



Make space  
for the future

## Le mot du CEO

Cher lecteur,

Cher actionnaire, cher client, cher partenaire,

Nous vous présentons le rapport annuel 2022 de Montea. Le résultat direct d'un grand travail de calcul et d'écriture, mais aussi et surtout le fruit d'une nouvelle année d'implication inconditionnelle de la part de nos employés: ce sont eux qui, jour après jour, rendent possible la devise « **make space for the future** ». Un avenir prometteur, car malgré un environnement difficile, avec des taux d'intérêt en hausse et une inflation élevée, 2022 a été une année plus que solide.

Afin de préparer cet avenir, nous avons identifié **cinq mégatendances** : des changements sociétaux qui détermineront notre futur et qui joueront un rôle important pour nous comme pour les autres. Il y a l'inévitable **transition énergétique**, la quête d'une **logistique intelligente**, ainsi que la réconciliation entre la logistique et une **ville habitable**. Par ailleurs, nous sommes aussi conscients de la **rareté de l'espace** et de l'immense valeur du **capital humain**. Ces mégatendances sont solidement ancrées dans nos objectifs. Elles nous aideront à nous orienter dans les années qui viennent.

Pour répondre à ces mégatendances, nous devons aussi conserver une **marge de croissance**. Avec € 473 millions, notre portefeuille a connu la plus forte croissance de son histoire sur une période d'un an, à savoir € 362 millions d'investissements ainsi que € 111 millions de revalorisation du parc existant et de marge de développement. La valeur de notre portefeuille se situe actuellement à € 2,2 milliards. Nous avons enregistré en 2022 un résultat EPRA de € 67,7 millions, soit une hausse de 12% par rapport à l'année précédente.

Nous clôturons 2022 sur un bénéfice par action de € 4,10. De ce fait, la croissance EPS promise dans le cadre Track'24 est déjà réalisée à hauteur de 75%. Sur la base de ce résultat, nous allons distribuer un dividende de € 3,30 par action.

Préparer l'avenir, c'est aussi et surtout **regarder devant nous**. C'est précisément ce que nous faisons avec notre **parcours Track'24**. Sur ce plan, nous sommes tout à fait on track. Ainsi, pour 2023, avec un volume d'investissement attendu d'environ € 160 millions, et un rendement initial moyen d'au moins 6% – principalement sur nos propres terrains – nous prévoyons d'augmenter le bénéfice par action à € 4,20 et le dividende à € 3,38 par action. D'ici fin 2024, nous voulons que le bénéfice par action atteigne € 4,30, soit une progression de plus de 20% par rapport à 2020.

Nous sommes également *on track* en ce qui concerne la croissance absolue. À mi-chemin de notre ambitieux plan de croissance, nous avons déjà **largement atteint la moitié de notre objectif** avec un volume d'investissement de plus de € 800 millions. Depuis début 2021, Montea est à la tête d'un volume d'investissement de € 589 millions, dont € 534 millions déjà réalisés et € 55 millions en cours de réalisation, pour un rendement initial net moyen de 5,4%.

L'espace pour l'avenir en 2022, c'est aussi la **connaissance de soi**. Il est nécessaire de connaître avec clarté les valeurs que nous incarnons et ce que nous souhaitons représenter dans le futur. Nous avons donc entrepris un exercice stratégique complet et élaboré un **passéport de marque**. Montea est synonyme d'ambition, de leadership, de développement durable et d'attention portée aux personnes.

Nous aspirons non seulement à croître, mais également à prendre la tête de notre secteur. Nous occupons une position forte, appuyée sur des valeurs fondamentales solides et une stratégie claire. Nous ne maintiendrons cette position à l'avenir qu'en mettant l'accent sur le développement durable et en ne perdant jamais de vue l'énorme valeur de nos collaborateurs - nos clients, nos parties prenantes et Montaneers.

Enfin, la **durabilité** est indissociable de l'avenir. Notre premier pilier durable se trouve dans un **immobilier logistique à l'épreuve du temps, dans une perspective de croissance durable**. La logistique de demain nécessite une réflexion innovante si l'on veut utiliser le plus efficacement possible un espace déjà limité. Notre développement pour Amazon à Blue Gate Antwerp en est un exemple éloquent. En répondant aux questions sociétales de demain, nous assurons aussi un maximum de croissance financière. De Track '24 à nos bâtiments multimodaux intelligents, nous créons un espace et des locaux pour l'avenir.

Le deuxième pilier est celui de la **voie vers la neutralité climatique**. Nos propres bâtiments sont déjà neutres sur le plan climatique grâce aux compensations, l'objectif de ne plus avoir besoin de compensations d'ici à 2030 est à portée de main.

En 2022, notre stratégie ESG a reçu une distinction bien méritée : nous avons obtenu un score (77%) plus élevé que pour l'année précédente. De ce fait, nous nous distinguons dans deux catégories : nos bâtiments consomment moins d'énergie et émettent moins de CO2. Nous avons par ailleurs obtenu une médaille d'or aux prestigieux EPRA sBPR awards.

Le troisième pilier – le plus important à mes yeux – est constitué **par nos collaborateurs en tant que force motrice et par notre engagement social**. Sans nos Montaneers, il n'y aurait ni Montea, ni résultats ESG positifs, ni évolution financière positive. Ceux qui écrivent fièrement l'histoire de Montea en s'investissant sans réserve, ceux qui contribuent à des projets de société, ce sont ceux-là qui préparent l'avenir.

Vous avez bien lu : Montea se porte bien. **Nous regardons vers l'avenir en toute confiance**. La demande de solutions modernes, durables et intelligentes en immobilier logistique ne va cesser d'augmenter. Au vu des beaux résultats de 2022, l'ensemble des employés de Montea et moi-même sommes impatients de continuer à créer de l'espace pour un avenir durable avec nos clients et actionnaires.

Now let's make space for 2023!

Jo De Wolf  
Chief Executive Officer

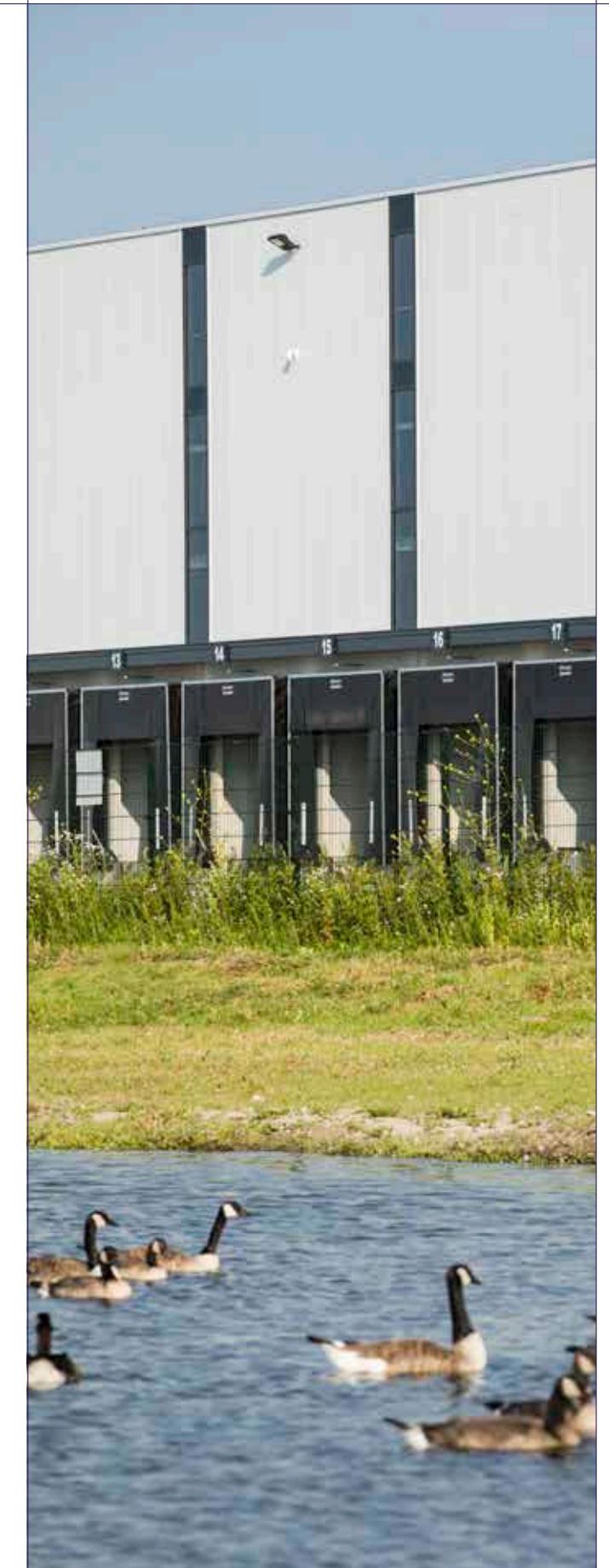


**Nous regardons vers l'avenir en toute confiance. Au vu des beaux résultats de 2022, l'ensemble des employés de Montea et moi-même sommes impatients de continuer à créer de l'espace pour un avenir durable avec nos clients et actionnaires.**

— Jo De Wolf  
CEO Montea

## Table des matières

<b>L'année 2022</b>	<b>9</b>	<b>Montea en bourse</b>	<b>147</b>	<b>Comptes annuels</b>	<b>223</b>
1.1 2022 en quelques chiffres	10	6.1 Évolution de l'action Montea	148	9.1 États consolidés et méthodes comptables	225
1.2 Nos chiffres clés non financiers	14	6.2 Capital et structure de l'actionnariat	150	9.2 Commentaires	248
1.3 Nos chiffres clés financiers	16	6.3 Notification de transparence	152	9.3 Comptes annuels non consolidés	308
<b>Voici Montea</b>	<b>19</b>	6.4 Agenda de l'actionnaire	152		
2.1 Mission, vision et stratégie	20			<b>Data package et vérification externe</b>	<b>325</b>
2.2 En un mot : qui sommes-nous	26			10.1 EPRA	326
2.3 Ce que nous faisons, qui nous sommes et pour qui nous le faisons	28	<b>Déclaration de gouvernance d'entreprise</b>	<b>155</b>	10.2 Détail du calcul des APM utilisés par Montea	368
<b>Comment nous créons de l'espace pour l'avenir</b>	<b>33</b>	7.1 Déclaration de gouvernance d'entreprise	156	10.3 Rapport immobilier	372
3.1 Les défis de notre société, traduits en ...	34	7.2 Description de systèmes de contrôle interne et de gestion des risques	158	10.4 Rapports d'experts	384
3.2 Nos thèmes élémentaires (la matrice de matérialité)	38	7.3 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction de l'entreprise	161	10.5 Index du contenu GRI	398
3.3 Notre stratégie de croissance durable	42	7.4 Conflits d'intérêts	188	10.6 Aproche & Scope	400
<b>Faire des progrès pour l'avenir</b>	<b>53</b>	7.5 Liens familiaux entre les actionnaires, administrateurs et dirigeants effectifs	194		
4.1 Résultats du 1er pilier: Immobilier logistique à l'épreuve de l'avenir, avec la volonté de croître durablement	54	7.6 Information en vertu de l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 - Éléments pouvant exercer une influence en cas d'offre publique d'achat	194	<b>Informations complémentaires</b>	<b>403</b>
4.2 Résultats du 2e pilier : En route vers la neutralité climatique	66	7.7 Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique	199	11.1 Informations concernant Montea	404
4.3 Résultats du 3e pilier : Notre personnel comme force motrice et notre engagement social	88	7.8 Rapport de rémunération	200	11.2 Commissaires chargés du contrôle légal des comptes	409
<b>5. Rapport de gestion</b>	<b>103</b>			11.3 Expert immobiliers	410
5.1 Résultats consolidés	104			11.4 Activités de recherche et de développement	411
5.2 Ressources en capital	120	<b>Facteurs de risque</b>	<b>211</b>	11.5 Réglementation	411
5.3 Événements importants survenus après la date du bilan	132	8.1 Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea	212	11.6 Transactions avec parties liées	415
5.4 Prévisions ou estimations de bénéfice	136	8.2 Risques légaux et réglementaires	213	11.7 Documents accessibles à la consultation	415
		8.3 Risques liés à la structure de la société Montea	217	11.8 Déclarations	416
		8.4 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea	218	11.9 Statuts	418
		8.5 Risques de marché	219	11.10 Table de concordance	432
				11.11 Liste de mots	446



# 1. L'année 2022

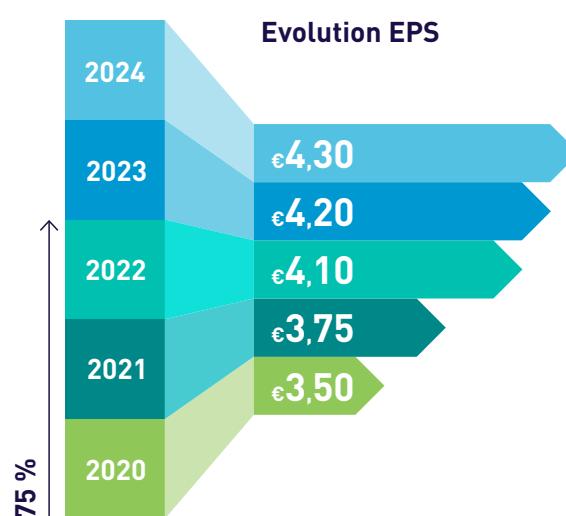
- 1.1 2022 en quelques chiffres
- 1.2 Nos chiffres clés non financiers
- 1.3 Nos chiffres clés financiers

## 1.1 2022 en quelques chiffres

Les principales réalisations de 2022

### ① Nous dépassons les objectifs fixés pour 2022 :

- **Résultat EPRA de € 4,10 par action**, en progrès de 9% par rapport à 2021
- **Dividende de € 3,30 par action**, également en progrès de 9% par rapport à 2021
- Réalisation du **volume d'investissement** visé : **€ 362 millions en 2022**



### ② La plus forte croissance du portefeuille

sur un an dans l'histoire de Montea : **€ 473 millions**, à savoir € 362 millions d'investissements, € 79 millions de revalorisation du portefeuille existant et € 32 millions de plus-values latentes sur les projets récemment réceptionnés, ce qui donne un **portefeuille total de € 2,2 milliards**.

Les investissements réalisés dans le courant de 2022 s'inscrivent parfaitement dans les lignes de force du plan de croissance Track'24. Ils associent :

- **Des terrains achetés** en Belgique et en France, portant le foncier à environ 2,5 millions m<sup>2</sup>
- **Des investissements permanents** en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- **Des projets de développement réalisés en Belgique** :
  - Centre de distribution de Tongres loué à Tailormade Logistics - collaboration structurelle avec Cordeel
  - Première station de livraison belge pour Amazon Logistics sur le site Antwerp Urban Logistic Accommodation (AULA)
- **Des projets de développement réalisés aux Pays-Bas** :
  - Centre de distribution d'Etten-Leur loué à Raben Netherlands B.V.
  - Centre de distribution de Waddinxveen loué à HBM Machines B.V.
  - Centre de recyclage et distribution de Tiel loué à Re-Match
- Des investissements en **installations photovoltaïques** en Belgique, aux Pays-Bas et en France



### ③ Dynamique de marché saine

- **Taux d'occupation élevé**, systématiquement au-dessus de 99% depuis 2018
- **Durée moyenne des contrats de bail** jusqu'à leur première échéance<sup>(1)</sup> de **7,4 ans**
- Immeubles situés dans des endroits stratégiques multimodaux de premier choix
- Profil de trésorerie adapté à l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation)
- Stijgende markthuurprijzen voor logistiek vastgoed

### ④ Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil

- **Endettement contrôlé** de 42,1% sur la base d'un rendement initial net EPRA de 4,8%
- Malgré l'augmentation des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette se situera à 2,3% en 2023 et 2024.
- Facilités de crédit de long terme (durée moyenne résiduelle d'environ 7 ans) et contrats de couverture (durée moyenne résiduelle d'environ 8 ans)
- **Liquidités solides** avec € 340 millions de financement disponible pour une utilisation immédiate

(1) Hors panneaux photovoltaïques.

### ⑤ Reconnaissance de notre stratégie ESG

Montea a mérité une reconnaissance précieuse de sa stratégie, à la fois dans le cadre GRESB et EPRA. Pour l'année de référence 2021, nous obtenons un score de 77% sur l'échelle GRESB, ce qui correspond à une augmentation de 8% par rapport à 2020. Dans les différentes catégories analysées par GRESB, Montea obtient la note « Best in class » face aux concurrents du secteur dans deux d'entre elles : la **consommation énergétique des bâtiments** Montea d'une part, et d'autre part les **émissions de gaz à effet de serre des bâtiments** Montea. Il s'agit précisément des catégories où nous avons pour ambition de faire la différence. Montea s'est par ailleurs vu décerner la médaille d'or des EPRA sBPR Awards, après une médaille d'argent l'année précédente.



## ⑥ Montea passe à la vitesse supérieure en France et en Allemagne

Avec le recrutement de Luc Merigneux au poste de Country director, nous entendons accélérer sensiblement la croissance du portefeuille français. Cela se fera naturellement dans un souci de qualité, suivant la formule qui a fait notre succès en Belgique et aux Pays-Bas, via les développements internes et les partenariats stratégiques avec des acteurs bien implantés. En collaboration avec l'équipe française locale, que Luc a déjà pu agrandir en engageant 3 profils clés, il contribue à concrétiser le plan de croissance Track'24. Aujourd'hui, Montea souhaite **renforcer sa présence et son impact en Allemagne** en recrutant Patrick Abel, en qualité de Country Director Allemagne. Suivant la même formule, Patrick va constituer sa propre équipe pour poursuivre la croissance du portefeuille.



**Luc Merigneux**  
Country Director France



**Patrick Abel**  
Country Director Allemagne

## ⑦ Émission de € 380 millions en Green unsecured notes via un placement privé aux États-Unis

Dans le courant du deuxième trimestre 2022, nous avons finalisé avec succès un nouveau placement privé **aux États-Unis** avec émission de € 380 millions en Green unsecured notes (obligations vertes non garanties). Les obligations sont réparties en quatre tranches d'une maturité de 8 et 10 ans. Cette opération de financement est **la plus importante jamais réalisée dans l'histoire de Montea**. Suite à cette transaction, plus de 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.

## ⑧ Renforcement du conseil d'administration

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 une période de trois ans. Sa nomination s'inscrit dans une politique de bonne gouvernance : nous avons décidé de maintenir la stabilité du nombre d'administrateurs indépendants.

Par ailleurs, en septembre, nous avons accueilli **Dirk Lanno** en tant que conseiller stratégique dans les comités d'investissement Montea des différents pays. À son poste, il conseillera les administrateurs quant aux nouveaux dossiers d'investissement et projets de développement, en mettant l'accent sur l'immobilier logistique durable et polyvalent.

## ⑨ Human Capital Scan

Au premier semestre 2022, nous avons lancé un Human Capital Scan pour savoir ce qui dynamise ou autrement accentue le stress de nos collaborateurs. Ce n'est pas sans fierté que nous pouvons l'annoncer : en termes de motivation et d'implication, nous faisons partie des employeurs les mieux notés. Nous le devons à une énergie sociale forte, reposant sur le soutien mutuel entre collègues, sur une formidable ambiance d'équipe, sur la solidarité, l'appui des managers et la reconnaissance des collègues. L'indépendance, la diversité, les moyens disponibles et l'efficacité en équipe obtiennent également un score élevé. Autant d'éléments qui stimulent le plaisir de travailler, la loyauté et la volonté de faire partie de l'équipe Montea sur la durée.

**Sans Monteaneurs pas de Montea, pas de résultats ESG positifs, pas d'histoire financière positive.**

— **Steven Claes**  
CHRO Montea



## 1.2 Nos chiffres clés non financiers

### ① Opérations de Montea

#### Ⓐ Objectifs et émissions de gaz à effet de serre



**Neutre**      **Net-zero\***

#### Ⓑ Actions

Utilisation d'électricité verte



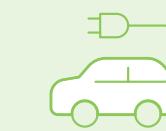
2021

Pas de combustibles fossiles  
En 2023 100%



2022

Tous les véhicules commerciaux sont électriques  
En 2027 100%



2021

2022

100% **36%** %

20% **33%** %

↑ 13%

### ③ Portefeuille existant

#### Ⓐ Objectifs et émissions de gaz à effet de serre



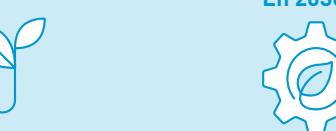
**-55%**      **Net-zero**

#### Ⓑ Actions

Utilisation d'électricité verte  
En 2030 100%



2021



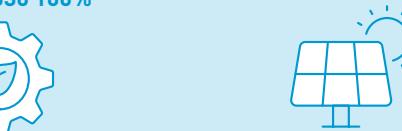
2022

Utilisation de technologies d'économie d'énergie  
En 2030 100%



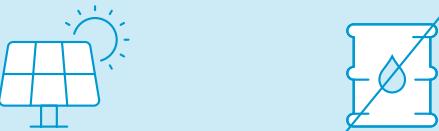
2021

Utilisation de technologies d'économie d'énergie  
En 2023 90%



2021

Pas de combustibles fossiles  
En 2050 100%



2021

Pas de combustibles fossiles  
En 2022



2022

### ② Développements Montea

#### Ⓐ Objectifs et émissions de gaz à effet de serre

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



**-55%**      **Net-zero**

#### Ⓑ Actions

Réduire l'intensité énergétique par rapport aux objectifs du CRREM pour 2022 (scénario 1,5 °C)

En 2030 -74%



-22% **-48%** %

↓ 26%

**Pour en savoir plus**  
On trouvera **plus de détails non financiers** dans les chapitres 2 à 4.

[\*] Le CO2 net zéro diffère de la neutralité en CO2 en ce sens qu'à « zéro émission nette », l'accent est davantage mis sur la maximisation de toutes les options dans la hiérarchie du carbone avant d'utiliser des mécanismes de compensation. Dans le cas où une compensation est encore nécessaire, il devrait s'agir de mesures visant à éliminer le carbone [c.-à-d. des compensations qui éliminent le carbone du faire disparaître l'atmosphère] au lieu d'actions visant à réduire les émissions.

## 1.3 Nos chiffres clés financiers

### Portefeuille immobilier

Taux d'occupation      Surface totale — Portefeuille immobilier

**99,4 %**      **1,9 M m<sup>2</sup>**

2022      2022

Juste valeur du portefeuille immobilier      Surface totale - Réserve foncière

**2,2 Md €**      **2,4 M m<sup>2</sup>**

2022      2022

**99,7 %**      **1,5 M m<sup>2</sup>**      **1,7 Md €**      **2,0 M m<sup>2</sup>**

2021      2021      2021      2021

### Bilan consolidé

Ratio d'endettement      Cout moyen de l'endettement

**42,1 %**      **1,9 %**

2022      2022

ERPA NTA par action

**71,72 €**

2022

**38,6 %**      **1,8 %**      **65,00 €**

2021      2021      2021

### Croissance du portefeuille

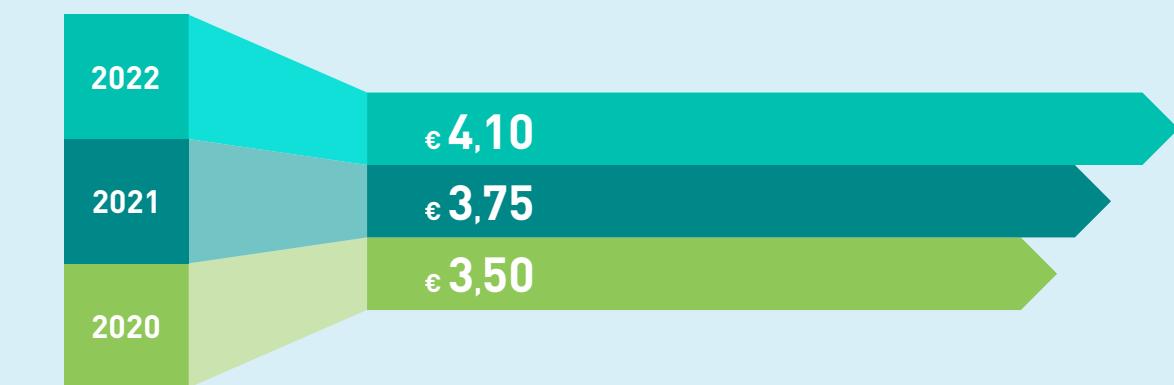
**473 M €**

+28% par rapport à l'année dernière

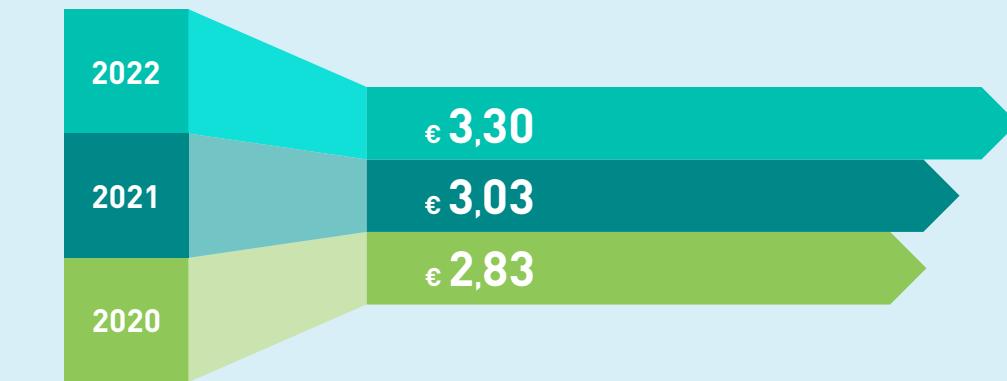
→ € 362 mln en investissements

→ € 111 mln en revalorisations

### Evolution EPS



### Evolution EPS



**Pour en savoir plus**  
On trouvera [plus de détails financiers](#) dans les chapitres 5, 6 et 9.

## 2. Voici Montea

- 2.1 Mission, vision et stratégie
- 2.2 En un mot : qui sommes-nous
- 2.3 Ce que nous faisons, qui nous sommes et pour qui nous le faisons

## 2.1 Mission, vision et stratégie

### 2.1.1 Analyse de notre mission

#### Together, we create smart spaces by investing in out of the box customer solutions

##### Together

Nous croyons en des partenariats solides et durables. Qu'il s'agisse de nos clients, de nos employés, de nos fournisseurs ou de l'une de nos nombreuses autres parties prenantes, nous considérons chaque collaboration comme une affaire de long terme.

##### SMART

Exploiter intelligemment l'espace disponible : voilà notre cœur de métier. « Smart » va plus loin que le simple fait de penser de manière astucieuse. Notre façon de créer de l'espace pour l'avenir est :

- **Sustainable (durable).** Nous construisons dans le respect des normes de demain, afin de rester conformes au marché sur le long terme.
- **Multimodale.** Grâce à nos implantations à proximité des ports et aéroports, nous ne nous limitons pas au transport routier et nous nous concentrons sur les véritables plaques tournantes de la chaîne logistique.
- **Adaptable.** Nos bâtiments s'adaptent facilement. Cela garantit une utilisation potentielle de longue durée.
- **Résiliente et flexible.** Avec le client, nous réfléchissons ensemble à ses besoins d'aujourd'hui et de demain, afin de trouver des solutions immobilières maniables.
- **Tenant-centric et tailor-made (centrée sur l'occupant et personnalisée).** Tout tourne autour des besoins de notre client. Où veut-il aller ? Que pouvons-nous faire pour relever les défis qui se présentent et créer une solution sur-mesure ?

##### Out of the box customer solutions

Nous créons de très grandes boîtes. Dans ce genre de situation, il est donc plus important que jamais de penser en dehors de ces boîtes. Chaque projet est une nouvelle aventure et soulève de nouveaux défis. De quoi notre client a-t-il vraiment besoin ? Quelles solutions pouvons-nous mettre en place pour optimiser nos services et nos relations clients ? À l'heure actuelle, nous touchons aux limites de l'espace disponible. C'est pour cela que nous croyons en des solutions intelligentes et novatrices.

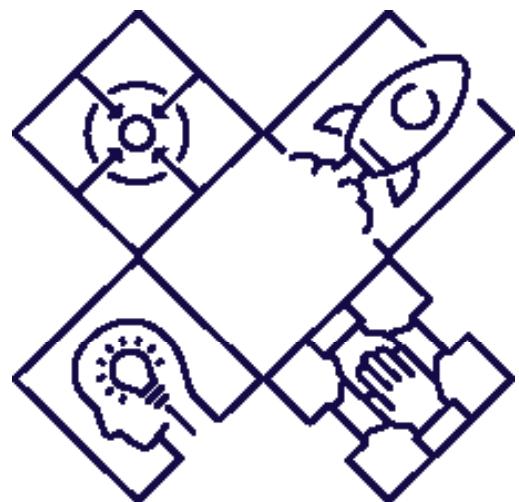
### 2.1.2 Nos valeurs en quatre termes

En gardant les pieds sur terre ou en partant du bon pied... Quelle que soit l'expression utilisée, FEET est à la base de nos valeurs : Focus, Entreprenariat, Expertise et Team Spirit.

Nos valeurs et nos attitudes sont les fondements de notre identité et contribuent de manière substantielle à notre croissance. Notre slogan « **We go both feet in** » reflète notre volonté d'aller toujours de l'avant dans nos relations avec nos clients, nos collaborateurs et même notre lien à la planète.

#### FOCUS

Le bon focus, qui englobe **proactivité** et **flexibilité**, nous permet d'atteindre nos objectifs stratégiques, de réagir rapidement aux conditions changeantes du marché et d'identifier de nouvelles opportunités. Être proactif, c'est prendre l'initiative, anticiper les besoins futurs. C'est grâce à notre flexibilité que nous nous adaptons à la vitesse de la lumière et gardons toujours une longueur d'avance.



#### EXPERTISE

**Expertise, ciblage et curiosité** nous permettent de continuer à apprendre et à grandir. Adopter une réflexion ciblée nous permet de nous concentrer sur notre mission stratégique et de mettre l'accent sur nos clients et nos employés. La curiosité nous permet de découvrir et de développer sans cesse de nouvelles opportunités afin d'élargir et d'affiner notre expertise.

#### ENTREPRENARIAT

L'**entreprenariat**, qui englobe **pragmatisme** et **propriété**, est notre source d'inspiration lorsqu'il s'agit de trouver des solutions créatives aux défis complexes de notre secteur et de nous surpasser à chaque instant. Pragmatiques, nous décidons rapidement et efficacement. Quant à la propriété, elle nous incite à tirer le meilleur de chaque opportunité, sans jamais perdre le sens des responsabilités.

#### TEAM SPIRIT

Enfin, notre esprit d'équipe, qui englobe fiabilité et empathie, est à la base de notre dévouement envers toutes nos parties prenantes. En nous montrant fiables, nous sommes capables de garantir une qualité constante. Forts de notre empathie, nous comblons les besoins de nos clients et collaborateurs.



La logistique du futur doit penser différemment afin d'utiliser l'espace déjà rare de la manière la plus efficace possible.

— Peter Demuynck  
Chief Strategy & Innovation Montea

### 2.1.3 Notre stratégie globale de long terme en sept blocs

Les temps ont changé. La stratégie d'une entreprise ne poursuit plus (seulement) un objectif de croissance. La société se fait plus complexe et la planète appelle une approche plus durable. Cela doit aussi faire partie de la vision stratégique. C'est la raison pour laquelle notre stratégie porte sur sept blocs, appuyés par nos valeurs fondamentales.

1

#### Durabilité

Nous créons de l'espace pour l'avenir. La durabilité est inscrite dans nos gènes. Nous voulons naturellement réduire notre empreinte écologique et nous le ferons. Pour cela, nous collectons constamment des données pertinentes. Mais ce que nous allons surtout faire, c'est utiliser l'espace disponible avec un maximum d'efficacité. Tel est en effet le pivot de notre entreprise. De cette manière, nous gardons toujours une longueur d'avance sur le marché, l'évolution législative et les normes, dans un juste équilibre avec les bénéfices constants que nous attendons.

2

#### Personnes

Comment mettre en place une organisation *fit for growth* (en mesure de croître) ? Nous privilégions une expertise ciblée aux niveaux interne et externe. Si nécessaire, nous recrutons des experts ou nous engageons des collaborateurs temporaires. Mais avant tout, nous donnons à nos propres professionnels qualifiés l'occasion de développer leurs talents et d'acquérir des compétences solides. Parallèlement, nous encourageons l'autonomie et la responsabilisation, nous stimulons l'orientation client et nous favorisons l'implication. Le mix idéal pour un environnement de travail motivant et gratifiant, qui soutient le travail d'équipe, l'épanouissement, le développement des talents, la créativité et l'initiative.

3

#### Création de valeur et croissance

Nous voulons créer de la valeur pour ceux qui croient en nous. Notre portefeuille grandit à la faveur des investissements avec une création de valeur. Pas de croissance stricto sensu, mais une priorité à la croissance EPS. Dans ce contexte, nous gardons le contrôle de notre endettement. Nous veillons donc à augmenter la valeur pour nos actionnaires et investisseurs. Dans cette optique, nous construisons un bilan robuste, nous optimisons le résultat EPRA et nous créons de la plus-value grâce à nos développements propres et à la gestion active de notre portefeuille.

4

#### Orientation client

L'orientation client est une valeur à laquelle nous attachons une grande importance. Dans tout ce que nous faisons, les besoins de nos clients occupent une place centrale. Il nous incombe de leur apporter la meilleure expérience possible : trouver les espaces adéquats, les transformer en bâtiments et en assurer la gestion. Nous travaillons en lien étroit avec nos clients pour comprendre de quoi ils ont besoin. Nous adaptons nos produits et services sur cette base. Nous écoutons les retours de nos clients et y réagissons en cas de besoin.

5

#### Réserve de terrains et développement

L'espace se fait de plus en plus rare. En tant qu'investisseur immobilier et promoteur, la possession de terrains constitue l'un de nos principaux piliers stratégiques. Cela nous permet d'investir dans le développement de projets immobiliers conformes à notre vision et à notre stratégie. Grâce à notre vaste réserve foncière, nous sommes en mesure de réaliser des projets immobiliers de haute qualité, qui répondent à la demande du marché et contribuent à notre croissance. Il en résulte une flexibilité et une liberté dont nous profitons pour planifier nos investissements et les mener à bien tout en atteignant nos objectifs et en ajoutant de la valeur pour nos parties prenantes.

6

#### Innovation

Le développement de nouvelles stratégies reste un objectif important. Avec notre équipe d'experts et de conseillers, nous améliorons et élargissons nos services. À cet effet, nous mettons en place des écosystèmes afin de maximiser nos sources d'inspiration externes et d'établir de nouveaux partenariats de clients, promoteurs, investisseurs et instituts de recherche. Sans relâche, nous innovons et nous améliorons nos services pour créer de la valeur ajoutée à l'intention de nos parties prenantes.

7

#### Communication & Relations publiques

L'histoire de Montea est ambitieuse, réfléchie et durable. Nous aimons donc raconter cette histoire de manière cohérente à toutes nos parties prenantes, qui comprennent notre propre équipe, les clients (potentiels) et les actionnaires ou les journalistes, les décideurs politiques et nos collègues du monde de l'immobilier. Nous voulons que Montea reste le premier choix pour chacun d'entre eux.

## 2.2 En un mot : qui sommes-nous

S'il y a une chose que Montea prend très au sérieux, c'est l'avenir. En tant qu'investisseur et promoteur spécialisé dans les bâtiments multimodaux, multifonctionnels et durables dans les meilleurs endroits stratégiques, nous créons de l'espace – au sens propre du terme – pour cet avenir : de notre Montea blue label (développement de bâtiments sobres en énergie et ultra-efficaces) jusqu'à notre implication totale dans le redéveloppement des friches industrielles et autres pour exploiter l'espace total disponible et préserver les rares espaces restants. Dans notre rôle de promoteur immobilier logistique, nous sommes conscients de jouer un rôle important dans l'avenir des populations, des villes et de la planète. Nous sommes plus que ravis de créer de l'espace dans cette perspective.

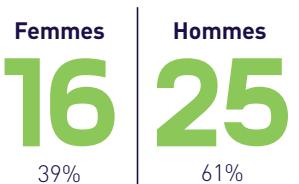
### Notre portefeuille



### Landbank



### Notre équipe



### Nombre moyen d'heures de formation

**46**

### Nombre moyen d'années d'expérience dans l'immobilier p.p.

**10,1**

### Reconnaissance de la stratégie ESG



## 2.3 Ce que nous faisons, qui nous sommes et pour qui nous le faisons

### 2.3.1 Ce que nous faisons

**Nous créons de l'espace pour l'avenir.** Littéralement. Montea SA est une société immobilière réglementée publique (SIR). Cette dernière est spécialisée dans **la gestion et le développement de l'immobilier logistique** en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. Tous les colis en circulation (du billard au shampooing en passant par les médicaments, les produits alimentaires, la dernière mode, les matériaux de construction ou les voitures) doivent bien être collectés et/ou distribués quelque part, de préférence dans des endroits stratégiques, faciles d'accès et qui n'empiètent pas sur un espace déjà si rare. C'est ce genre d'endroit qui font de notre entreprise ce qu'elle est aujourd'hui.

Notre objectif ? **Développer et entretenir un large éventail de solutions immobilières logistiques.** D'une part, en acquérant des immeubles, et d'autre part, en les développant nous-mêmes. Ces biens, nous les conservons de préférence à long terme, afin de générer des revenus locatifs stables et un dividende stable et, dans la mesure du possible, croissant pour nos actionnaires.

Le nombre de colis qui vont et viennent de par le monde ne cesse de croître. Le marché de l'immobilier logistique suit le mouvement. À cet égard, nous restons un acteur de référence en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. En effet, nous offrons plus que de simples lieux de stockage. Grâce à des solutions immobilières flexibles et innovantes, Montea crée pour ses clients un **espace de croissance**, un espace pour l'avenir.

*Depuis 2006, nous sommes cotés sur Euronext Brussels et Euronext Paris. Notre activité de sicav immobilière publique a commencé en 2006 par le regroupement de plusieurs portefeuilles de bâtiments logistiques. Nous sommes une société immobilière réglementée publique ou une société portant le statut de REIT en Belgique (en tant que SIR) et en France (en tant que SIRC). Nous sommes placés sous la surveillance de la FSMA (Autorité belge des services et marchés financiers).*

### 2.3.2 Qui nous sommes

#### Nous sommes les Montaneers.

**Nous créons de l'espace pour l'épanouissement de chacun.** Les Montaneers sont des entrepreneurs animés par l'esprit d'équipe. Leur mentalité est fondamentalement positive et curieuse. La reconnaissance des talents va de soi, de même que la possibilité de les développer. En tirant partie des points forts de tous nos collaborateurs, nous sommes sur la voie pour devenir un leader spécialisé. On trouve en effet dans notre entreprise **l'expertise, le pouvoir de conviction et les aptitudes à la communication** qui nous permettent de jouer un rôle de pionnier dans le secteur immobilier.

Les Montaneers répondent précisément aux besoins du client, réalisent les plus beaux résultats, s'investissent dans leur propre développement et celui de leur équipe comme personne d'autre. **Focus, entreprenariat, expertise et esprit d'équipe** étant profondément gravés dans leur ADN. Les Montaneers créent chaque jour de la valeur pour tous les clients, actionnaires et autres parties prenantes.

Chez Montea, nous pratiquons toujours l'**égalité des chances**. Nous appliquons un haut degré d'éthique, de non-discrimination et de respect pour l'individu et la loi. Chacun a le droit de s'exprimer, d'accéder à l'information et de veiller à son développement personnel.

Des **circuits décisionnels courts et une organisation horizontale** dynamisent le travail d'équipe, pivot de notre croissance : de la start-up commerciale à la société de gestion immobilière internationale.

#### Voici notre conseil d'administration

Ces caractéristiques des Montaneers, nous les retrouvons aussi chez les membres du conseil d'administration.

La composition du conseil d'administration respecte les dispositions de l'article 4 de la Loi SIR. À la nomination de nouveaux administrateurs, le comité de rémunérations et de nomination applique toujours des critères de diversité. Cela ne concerne pas seulement le genre des administrateurs, mais aussi leurs compétences, expériences et connaissances. Plus la diversité est présente au conseil d'administration, plus la prise de décision est équilibrée : les problèmes et les choix à faire sont abordés dans des perspectives différentes. Chez les nouveaux candidats administrateurs, l'expertise ESG constitue un critère fondamental.



Dirk De Pauw



Jo De Wolf



Peter Snoeck

#### Administrateurs indépendants



Lieve Creten



Philippe Mathieu



Barbara De Saedeleer



Koen Van Gerven

Les sept membres du conseil d'administration sont issus d'horizons très divers : du monde bancaire au secteur pharmaceutique en passant par les secteurs postal et immobilier. Tous possèdent une **large expertise en ESG**, grâce à l'expérience acquise auprès d'entreprises belges et internationales qui misent depuis des années sur l'ESG, notamment Bpost Group, Aedifica et Befimmo.

#### Nos racines

Montea est l'œuvre de Pierre De Pauw, l'un des pionniers belges de l'immobilier logistique depuis la fin des années 1960. Il est à l'origine du principe de création de valeur à long terme via le redéveloppement de sites industriels existants. L'entrée en bourse de 2006 a représenté pour Montea une forte accélération : la valeur du portefeuille est passée de € 100 millions à plus de € 2 milliards en 16 ans. Notre croissance est toujours appuyée par la famille fondatrice, qui reste un actionnaire actif.

### 2.3.3 Pour qui nous le faisons

#### Pour nos clients

Sans clients, pas de demande d'immeubles, donc pas de Montea. Le besoin de notre client est au centre de tout ce que nous faisons et des décisions que nous prenons. Les clients attendent de nous la meilleure expérience possible, qu'il s'agisse de trouver l'endroit parfait, de gérer le bâtiment adéquat ou de développer des projets. Nous collaborons étroitement avec nos clients. Toutes leurs réactions sont prises en compte. C'est indispensable pour bien comprendre leurs besoins et y adapter nos produits comme nos services.

#### Pour nos actionnaires

Nos actionnaires et investisseurs ont confiance en nous. Une confiance d'une valeur inestimable. Cette valeur, nous voulons la leur rendre en agrandissant notre portefeuille. À cet effet, nous réalisons des investissements avec création de plus-value. Pas de croissance stricto sensu, mais une priorité à la croissance EPS tout en gardant notre ratio d'endettement sous contrôle. Un bilan robuste, un résultat EPRA optimal, une plus-value créée via les développements propres et la gestion active du portefeuille : tout cela augmente la valeur pour nos actionnaires et investisseurs.

#### Pour toutes nos parties prenantes

Nos activités exercent une influence directe sur la société. Nous songeons surtout à la mobilité et à l'aménagement de l'espace. Nous en sommes très conscients, raison pour laquelle nous cherchons activement un juste équilibre pour toutes nos parties prenantes.

Nous présentons volontiers à nos parties prenantes notre vision réfléchie, durable et ambitieuse. Cela concerne notre équipe interne jusqu'aux clients (potentiels), en passant par les actionnaires et les journalistes, les décideurs ou encore nos collègues du monde immobilier.

Nous avons identifié nos **principaux groupes de parties prenantes**. Nous nous engageons à les consulter régulièrement et à les impliquer au maximum dans les décisions.

Parties prenantes	Comment et quand s'impliquer?
<b>Clients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un partenariat à long terme</li> <li>• Disponibilité et interaction permanentes</li> <li>• Chaque site a son propre Montea property manager</li> <li>• Plate-forme en ligne 'My Montea' accessible à tous nos clients</li> <li>• Système de surveillance énergétique</li> </ul>
<b>Collaborateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Management check-ins hebdomadaires</li> <li>• Déjeuner mensuel d'équipe et/ou moments partagés en équipe</li> <li>• Mise à jour trimestrielle de la stratégie et des projets</li> <li>• Entretien d'évaluation annuel</li> <li>• Enquête de satisfaction biennale</li> <li>• Minimum une activité teambuilding par an</li> <li>• Formations continues</li> </ul>
<b>Investisseurs/ Marchés financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communication et reporting de manière continue et transparente</li> <li>• Rapport annuel intégré</li> <li>• Mise à jour trimestrielle des chiffres financiers</li> <li>• Communiqués de presse</li> <li>• Accessibilité et participation aux salons (internationaux), roadshows et autres initiatives des banques/marchés financiers</li> <li>• Initiatives propres, notamment organisation de property tours</li> </ul>
<b>Fournisseurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouer une relation de long terme avec les fournisseurs</li> <li>• Évaluation annuelle de la collaboration</li> </ul>
<b>Villes et communes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communication transparente continue via la concertation de projet</li> <li>• Concertation et collaboration dans les projets existants</li> <li>• Réunions préparatoires pour rassembler les avis</li> <li>• Adaptation des projets à la vision/mission</li> </ul>
<b>Décideurs politiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participation à la concertation sectorielle, mise à disposition des connaissances, de la vision et de la mission</li> <li>• Participation aux débats de société concernant nos secteurs d'activité : e-commerce, travail de nuit, urbanisme...</li> <li>• Contribuer aux nouvelles réglementations</li> <li>• Organiser et participer à des séminaires sur des thèmes de société</li> </ul>
<b>Collectivités locales et riveraines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir les associations locales</li> <li>• Stimuler la concertation locale sur les nouveaux projets</li> <li>• Promouvoir une bonne entente avec les riverains</li> <li>• Lancer des initiatives durables locales</li> </ul>

# 3. Comment nous créons de l'espace pour l'avenir

Notre stratégie aux horizons 2030 et 2050

- 3.1 Les défis de notre société, traduits en ...
- 3.2 Nos thèmes élémentaires (la matrice de matérialité)
- 3.3 Notre stratégie de croissance durable

## 3.1 Les défis de notre société, traduits en ...

### 3.1.1 ... cinq mégatendances pour demain

Notre société évolue à un rythme effréné. Cela a un impact sur notre mode de vie (actuel et futur) et sur l'avenir de notre planète, qui ne doit pas être sous-estimé. Ancrée dans les secteurs de la logistique et de l'aménagement du territoire, Montea a une influence ainsi qu'une responsabilité considérables.

Nous nous sommes donc posé les questions suivantes : quels sont les problématiques majeures dans notre société d'aujourd'hui, et pour lesquelles nous pouvons jouer un rôle important ? Dans quelle situation notre impact est-il le plus important et comment pouvons-nous exercer une influence positive ?

L'exercice a permis d'identifier cinq thèmes. **Cinq mégatendances qui feront inévitablement partie de l'avenir de Montea.** C'est avec ces thèmes à l'esprit que nous avons élaboré notre matrice de matérialité et que nous travaillons à présent sur nos objectifs financiers et ESG.

#### ① La transition énergétique

En tant que promoteurs et investisseurs immobiliers, nous ne pouvons ignorer la transition énergétique si nous voulons survivre. Le changement climatique et la raréfaction des combustibles fossiles contraint les entreprises à assumer **leurs responsabilités sociales** et à contribuer à un avenir durable, par exemple en concevant et en construisant des bâtiments durables qui consomment moins d'énergie et émettent moins d'émissions de CO2.

Grâce aux technologies durables et aux techniques à haut rendement énergétique, les promoteurs et investisseurs sont à même de **réduire les coûts énergétiques d'un bâtiment**. Cela peut avoir pour effet d'augmenter le prix de vente ou le loyer, et de rendre ainsi l'investissement encore plus intéressant.

Sur un marché où la durabilité et l'efficacité énergétique sont de plus en plus important, nous pouvons nous **distinguer de la concurrence** en mettant l'accent sur ces aspects, ce qui peut entraîner une demande plus forte pour le bien et une meilleure réputation sur le marché.

La transition énergétique signifie en outre que nous devons nous préparer à **une pénurie d'approvisionnement** - comme le problème actuel de congestion aux Pays-Bas - mais aussi à **une augmentation de la demande d'électricité** due à l'utilisation d'un plus grand nombre de pompes à chaleur électriques et à la mise en place de points de recharge pour les voitures, les camionnettes et les camions. L'intégration et la gestion de tous les flux d'énergie renouvelable (solaire et hydrogène, et stockage des batteries) et des nouvelles tendances telles que le partage de l'énergie posent également des défis.

Enfin, les pouvoirs publics imposent des **critères toujours plus stricts** en matière de performance énergétique des bâtiments. Il est donc important que nous nous conformions à la réglementation pour éviter les amendes et les autres conséquences juridiques.

#### ② Logistique intelligente

La logistique fait partie intégrante de notre vie quotidienne. La pandémie de COVID n'a pas tardé à souligner à quel point elle est essentielle, qu'il s'agisse d'approvisionner les supermarchés ou de livrer un bouquet de fleurs à un être cher. Pour autant, personne ne souhaite voir un grand complexe logistique dans son jardin. Cette problématique est pour nous un sujet d'actualité.

Pour rendre possible une logistique durable et intelligente, tenant compte de la société, nous partons de trois points d'actions pour concevoir nos bâtiments.

1. Grâce à nos **implantations stratégiques et multimodales**, nous visons une accessibilité optimale via différents moyens de transport : une autoroute, un (aéro)port, une connexion ferroviaire et/ou fluviale.
2. **Les bâtiments multifonctionnels** peuvent servir à différents usages et avoir un cycle de vie plus long.
3. Nous encourageons nos clients à **optimiser les processus logistiques** en combinant, consolidant et planifiant mieux et plus intelligemment. Moins de kilomètres à vide signifie moins d'émissions de CO2.

#### ③ Une ville habitable

Des millions de colis se croisent, chaque jour, dans nos villes. Mais la ville est d'abord un lieu de vie : moins il y a de trafic et de transports, plus cette dernière est agréable à vivre. C'est pour cela que nous cherchons à rendre la distribution urbaine plus durable, propre et intelligente.

La distribution urbaine durable va des vélos-cargos au chargement plus efficace des transports. Les aspects suivants en sont indissociables et font partie de notre vision de l'avenir :

1. Nous déployons des **moyens de transport électriques ou hybrides**, ou d'autres alternatives, en fournissant l'infrastructure nécessaire.
2. Nous construisons les **plates-formes à la périphérie de la ville**, afin que les marchandises parviennent au cœur de l'agglomération à bord de véhicules plus petits et durables.
3. La **capacité de distribution est partagée** entre nos concurrents et nous-même, ce qui nous permet d'encourager nos clients à participer, et de les aider à trouver des solutions innovantes.

#### ④ Utilisation durable de l'espace

L'espace est devenu une denrée rare. Avec la demande croissante d'entrepôts, cette dernière dépasse d'ores et déjà les possibilités qu'offre le marché. De ce fait, comment pouvons-nous utiliser au mieux l'espace disponible tout en continuant à répondre à la demande ?

La problématique ne date pas d'hier et elle fait l'objet de trois actions principales.

1. Nous regroupons les espaces dans **des parcs d'activités/zones industrielles**.

Nous investissons dans des sites sur des zones d'activités logistiques dotées de liaisons multimodales préexistantes qui répondent aux nouveaux besoins logistiques. Nous pensons aussi à optimiser les coûts pour nos clients, en partageant par exemple les installations d'arrosage et en gérant minutieusement l'énergie, les déchets, l'eau et les espaces verts.

2. Avec les **bâtiments à plusieurs niveaux**, nous utilisons plus

intelligemment l'espace disponible. En travaillant en hauteur, nous limitons également l'impact sur la surface au sol.

3. Nous donnerons toujours la priorité à **l'optimisation des sites et bâtiments existants**.

En d'autres termes, la reconversion constitue depuis longtemps un pilier de notre action. Si la rénovation n'est pas (plus) possible, nous choisissons le réaménagement des sites : les vieux bâtiments inefficaces sont remplacés par des constructions plus durables. Lorsque nous cherchons de nouveaux terrains, nous privilégions ceux qui remplissaient déjà une fonction industrielle.

#### ⑤ Capital humain

En ces temps où la technologie et la mondialisation changent notre façon de travailler et de faire des affaires, le rôle de l'être humain ne peut être sous-estimé. Au cours de l'année écoulée, nous avons une fois de plus vu se confirmer notre foi dans les personnes et leur importance. Nos employés restent le moteur de notre réussite.

Il ne s'agit certainement pas pour nous d'une tendance temporaire mais bien permanente. Nous respectons et nous soutenons nos employés. Grâce à une culture durable et à des investissements adéquats dans le développement personnel, nous observons une hausse de la productivité, de meilleurs résultats d'exploitation et un avantage concurrentiel clair. C'est ainsi que nous faisons croître et prospérer Montea tout en en créant de la valeur à long terme pour nos actionnaires.

Par souci de clarté : nos employés ne veulent pas seulement travailler pour une entreprise qui recherche le profit, mais aussi pour une entreprise qui exerce un impact positif sur le monde. C'est la raison pour laquelle nous jugeons essentiel d'investir dans la durabilité et le développement afin d'attirer et de fidéliser les meilleurs talents de notre entreprise.

#### 3.1.2 ... et réglementation plus strictes

Outre ces cinq mégatendances, il convient de mentionner un autre pilier important, à savoir le **paysage réglementaire changeant**. Ces dernières années, les changements se sont multipliés sur le plan de la réglementation et nous suivons cette évolution de près afin de pouvoir continuer à répondre aux attentes futures.

Les **accords de Paris**, signés en 2015, engagent les autorités signataires à limiter à 2°C (de préférence 1,5°C) le réchauffement planétaire. Dans ce contexte, l'Europe a décidé en 2020, au nom de tous les États membres, de conclure un **Green Deal**. Il s'agit d'une stratégie de croissance qui doit faire de l'UE une économie moderne, concurrentielle et efficace dans l'utilisation des ressources. Le but est de créer une Europe neutre sur le plan climatique d'ici à 2050. L'objectif intermédiaire d'ici à 2030 consiste à réduire les émissions nettes de gaz à effet de serre d'au moins 55%.

La **taxonomie européenne** est un élément essentiel du Green Deal européen. Cette classification uniforme détermine quelles activités économiques sont considérées comme « vertes », afin de pouvoir distinguer les projets et les opérations économiques qui exercent ou non un impact positif sur le climat et l'environnement. La **directive sur les rapports de durabilité des entreprises** (CSRD) est un ensemble d'obligations de présentation et de communication de l'information non financière. Elle garantit que les entreprises publient systématiquement des informations suffisantes sur les risques, les opportunités et les impacts de leurs activités sur les personnes et l'environnement. En 2026, nous devrions présenter le premier rapport CSRD, sur la base des données de 2025.

Parallèlement à l'évolution législative en matière de durabilité au niveau européen ou national, nous observons aussi un changement au **niveau local**. Nous constatons en effet que l'obtention des permis environnementaux devient de plus en plus longue et difficile. En outre, les organisations locales ou les initiatives citoyennes font parfois obstacle à la délivrance d'un permis.

Enfin, l'incertitude quant à la future législation ne facilite pas le traitement rapide des dossiers. Il suffit de penser à la récente affaire de l'azote aux Pays-Bas et aujourd'hui en Belgique.

**Important!**

Bien que la taxonomie UE et la CSRD soient encore en pleine phase d'implémentation et de développement, nous sommes convaincus que les récentes évolutions du paysage réglementaire auront un impact positif sur la transition durable.

## 3.2 Nos thèmes élémentaires (la matrice de matérialité)

Les cinq mégatendances, ou défis sociétaux, exposent les aspects essentiels de l'avenir de l'immobilier logistique. Une entreprise, cependant, ne peut s'occuper de tout en une seule fois. Pour cette raison, nous avons commandé une étude à Finch & Beak. Ensemble, nous avons fait la lumière sur les principaux thèmes qui fondent notre stratégie de durabilité et notre efficacité énergétique.

### 3.2.1 Comment avons-nous identifié les thèmes ?

#### Analyse secteur et cadre

Tout d'abord, nous avons analysé les thèmes clés des **entreprises comparables** du secteur, et nous avons étudié les **rapports sur les tendances ainsi que les notations et les cadres** les plus pertinents en matière de rapports sur le développement durable : European Real Estate Association (EPRA), GRESB, Sustainability Accounting Standards Board (SASB) et Euronext.

#### La sélection

Lors de la sélection des thèmes, nous avons tenu compte des **directives et règles de la GRI et de la SASB** :

- Nous couvrons à la fois les facteurs internes et externes.
- Les thèmes peuvent avoir un impact sur les résultats opérationnels et financiers de Montea.
- Nous pouvons contrôler et influencer les thèmes.
- La matrice ne contient pas de thèmes purement financiers ou opérationnels.

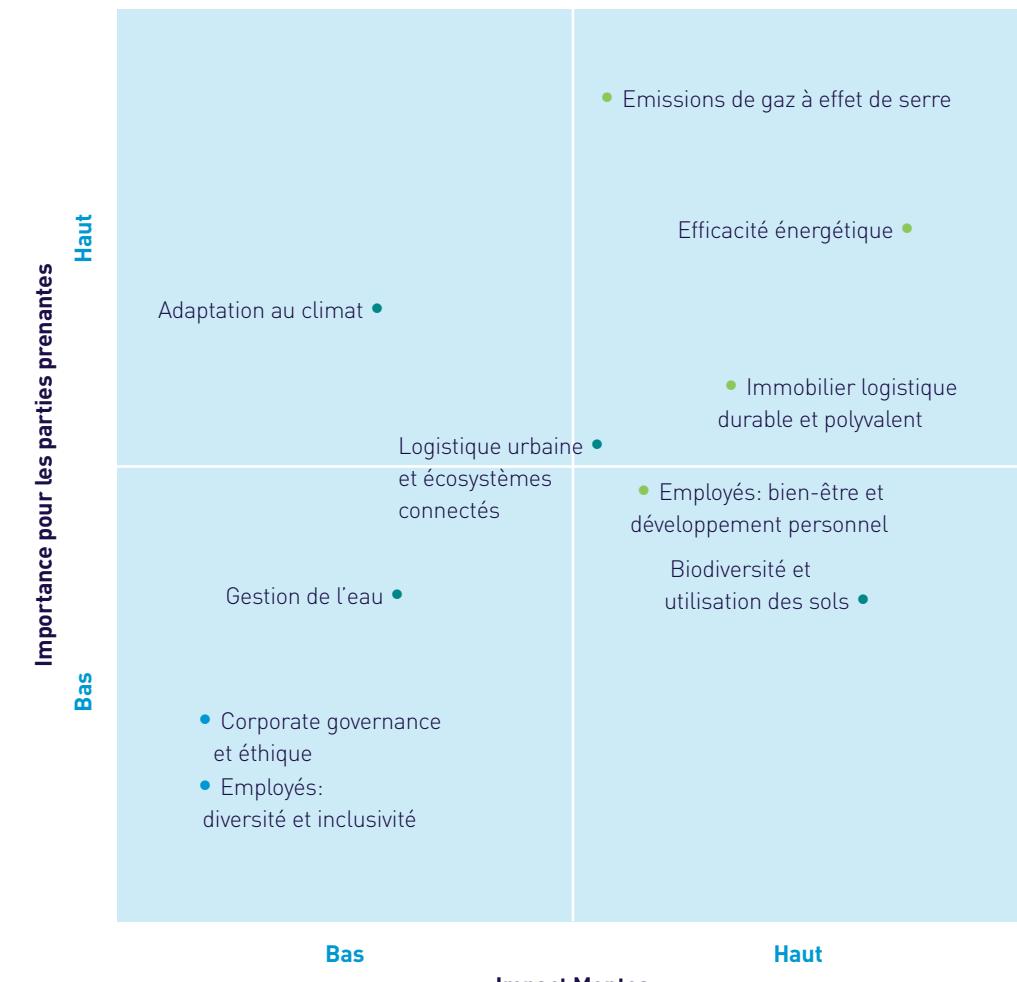
Nous avons ainsi obtenu une liste longue de 15 thèmes potentiellement importants. Des ateliers avec l'équipe de projet ESG (Environmental, Social, Governance) et la direction ont permis de dégager **10 thèmes matériels prioritaires**.

#### La matrice de matérialité

Enfin, pour générer la matrice de matérialité, nous avons enregistré les réponses à deux questions pour chaque thème :

- Quelle importance nos parties prenantes accordent-elles à ce thème ?
- Quel impact pouvons-nous exercer sur ce thème, compte tenu des risques et opportunités ?

### 3.2.2 Le résultat : notre matrice de matérialité et nos quatre thèmes principaux



Une fois la matrice finalisée et validée par la direction **quatre thèmes principaux** sont ressortis :



**Nous constatons que la durabilité est aussi un sujet important pour nos locataires : une occasion de travailler avec eux pour aborder cette question.**

— Jimmy Gysels  
Chief Property Management Montea

Nous avons par ailleurs identifié **quatre thèmes importants pour la création de valeur** :

- Logistique urbaine et écosystèmes connectés
- Adaptation au climat
- Gestion de l'eau
- Biodiversité et utilisation du sol

Les thèmes de la diversité, de l'intégration et de la gouvernance d'entreprise sont d'une très grande importance sociétale et sont depuis longtemps incorporés dans notre structure. En conséquence, nous pouvons les considérer comme évidents et leur accorder un score plus bas dans l'indice de matérialité.



## 3.3 Notre stratégie de croissance durable

### 3.3.1 Notre réponse aux mégatendances

Nous regardons vers l'avant et faisons de la place pour l'avenir. La durabilité est depuis longtemps inscrite dans notre ADN. Nous voulons naturellement réduire notre empreinte écologique et nous le ferons. Pour ce faire, nous collectons constamment des données pertinentes à ces fins. Mais qu'allons-nous faire avant tout ? Utiliser, de façon optimale et efficace, l'espace disponible. Telle est la clé de voûte de notre activité. De cette manière, nous gardons toujours une longueur d'avance sur le marché, l'évolution législative et les normes, tout en trouvant un juste équilibre avec nos ambitions de profits croissants.

Notre stratégie de croissance durable, fondée sur les thèmes prioritaires identifiés dans la matrice de matérialité, est indissociable de notre stratégie globale à long terme, exposée au chapitre 2.

Cette stratégie de croissance s'appuie sur trois piliers :

1. Immobilier logistique du futur au service d'une croissance durable
2. En route vers la neutralité climatique
3. Nos collaborateurs en tant que moteur et notre engagement social

Notre stratégie globale de longe terme	Notre stratégie de croissance durable
Durabilité	Pillier 1, Pillier 2, Pillier 3
Personnes	Pillier 3
Création de valeur et croissance	Pillier 1
Orientation client	Pillier 1, Pillier 2
Réserve de terrains et développement	Pillier 1, Pillier 2
Innovation	Pillier 1, Pillier 2, Pillier 3
Communication & PR	Pillier 1, Pillier 2, Pillier 3

Notre stratégie de croissance durable étant au premier plan, il restait à y accrocher des objectifs concrets et clairs, à la fois réalisables et ambitieux.

Nous nous sommes mis au travail avec des experts pour aboutir à une vision de la durabilité à moyen terme (2030) et à long terme (2050). Pour notre vision finale, nous avons aligné les thèmes sélectionnés sur notre stratégie d'entreprise.

Nous avons utilisé le cadre des Sustainable Development Goals (SDG, objectifs de développement durable des Nations Unies) comme cadre de référence pour notre stratégie de croissance durable. Les SDG ou ODD ont été définis en 2015 par les Nations unies comme le nouveau programme de développement durable à l'échéance 2030. Ils comprennent 17 objectifs et 169 sous-objectifs qui promeuvent le développement durable.



### 3.3.2 Notre approche durable

L'ambition est une bonne chose, mais comment allons-nous atteindre des objectifs aussi élevés ? Quelle approche devrait nous conduire au succès en 2030 et 2050 ? Pour chacun de nos objectifs principaux, nous avons déterminé un cadre **réaliste mais néanmoins ambitieux**.

Montea travaille sur trois axes. Nous avons ainsi scindé certains aspects de notre approche de la durabilité selon les trois catégories que vous trouverez dans les chapitres suivants.

#### ① Nos propres opérations Montea

Des voitures que nous conduisons aux panneaux photovoltaïques sur le toit de notre siège, nos propres opérations englobent tout ce qui concerne le fonctionnement interne de Montea.

#### ② Nouveaux développements

Tout ce qui est nouvellement développé ou qui deviendra de nouveaux bâtiments relève de cette catégorie. C'est notamment le cas de notre réserve foncière.

#### ③ Notre portefeuille existant

Il s'agit ici de tous les bâtiments et sites existants qui se trouvent déjà en portefeuille.



### 3.3.3 Nos piliers stratégiques pour 2030/2050

## Immobilier logistique à l'épreuve du temps, avec la volonté de croître durablement

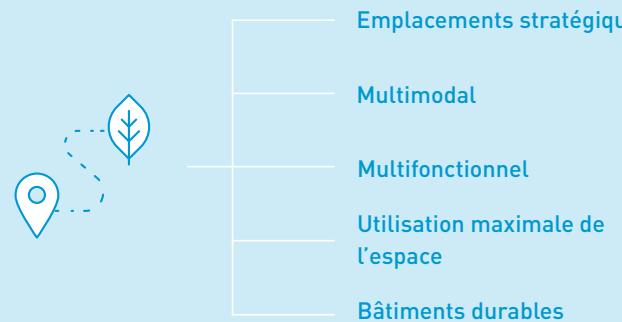
### Ⓐ Immobilier logistique durable et polyvalent

L'immobilier logistique, c'est ce que nous sommes et ce que nous faisons. Le rendre durable et polyvalent est primordial pour garantir notre croissance à long terme.



#### Quelle est notre stratégie à cet égard ?

- Nous investissons dans des **emplacements stratégiques** qui autorisent aussi les solutions multifonctionnelles et multimodales. Nous recherchons constamment des endroits permettant l'expansion du réseau intermodal grâce à de bonnes liaisons routières, ferroviaires, fluviales et/ou (aéro)portuaires.
- Nous construisons des **bâtiments multifonctionnels et multimodaux**, qui tiennent compte du cycle de vie et de la circularité des matériaux, évitent les déchets et veillent en même temps au bien-être des collaborateurs de nos clients.
- Nous sommes parfaitement conscients de la rareté actuelle des terrains. Nous voulons donc exploiter au maximum l'espace disponible. Avant d'entamer le développement d'un nouveau terrain, nous cherchons des terrains qui ont déjà eu une utilisation industrielle par le passé et qui, le cas échéant, doivent être assainis. Ces cinq dernières années, 30% des développements ont été réalisés sur des terrains utilisés auparavant. Nous voulons continuer à augmenter ce pourcentage. Notre **foncier** actuel d'environ 2,5 millions de m<sup>2</sup> se compose à 70% d'anciennes friches industrielles.



### Ⓑ Track'24

Les ambitions et les objectifs pour 2030 et 2050 sont évidemment nécessaires. Pas question pour autant de perdre de vue la création de valeur. C'est pour cela que nous avons proposé en 2021 Track '24 : **un plan de croissance ayant pour but de réaliser des objectifs intermédiaires de création de valeur financière au cours des années 2021 à 2024**, en gardant toujours à l'esprit les objectifs de durabilité afin de prendre une longueur d'avance sur la route qui mène à 2030.

#### En quoi consiste notre stratégie Track'24 ?

- **Nous visons une croissance ambitieuse du portefeuille** : sur une période de quatre ans, nous voulons réaliser un volume d'investissement de plus de € 800 millions. L'accent est mis sur l'immobilier logistique durable et polyvalent, comme expliqué plus haut.
- **Nous recherchons aussi une rentabilité de long terme** : nous disposons d'une base financière solide, d'un faible endettement et d'un taux d'occupation élevé sur nos sites. Nous avons donc des raisons d'être ambitieux pour 2024 :
  - Une augmentation du bénéfice EPRA par action à € 4,30 (> 20 % d'augmentation par rapport à 2020)
  - Une augmentation du dividende par action à € 3,45 (> 20 % d'augmentation par rapport à 2020)
- Avec € 589 millions en projets déjà identifiés d'ici la fin 2022, € 534 millions déjà réalisés et € 55 millions en cours de réalisation, de nombreux projets en pipeline, un foncier d'environ 2,5 millions de m<sup>2</sup>, des équipes professionnelles dans les quatre pays où la société opère, nous sommes en phase pour répondre à la forte demande du marché.

C'est une croissance que nous pouvons atteindre en continuant de miser sur nos points forts :

- Nous offrons à nos clients un espace de croissance grâce à des **solutions immobilières flexibles et innovantes**. À ces fins, nous entretenons un vaste réseau de courtiers, de propriétaires, de promoteurs et d'entrepreneurs.
- Nous tirons parti de notre connaissance du marché pour réaliser des **investissements immobiliers de qualité**, apportant une plus-value durable à nos clients et actionnaires.
- Nous nous appuyons sur une **équipe dynamique** d'experts en immobilier logistique. Nous comprenons les besoins du client. Nous cherchons une solution de qualité, sur mesure, adaptée à l'évolution permanente de l'économie.
- L'action Montea offre un **risque diversifié, une croissance rentable et un dividende fiable**.

**track'24**

## En route vers la neutralité climatique

### ③ Efficacité énergétique

Nous offrons des solutions à haute efficacité énergétique et encourageons le recours aux énergies renouvelables au sein de Montea et dans notre portefeuille.



### ④ Émissions de gaz à effet de serre

Nous réduisons l'empreinte CO2 directe et indirecte de Montea en limitant les émissions de gaz à effet de serre émanant de notre activité, de nos bâtiments logistiques et de nos fournisseurs.



## ① Opérations Montea

### Ⓐ Objectifs et émissions de gaz à effet de serre



Neutre



Net-zero

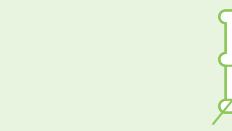
### Ⓑ Actions

Utilisations de l'énergie verte



2021

100% **100** %



2022

36% **36** %



2021

100% **20** %



2022

13% **33** %

- Depuis fin 2021, notre activité interne est neutre en CO2.
- D'ici 2030, nos opérations sont net-zero

### En quoi consiste cette stratégie ?

Dans les bâtiments, l'efficacité énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sont étroitement liées. Les décisions que nous prenons dans les nouveaux développements en matière d'isolation, de chauffage, de ventilation et d'énergies renouvelables ont une influence directe sur la future consommation énergétique opérationnelle, qui influence à son tour les émissions de gaz à effet de serre.

Nous allons promouvoir des **solutions efficaces sur le plan énergétique** sur l'ensemble de notre portefeuille. Pour ce faire, nous menons en priorité des actions lors de nos propres opérations, sur les nouveaux développements et dans le portefeuille existant, à moyen terme (2030) et à long terme (2050).

La **réduction des gaz à effet de serre** est un sujet sur lequel nous pouvons sans aucun doute avoir un impact significatif. Les bâtiments ne produisent pas moins de 36% de toutes les émissions de gaz à effet de serre de l'UE, principalement en raison de la construction, de l'utilisation, de la rénovation et de la démolition<sup>1</sup>. Nous voulons réduire notre empreinte carbone directe et indirecte en réduisant les émissions de gaz à effet de serre qui émanent de notre activité, de nos magasins et de l'ensemble de notre chaîne de valeur.

Nous avons divisé les objectifs et les résultats de ce pilier selon trois catégories : les opérations propres, le portefeuille existant et les nouveaux développements. Chaque catégorie a ses propres spécificités et domaines d'intervention.

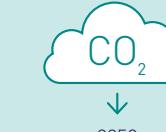
(1) Source: Commission Européenne "In Focus - Energy-efficiency in buildings".

## ② Nouveaux développements

### Ⓐ Objectifs et émissions de gaz à effet de serre



-55% **22** %



Net-zero

- D'ici 2030, nous devons émettre 55% de CO2 en moins (carbone incorporé) par rapport à 2019.
- D'ici à 2050, tous nos nouveaux projets de construction seront CO2 net-zero

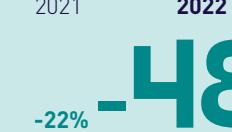
### Ⓑ Actions

Réduction de l'intensité énergétique par rapport aux objectifs du CRREM pour **2022** (scénario 1.5°C)

En 2030 -74%



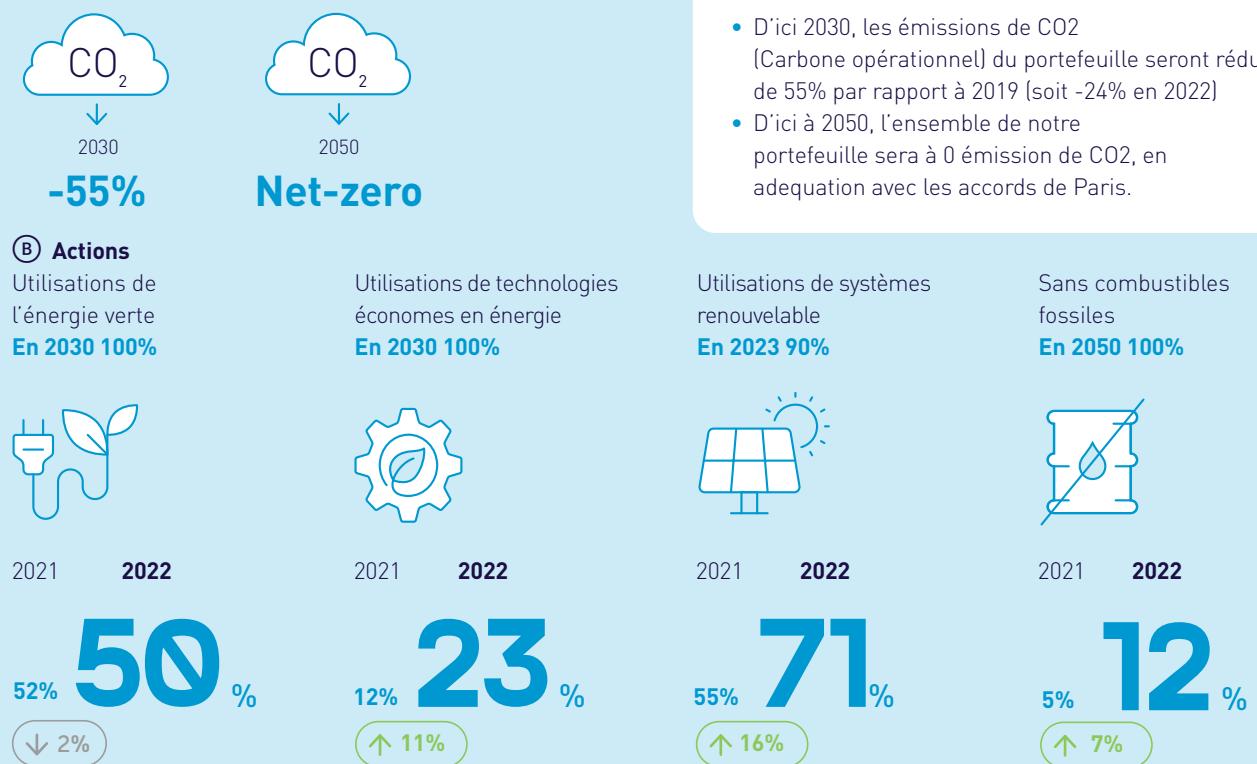
2021 -22% **-48** %



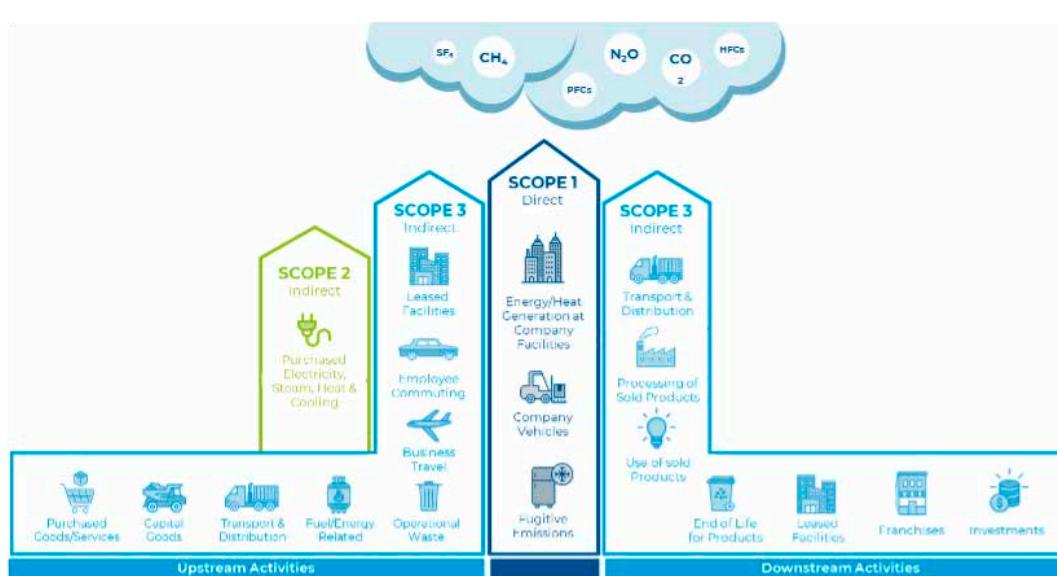
26%

## ③ Portefeuille existant

### Ⓐ Objectifs et émissions de gaz à effet de serre



### Comment les mesures sont-elles effectuées ?



Pour connaître l'évolution de l'empreinte carbone nous prenons toujours 2019 comme année de référence et nous analysons trois périmètres, tels que définis par le Bilan Carbone et d'autres normes internationales (notamment GHG Protocol et ISO 14069).

Ce tableau récapitule les périmètres et leur contenu :

	Opérations Montea	Nouveaux développements	Portefeuille existant
		Carbone incorporé	Carbone opérationnel
<b>Périmètre 1</b>	Émissions directes des voitures de service (carburant), chauffage (gaz) et liquide de refroidissement pour les bureaux Montea		Émissions directes contrôlées par Montea, provenant des fuites de chauffage (gaz) et de liquide de refroidissement
<b>Périmètre 2</b>	Émissions liées à la production d'électricité grise achetée pour les bureaux Montea		Montea a contrôlé les émissions liées à l'achat d'électricité grise dans ses bâtiments
Achats de biens et services	Émissions liées à l'achat de papier, au stockage des données et aux sous-traitants	Émissions provenant des matériaux de construction, de la consommation d'énergie sur les chantiers et des travaux de démolition	
Biens d'investissement	Émissions des achats de matériel IT		
Activités liées au carburant et à l'énergie	Émissions en amont des périmètres 1 & 2 (production de carburant, pertes nettes, construction de centrales électriques)		Montea a contrôlé les émissions en amont des énergies de portée 1 et 2 (production de carburant, pertes nettes, construction de la centrale électrique)
Transport & distribution		Émissions liées au transport	
Déchets	Émissions des déchets produits dans les bureaux Montea	Émissions des déchets	
Voyages d'affaires	Émissions résultant des voyages d'affaires		
Déplacements domicile/travail du personnel	Émissions dues aux déplacements du personnel Montea		
Actifs loués en aval		Émissions contrôlées par le locataire émanant du chauffage et de l'électricité (directes et indirectes)	

Le portefeuille de Montea étant en constante augmentation, une analyse poste pour poste est prévue à chaque fois. Cette analyse permet de mieux appréhender les tendances à partir d'un périmètre de mesure constant repris dans les tableaux.

Pour calculer l'empreinte carbone, les différentes consommations d'énergie (kWh) sont répertoriées. Elles sont multipliées par leurs émissions spécifiques CO2 e (= facteur d'émission ; kg CO2e/kWh) pour obtenir les émissions totales (kg CO2e).

#### Note

Pour déterminer la consommation énergétique du portefeuille, nous utilisons principalement des données provenant des systèmes de contrôle énergétique, complétées par des données demandées aux parties prenantes externes (locataires, gestionnaires de réseau, fournisseurs d'énergie...).

Cependant, nous n'avons le contrôle de l'approvisionnement en énergie et en eau que dans 19 % de la surface locative<sup>1</sup> du portefeuille existant, soit 1 892 069 m<sup>2</sup> (1 574 964 m<sup>2</sup> de bâtiments). Lorsque nous n'avons pas le contrôle des achats, nous encourageons les locataires à passer à l'énergie verte, demande à laquelle ils ont été réceptifs. Nous avons aussi pris d'autres initiatives qui sont évoquées plus loin dans le rapport.

Les indicateurs énergétiques sont présentés conformément aux lignes directives EPRA et figurent dans le chapitre 11.

Pays	Portefeuille [m <sup>2</sup> ]	Bâtiments [m <sup>2</sup> ]	Contrôle de l'approvisionnement en énergie
Belgique	826.885	765.143	291.626
Allemagne	35.965	3.528	-
France	213.454	209.036	-
Pays-Bas	813.726	597.257	-
<b>Total</b>	<b>1.890.029</b>	<b>1.574.964</b>	<b>291.626</b>
			<b>19%</b>

#### Pillier 3

## Nos collaborateurs comme moteur et notre engagement sociétale

### ④ Le bien-être et le développement personnel des employés

Nous offrons à notre personnel un cadre de travail sain et sûr. Nous sommes une entreprise en croissance et nos employés grandissent avec nous. Nous sommes donc résolument engagés dans le développement professionnel et personnel de chaque employé.



Parallèlement, en tant qu'entreprise, nous sommes conscients du rôle social que nous avons à jouer. Nous faisons partie de la communauté locale et prenons différents engagements. Nous encourageons nos employés à s'impliquer pleinement dans des projets socialement pertinents et en lien avec la société.

### En quoi consiste cette stratégie ?

Nous voulons créer de la valeur pour nos clients, nos actionnaires et toutes les autres parties prenantes. Cela est possible grâce aux efforts de nos salariés, éléments indispensables de notre organisation. Nous formons une équipe solide qui répond aux besoins du client, privilégie les résultats et s'engage dans le développement permanent de ses collaborateurs. La détermination, l'esprit d'entreprise, l'expertise et l'esprit d'équipe constituent notre ADN :

- Nous avons mis en place une analyse du capital humain : enquête semestrielle sur le bien-être de nos collaborateurs.
- Des activités pour renforcer l'esprit d'équipe sont menées régulièrement.
- Nous privilégions la promotion interne au recrutement externe.
- Chaque employé dispose d'un plan de développement personnel.
- Nous avons mis en place une plate-forme de communication interne.
- Nous organisons des réunions managériales hebdomadaires.

Nous soutenons les initiatives en faveur de la société et nous cherchons chaque année de nouveaux projets ciblés. Nous démontrons notre engagement tant au niveau international que local en participant à diverses initiatives.

- Nous offrons un soutien ciblé aux initiatives locales.
- Nous offrons un soutien au niveau national et international.
- Nous soutenons la recherche universitaire en matière de mobilité.
- Nous adhérons aux associations qui nous permettent d'avoir un impact en tant qu'acteur faisant partie d'un ensemble plus grand.

(1) Parfois incluant l'espace extérieur.

## 4. Faire des progrès pour l'avenir

Aperçu de nos résultats 2022

- 4.1      Résultats du 1er pilier: Immobilier logistique à l'épreuve de l'avenir, avec la volonté de croître durablement
- 4.2      Résultats du 2e pilier : En route vers la neutralité climatique
- 4.3      Résultats du 3e pilier : Notre personnel comme force motrice et notre engagement social

## 4.1 Resultats du 1er pilier: Immobilier logistique à l'épreuve de l'avenir, avec la volonté de croître durablement

Dans le chapitre précédent, nous vous avons présenté nos objectifs ambitieux. Mais comment se traduisent-ils dans la réalité ? Où en sommes-nous ? **Quels progrès avons-nous réalisés ?**

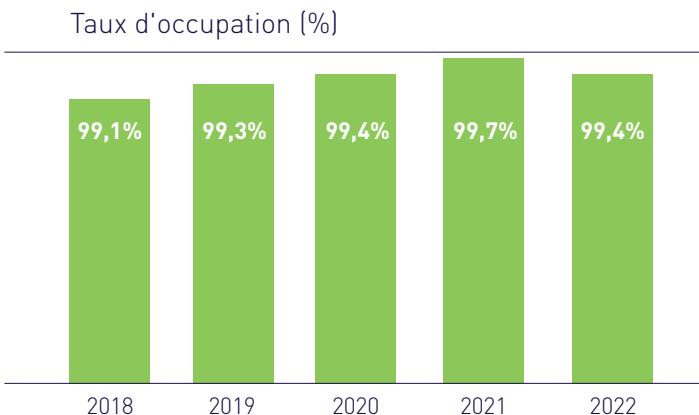
Les résultats intermédiaires sont précieux : nous savons que nous sommes sur la bonne voie et où nous devons faire un effort particulier. Nous observons des tendances et des évolutions. En d'autres termes, nous voyons où nous en sommes actuellement et à quel point nous sommes proches de notre objectif final.

### 4.1.1 Portefeuille existant

#### Activité de location

Le taux d'occupation de notre portefeuille est **exceptionnellement élevé** et a toujours été supérieur à 99 % depuis 2018. Avec un taux d'occupation de 99,4% au 31 décembre 2022 (99,7% en 2021), notre portefeuille reste presque entièrement loué.

Ce fort taux d'occupation témoigne de la qualité et de la bonne localisation des bâtiments. Ils répondent clairement à la demande réelle du marché, de sorte que nous pouvons affirmer que nous avons utilisé l'espace occupé, les matières premières utilisées et les ressources énergétiques nécessaires pour ces bâtiments de manière durable. Sur les 9% de contrats arrivant à échéance en 2023, 51% sont déjà prorogés ou renouvelés.



#### Désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissement en 2022.

### 4.1.2 Situation Track'24 (au niveau du portefeuille)

Depuis 2021, nous sommes à la tête d'un volume d'investissement identifié<sup>1</sup> de 589 millions d'euros, dont 534 millions d'euros déjà réalisés et 55 millions d'euros en cours de réalisation. Sur ces investissements identifiés, nous prévoyons un rendement initial net moyen de 5,4%, hors réserve foncière. Avec réserve foncière incluse, le rendement se situe à 4,8%.

En développant une partie de notre vaste réserve foncière, nous disposons d'un important potentiel interne que nous pouvons développer avec un rendement initial moyen d'au moins 6 % sur la base des prix actuels de la construction et de la location. Les investissements rentables visant à renforcer la durabilité de notre portefeuille immobilier sont également au cœur de notre politique d'investissement.

Vous trouverez ci-dessous une vue d'ensemble de tous les projets d'acquisition, de développement et d'extension réalisés en 2022.

#### 4.1.2.1 Acquisitions

##### Aperçu des acquisitions réalisées<sup>2</sup>

Au cours de l'année 2022, nous avons réalisé un volume d'acquisition total d'environ 235 millions d'euros. Toutes les acquisitions ont été réalisées à une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

##### Acquisition d'une zone industrielle, Saint-Priest (FR)

Dans le courant du quatrième trimestre 2022, Montea a acquis un terrain d'environ 70 000 m<sup>2</sup> à Saint-Priest (FR). Le budget d'investissement de ce terrain s'élève à environ € 7,0 millions. Montea espère entamer le développement du site dans le courant de 2025.

##### Acquisition d'un site industriel, Zwijndrecht (NL)<sup>3</sup>

Au début du troisième trimestre 2022, Montea a acquis auprès de LCN Capital Partners un site stratégique situé à Zwijndrecht. Il s'agit d'un terrain d'environ 64 000 m<sup>2</sup> avec un entrepôt de production d'environ 25 700 m<sup>2</sup> avec stockage extérieur. Le bâtiment est actuellement loué pour une période fixe de 14 ans à Jiffy Products International B.V., une entreprise spécialisée dans le développement de solutions de croissance durable pour agriculteurs et les horticulteurs professionnels.



(1) Le volume d'investissement identifié se compose du montant de l'investissement investi en 2021 et 2022 et des projets en cours de réalisation.

(2) Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/12/2022.

(3) Voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

**Montea investit dans la logistique urbaine, Avignon (FR)<sup>1</sup>**

Au début du troisième trimestre Montea a acheté un entrepôt à Avignon. Il s'agit d'un terrain d'environ 26 500 m<sup>2</sup> sur lequel se trouve un bâtiment d'environ 12 700 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est actuellement loué à DPL France – Rozenbal, une société spécialisée dans la fabrication et de la commercialisation des articles de ménage.



Avignon

**Acquisition de bâtiments de GVT, Alkmaar, Berkel et Rodenrijs & Echt (NL)<sup>2</sup>**

Au premier trimestre 2022, Montea a conclu un accord concernant trois projets de nouvelles constructions situés aux Pays-Bas qui seront loués à GVT Transport & Logistics pour une période de 10 ans. Le nouveau projet de construction d'Echt a été réceptionné au troisième trimestre 2022. Au premier et au deuxième trimestres 2022, deux projets de construction neuve étaient déjà finalisés à Alkmaar & Berkel et Rodenrijs. Les sites se prêtent particulièrement bien à la distribution à maillage fin.



Site GVT à Alkmaar

**Achat d'un terrain à développer, Vorst (BE)**

À Vorst, Montea a pu acheter au troisième trimestre un terrain d'extension d'environ 6 000 m<sup>2</sup>. La parcelle est adjacente au site existant d'environ 65 000 m<sup>2</sup> dont Montea est déjà propriétaire. Montea espère entamer le redéveloppement du site dans le courant de 2023, sur une superficie d'environ 20 000 m<sup>2</sup>. Le redéveloppement englobe un nouveau centre de distribution urbaine, pour lequel un permis est déjà en cours d'obtention. Puisque cette procédure n'est pas entièrement complétée, le redéveloppement n'est pas encore inclus dans le volume d'investissement identifié.



Site GVT à Berkel &amp; Rodenrijs

**Transactions de vente et de cession-bail, Catharijne & Zeewolde (NL)<sup>3</sup>**

En 2013, Montea avait déjà acquis un premier centre de distribution de quelques 24 700 m<sup>2</sup> à Almere. Au deuxième trimestre, Montea a renforcé son portefeuille en signant deux transactions de vente et cession-bail 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 m<sup>2</sup> dont quelques 37 650 m<sup>2</sup> d'espace logistique et d'environ 4 600 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et mezzanine. Les deux sites font l'objet d'un contrat de location d'une durée fixe de 10 ans.



Site GVT à Echt

(1) Voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

(2) Voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

(3) Voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

**Acquisition de bâtiments loués à PostNL, Zwolle en 's Hertogenbosch (NL)<sup>1</sup>**

Au cours du premier trimestre 2022, Montea a conclu un accord avec Urban Industrial pour l'acquisition de deux bâtiments à Zwolle et 's Hertogenbosch, tous deux actuellement loués à PostNL. La propriété à Zwolle est un site de 6 hectares avec une surface au sol d'environ 29 000 m<sup>2</sup>. La propriété de 's Hertogenbosch est un site de 5 hectares avec une empreinte au sol d'environ 24 000 m<sup>2</sup>. Les deux propriétés sont stratégiquement situées à l'entrée de la ville et conviennent donc parfaitement au commerce électronique. De plus, la présence de nombreux espaces extérieurs offre la possibilité de s'étendre.



Site PostNL à Zwolle

**Acquisition du bâtiment de Barsan, Tilburg (NL)<sup>2</sup>**

Au début du premier trimestre de 2022, Montea et un investisseur privé ont conclu un accord portant sur l'achat du bien logistique à Tilburg loué par le groupe Barsan. Le bâtiment de 6 000 m<sup>2</sup> se trouve sur un terrain de 2 ha. Le site possède un potentiel d'extension du bâtiment.



Site PostNL à 's Hertogenbosch

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

À Lembeek, situé à proximité de l'accès au Ring de Bruxelles, Montea a acquis au cours du premier trimestre un terrain d'environ 55 000 m<sup>2</sup>, pour une valeur d'investissement d'environ 10,0 millions d'euros. Le site se prête à la fois aux activités logistiques et à la distribution urbaine (sud de Bruxelles). Montea prévoit de commencer à développer le site dans le courant de l'année 2023.



Barsan, Tilburg

**Acquisition d'un 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 m<sup>2</sup> sur lequel on trouve actuellement des bâtiments d'environ 27 000 m<sup>2</sup>. 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 localisation du bâtiment sur la R4 lui confère un intérêt stratégique de long terme, par exemple dans le cadre des futures livraisons du dernier kilomètre à Gand.

**Aperçu des acquisitions à finaliser après 2022<sup>3</sup>****Signature d'une promesse d'achat pour un terrain à bâtir, Toury (FR)**

À la fin du quatrième trimestre, Montea a signé une promesse d'achat concernant un terrain de développement d'environ 545 000 m<sup>2</sup> à Toury, entre Orléans et la région Île-de-France. Montea prévoit de procéder à l'acquisition du terrain au début du deuxième trimestre 2023. Le budget d'investissement de ce terrain s'élève à € 21,5 millions environ. Montea espère entamer le développement du site courant 2024.

(1) Voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

(2) Voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

(3) Inclus dans le volume d'investissement "en cours" au 31/12/2022.

(1) Inclus dans le volume d'investissement investi au 31/12/2022.

(2) Voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

#### La planification

- **Q3 '21** : Montea acquiert le terrain d'environ 38 000 m<sup>2</sup> sur le site d'AULA
- **Q3 '21** : début de la construction du centre de distribution et de la tour de stationnement
- **Q3 '22** (27/09/2022) : achèvement

#### Les chiffres

- Superficie du centre de distribution : environ 8 500 m<sup>2</sup>
- Surface de la tour de parking : 5 niveaux d'environ 8 000 m<sup>2</sup>
- Locataire : Amazon Logistics, pour un terme fixe de 15 ans
- Valeur d'investissement terrain + développement : environ € 41 millions



#### Site industriel de Vosdonk, Etten-Leur (NL)<sup>1</sup>

Au troisième trimestre 2022, Montea a réceptionné un nouveau centre de distribution d'environ 26 500 m<sup>2</sup> sur le site industriel Vosdonk à Etten-Leur. Le centre de distribution est loué pour un terme fixe de 8 ans à Raben Netherlands B.V. Montea avait déjà signé en 2019 la convention d'achat de cette friche industrielle de 37 520 m<sup>2</sup>, entre-temps entièrement réhabilitée.



#### La planification

- **Q4 '19** : Montea acquiert le site d'environ 37 520 m<sup>2</sup>
- **Q3 '21** : début du développement sur le site
- **Q3 '22** (01/07/2022) : achèvement

#### Les chiffres

- Surface du centre de distribution : environ 26 500 m<sup>2</sup>
- Locataire : Raben Netherlands B.V., pour un terme fixe de 8 ans
- Valeur d'investissement terrain et développement : environ € 20 million



#### Parc logistique A12, Waddinxveen (NL)

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



#### La planification

- **Q3 '20** : Montea acquiert le terrain d'environ 60 000 m<sup>2</sup>
- **Q1 '21** : début du développement sur le site
- **Q1 '22** (28/02/2022) : achèvement du centre de distribution, avec un espace de stockage d'environ 50.000 m<sup>2</sup>

#### Les chiffres

##### Phase 1 développement

- Surface du centre de distribution : environ 50 000 m<sup>2</sup>
- Locataire : HBM Machines B.V., pour un terme fixe de 10 ans
- Valeur d'investissement : environ € 40 millions

(1) Voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

**Centre de recyclage et de distribution Cleantech, Tiel (NL)<sup>1</sup>**

Au premier trimestre 2022, Montea a réceptionné un centre de recyclage et de distribution de 9 700 m<sup>2</sup> pour Re-match Netherlands B.V. 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 compte encore 45 ha de terrain disponible pour le développement. Dans l'intervalle, le site reste loué à Recycling Kombinatie REKO B.V. (pour le stockage et le traitement des déchets résiduels) et à Struyk Verwo Infra B.V.

**La planification**

- **Q3 '18:** Montea acquiert le terrain loué : 479 000 m<sup>2</sup>, dont 31 800 m<sup>2</sup> ont été libérés pour la construction d'un centre de distribution
- **Q2 '21:** début du développement de la partie libérée du terrain
- **Q1 '22 (25/03/2022):** achèvement du centre de distribution

**Les chiffres**

- Surface du centre de distribution : 9 700 m<sup>2</sup>
- Locataire : Re-Match, pour un terme fixe de 20 ans
- Valeur d'investissement : environ € 12 millions

**Projets en cours de réalisation en 2022<sup>2</sup>**

En outre, dans le courant de l'année 2022, Montea a lancé deux projets à réceptionner au premier trimestre 2023. Cela concerne le développement de deux centres de distribution à Tongres et à Vilvorde, respectivement d'une superficie d'environ 20 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement total avoisine les € 30,5 millions.

**Coopération structurelle avec Cordeel, Tongres (phase 2) & Vilvorde (BE)<sup>3</sup>**

Dans une deuxième phase de la collaboration structurelle avec Cordeel, nous avons acquis au cours du quatrième trimestre 2022 un terrain d'environ 187 000 m<sup>2</sup> à Tongres. Au cours de l'année 2022, nous avons commencé le développement d'un premier bâtiment d'environ 20 000 m<sup>2</sup>. En outre, au cours du quatrième trimestre 2022, nous avons acquis un terrain d'environ 22 000 m<sup>2</sup> à Vilvorde, sur lequel le développement d'un bâtiment d'environ 10 000 m<sup>2</sup> a déjà été entamé.

**La planification**

- **Q4 '22 :** acquisition des terrains
- **Q3 '22 :** début de la construction sur les sites
- **Q1 '23 :** achèvements prévus

**Les chiffres****Tongres phase 2 du développement – premier bâtiment (20 000 m<sup>2</sup>)**

- Superficie du terrain : env. 42 000 m<sup>2</sup>
- Superficie centre de distribution : env. 20 000 m<sup>2</sup>
- Loué pour un terme fixe de 6 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ €18 millions

**Vilvorde**

- Surface terrain : environ 22 000 m<sup>2</sup>
- Surface du centre de distribution : environ 10 000 m<sup>2</sup>.
- Locataire : Storopack Benelux NV, pour une période fixe de 10 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ 13 millions d'euros



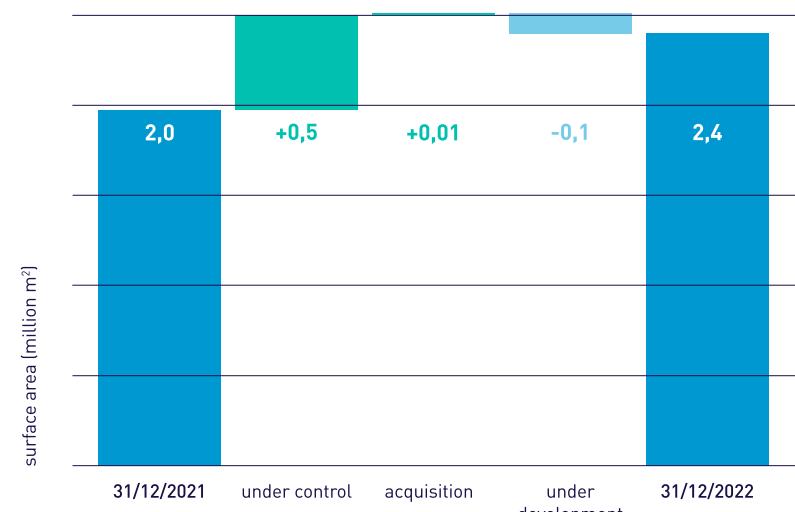
(1) Voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

(2) Partiellement inclus dans le volume d'investissement investi au 31/12/2022 et partiellement inclus dans le volume d'investissement "en construction" au 31/12/2022.

(3) Voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

## Landbank : Potentiel de développement - réserve foncière

Montea achève 2022 avec une réserve foncière d'environ 2,5 million m<sup>2</sup> au total, une réserve qui lui permettra de concrétiser ses ambitions dans les années à venir. En 2022, Montea a pu acquérir 156 000 m<sup>2</sup> de terrains dont 150 000 m<sup>2</sup> se trouvaient déjà sous notre contrôle. En Belgique, il s'agit d'un terrain à développer à Lembeek (environ 55 000 m<sup>2</sup>) et d'un terrain industriel d'environ 6 000 m<sup>2</sup> situé à Vorst. Aux Pays-Bas, Montea a acquis trois terrains d'extension à Tilburg, Zwolle et 's Hertogenbosch, pour environ 24 000 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un terrain à développer d'environ 70 000 m<sup>2</sup> à Senlis, en France. Par ailleurs, au dernier trimestre 2022, nous avons pris le contrôle d'une réserve foncière située à Tourny, en France, soit environ 545 000 m<sup>2</sup>. Enfin, en Belgique, les développements ont commencé sur deux terrains à Tongres, pour environ 44 000 m<sup>2</sup> et environ 42 000 m<sup>2</sup>, ainsi qu'à Vilvoorde sur un terrain d'environ 22 000 m<sup>2</sup>.



## Aperçu des projets identifiés

Pays	Lieu	Landbank [m <sup>2</sup> ]	Superficie GLA[m <sup>2</sup> ]	Livraison	Locataire	Durée de la location	CapEx TRACK'24
BE	Antwerp	13.000 m <sup>2</sup>	4.300 m <sup>2</sup>	Q1 '21	DHL Express	15 ans	11 M€
NL	Schiphol	4.400 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup>	Q1 '21	Amazon Logistics	10 ans	1 M€
BE	Willebroek	7.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	Q4 '21	Dachser	15 ans	3 M€
NL	Waddinxveen	60.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	Q1 '22	HBM Machines	10 ans	28 M€
NL	Tiel	31.800 m <sup>2</sup>	9.700 m <sup>2</sup>	Q1 '22	Re-Match	20 ans	9 M€
NL	Etten-Leur	37.520 m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>	Q2 '22	Raben Netherlands B.V.	8 ans	15 M€
BE	Antwerp	38.000 m <sup>2</sup>	8.500 m <sup>2</sup>	Q3 '22	Amazon Logistics	15 ans	41 M€
DE	Mannheim	x	83.000 m <sup>2</sup>		FDT Flachdach	9 ans	34 M€
DE	Leverkusen	x	28.000 m <sup>2</sup>		TMD Friction Services	2 ans	10 M€
BE	Tongeren	x	95.000 m <sup>2</sup>		tbc	N.A.	13 M€
BE	Tongeren	x	145.000 m <sup>2</sup>		tbc	N.A.	17 M€
BE	Lembeek	x	55.000 m <sup>2</sup>		tbc	N.A.	10 M€
BE	Vorst	x	6.000 m <sup>2</sup>		tbc	N.A.	2 M€
FR	St - Priest	x	70.000 m <sup>2</sup>		tbc	N.A.	7 M€
FR	Tourny	x	545.000 m <sup>2</sup>		tbc	N.A.	27 M€
	Panneaux solaires						27 M€
	Autres						14 M€

Pays	Lieu	Landbank [m <sup>2</sup> ]	Superficie GLA[m <sup>2</sup> ]	Livraison	Locataire	Durée de la location	CapEx TRACK'24	
NL	Ridderkerk	12.400 m <sup>2</sup>	6.800 m <sup>2</sup>	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 ans	11 M€	
BE	Brussels	35.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Q2 '21	Van Moer Logistics	10 ans	10 M€	
BE	Ghent	15.500 m <sup>2</sup>	9.400 m <sup>2</sup>	Q4 '21	Publiganda	3 ans	8 M€	
BE	Tongeren	40.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Q4 '21	XPO	3 ans	22 M€	
BE	Tongeren	44.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Q4 '22	Tailormade Logistics	6 ans	24 M€	
BE	Tongeren	42.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Q1 '23	Confidential	6 ans	18 M€	
BE	Vilvoorde	22.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	Q1 '23	Storopack Benelux	10 ans	13 M€	
NL	Zwolle	x	60.000 m <sup>2</sup>	33.000 m <sup>2</sup>	PostNL	8 ans	35 M€	
NL	's Hertogenbosch	x	50.000 m <sup>2</sup>	27.000 m <sup>2</sup>	PostNL	4 ans	30 M€	
NL	Tilburg	x	20.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	Barsan	9 ans	9 M€	
NL	Alkmaar	x	8.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	GVT Transport & Logistics	10 ans	7 M€	
BE	Ghent	x	46.000 m <sup>2</sup>	27.000 m <sup>2</sup>	TransUniverse Forwarding	6 ans	17 M€	
NL	Berkel & Rodenrijs	x	9.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 ans	7 M€
NL	Almere	x	35.800 m <sup>2</sup>	25.800 m <sup>2</sup>	Q2 '22	Confidential	18 ans	
NL	Catharijne	x	7.500 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	Q2 '22	Confidential	10 ans	62 M€
NL	Zeewolde		54.000 m <sup>2</sup>	36.600 m <sup>2</sup>	Q2 '22	Confidential	10 ans	
NL	Echt		13.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	Q3 '22	GVT Transport & Logistics	10 ans	8 M€
NL	Zwijndrecht		64.000 m <sup>2</sup>	25.700 m <sup>2</sup>	Q3 '22	Jiffy Products International	14 ans	30 M€
FR	Avignon		26.500 m <sup>2</sup>	12.700 m <sup>2</sup>	Rozenbal	3 ans	10 M€	
<b>Total</b>		<b>1.823.920 m<sup>2</sup></b>	<b>425.400 m<sup>2</sup></b>				<b>589 M€</b>	

### 4.1.3 Green Finance Framework Montea (cadre de financement vert)

Montea a mis en place un cadre de financement vert pour soutenir nos ambitions en matière de développement durable en émettant des instruments de financement vert, notamment des prêts obligataires et des accords de crédit avec des banques pour (re)financer des projets ayant un impact positif sur l'environnement et la société. Toutes les informations sur le cadre de financement vert figurent sur le site Internet de Montea.

#### 615 millions EUR en obligations vertes

Début 2021, Montea a franchi une étape importante dans le cadre de son financement vert en levant 235 millions d'euros par le biais d'obligations vertes :

- € 80 millions avec une maturité de 10 ans et un coupon de 1,28% ;
- € 85 millions avec une maturité de 12 ans et un coupon de 1,42% ;
- € 70 millions avec une maturité de 15 ans et un coupon de 1,44%.

Dans le courant du deuxième trimestre 2022, Montea a réalisé un nouveau placement privé aux Etats-Unis en émettant € 380 millions de « Green unsecured notes » (obligations vertes non garanties).

- € 175 millions avec une maturité de 8 ans et un coupon de 3,18% ;
- € 20 millions avec une maturité de 8 ans et un coupon de 3,20% ;
- € 25 millions avec une maturité de 8 ans et un coupon de 3,26% ;
- € 160 millions avec une maturité de 10 ans et un coupon de 3,40%.

Grâce à ces transactions, plus de 50% de l'encours de financements a été émis dans le cadre de financement vert. Les coupons sont appelés « obligations vertes » et le produit de l'émission a permis de (re)financer des projets durables.

#### Utilisation des recettes

Montea va investir un montant égal au produit net incrémentiel des instruments de financement verts dans :

#### Des bâtiments verts

- Des bâtiments neufs, existants ou rénovés, qui ont reçu au moins l'un des certificats suivants :
  - BREEAM : « Remarquable », « Excellent », « Très bon »
  - LEED : « Platine », « Or »
  - DGNB : « Gold » et mieux
  - HQE : « Excellent », « Très bon » et mieux
- Bâtiments existants dont l'intensité énergétique de < 75 kWh/m<sup>2</sup> par an
- Bâtiments neufs avec une intensité énergétique de < 50 kWh/m<sup>2</sup> par an
- Bâtiments rénovés dont l'efficacité énergétique a progressé d'au moins 30% par rapport à l'année de référence avant la rénovation
- Mise en œuvre d'améliorations et de rénovations dans les bâtiments afin d'améliorer l'efficacité énergétique et l'efficacité de l'eau ou d'autres rénovations respectueuses de l'environnement



#### Énergies renouvelables

- L'acquisition, le développement, la construction et/ou l'installation de systèmes de production et de stockage d'énergie sur site (émissions maximales 100g CO<sub>2</sub> e/kWh) dans les bâtiments qui nous appartiennent et/ou sont gérés par nous-mêmes ou une de nos filiales

#### Processus d'évaluation et de sélection des projets

Les projets sont évalués par le Sustainable Executive Committee sur la base des critères évoqués plus haut. Les investissements, les dépenses et/ou les projets sont présentés par les différents départements internes.

Le rôle du Sustainable Executive Committee consiste à :

- Filtrer, sélectionner et valider les projets à l'aide du Green Finance Framework.
- Valider les rapports annuels destinés aux investisseurs.
- Ajuster le Green Finance Framework en fonction des adaptations à la stratégie ou aux initiatives de durabilité de Montea ou en fonction des changements apportés dans les normes par des acteurs extérieurs compétents.

#### Rapport

Montea rend compte de l'avancement et - si possible - de l'impact environnemental des « Eligible Green Projects » pour lesquels un instrument de financement vert a été utilisé. Ces rapports débuteront un an après l'allocation des instruments de financement vert. Dès lors que tous les instruments de financement verts ont été alloués, Montea rendra compte annuellement de l'ensemble du portefeuille.

Le 26 avril 2022, Montea a publié notre premier « Green Finance Allocation and Impact report » concernant les 235 millions d'euros d'obligations vertes émises en 2021 dans le cadre du Green Finance Framework par le biais d'un placement privé aux Etats-Unis. Le produit du placement privé a été exclusivement utilisé au refinancement de projets durables, notamment des bâtiments durables et des énergies renouvelables.

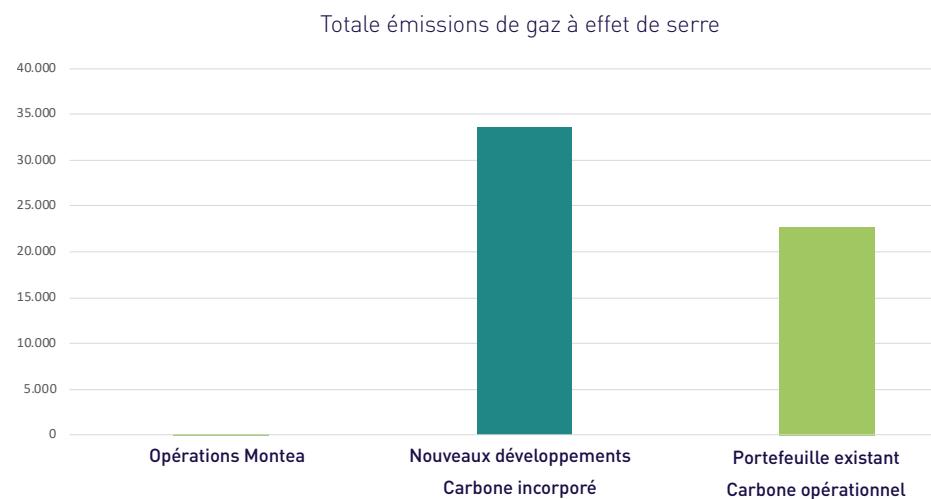
Cela a permis à Montea d'économiser des émissions de gaz à effet de serre à raison de 20.379 tCO<sub>2</sub> e/an (ce qui équivaut à l'absorption annuelle de carbone par 1.306 ha de forêt). L'impact et l'affectation de l'émission de € 380 millions en « Green unsecured notes » (obligations vertes non garanties) émises en 2022 seront calculés de la même manière. Nous publierons le deuxième « Green Finance Allocation and Impact report » à la fin du mois d'avril 2023.



## 4.2 Résultats du 2e pilier : En route vers la neutralité climatique

Montea est fière d'annoncer que **ses propres opérations soient devenues neutres en CO<sub>2</sub>**. Notre objectif est de parvenir à une consommation net-zero d'ici à 2030.

Nous sommes naturellement conscients qu'un label de neutralité CO<sub>2</sub> pour nos propres activités ne suffit pas. Nous pouvons exercer un impact bien plus important avec nos projets nouveaux et existants.



### 4.2.1 Que signifient ces chiffres?

#### 4.2.1.1 Opérations Montea

La première colonne du tableau ci-dessus indique les émissions des opérations de Montea en tCO<sub>2</sub>e<sup>1</sup>.

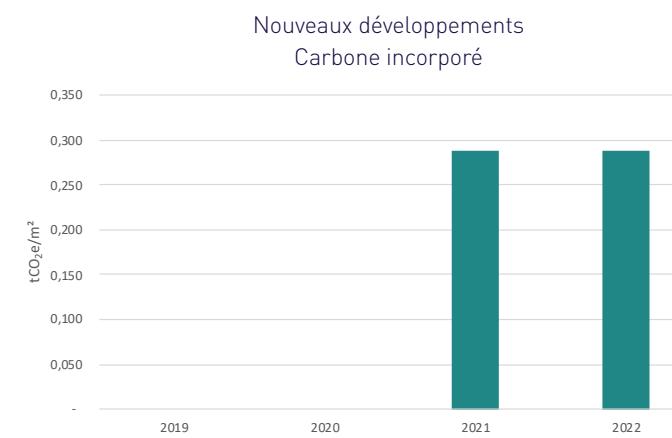
Émissions en tCO <sub>2</sub> e	Opérations Montea	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	tCO <sub>2</sub> e/ETP
2019	234	0,23	8,4
2020	194	0,19	7,0
2021	169	0,16	5,3
2022	156	0,14	4,1

<sup>1</sup> (1) tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>; une unité standard pour compter les émissions de gaz à effet de serre. Elle est souvent désignée sous le nom du gaz à effet de serre CO<sub>2</sub>. Mais outre le CO<sub>2</sub>, d'autres gaz à effet de serre plus puissants ont également un impact sur le climat, tels que le méthane et le dioxyde d'azote. Lors du calcul de l'empreinte CO<sub>2</sub>, tous ces gaz à effet de serre sont pris en compte. Le méthane et le dioxyde d'azote sont ensuite convertis en équivalents CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>e).

Exprimées en m<sup>2</sup> (intensité des gaz à effet de serre) sur le graphique, nous voyons les progrès plus clairement. Si l'on considère les tCO<sub>2</sub>e par équivalent temps plein, nous progressons d'environ 20 % chaque année, ce dont nous sommes fiers. Nous aspirons à poursuivre sur cette lancée et à réduire encore davantage nos émissions, une question que nous abordons plus en détail dans la suite de ce chapitre.



#### 4.2.1.2 Nouveaux développements



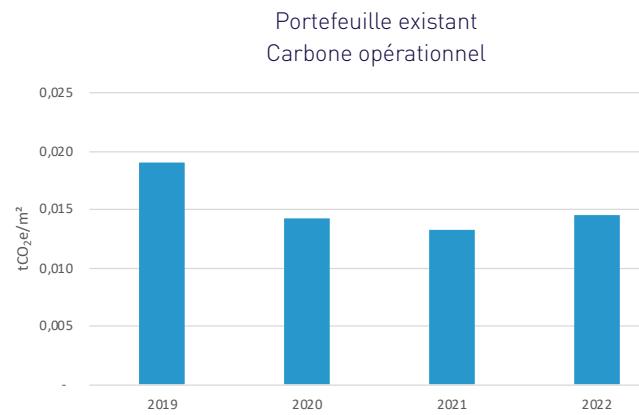
Émissions en tCO <sub>2</sub> e	Nouveaux développements Carbone incorporé	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
2019	non calculé	-
2020	non calculé	-
2021	6.431	0,288
2022	33.610	0,288

Dans le tableau, nous voyons que les émissions en tCO<sub>2</sub>e augmentent fortement, alors que dans le graphique, ou dans la deuxième colonne du tableau, nous voyons que la tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> reste au même niveau. Cela signifie que la hausse des émissions pour les nouveaux développements de 2022 peut être expliquée par le nombre de m<sup>2</sup> de nouveaux développements réalisés l'année passée.

Pour déterminer sans ambiguïté le carbone incorporé d'un nouveau projet, une étude LCA (Life Cycle Assessment) doit être menée. Cette analyse du cycle de vie révèle l'impact environnemental d'un bâtiment, en particulier celui des matériaux utilisés pendant la durée de vie technique. Pour que l'analyse correcte du cycle de vie soit correcte, il faut disposer de la déclaration environnementale de produit (EPD file) de chaque produit et matériau. Dans la pratique, ces fichiers EPD ne sont pas disponibles, complets ou corrects pour tous les produits. Cela rend le calcul difficile. Ainsi, nous avons commandé une telle étude approfondie pour le projet Amazon à Blue Gate, après quoi nous avons constaté qu'un bâtiment Montea typique a un carbone incorporé de 0,288 tCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Nous avons ensuite appliqué ce résultat au nombre de m<sup>2</sup> que nous avons développés cette année et l'année précédente. C'est la raison pour laquelle les réalisations de l'année ont engendré une hausse significative par rapport à 2021.

Pour appréhender correctement l'évolution du carbone incorporé, nous avons mené à la même analyse approfondie concernant nos futurs développements à Forest et à Tiel pour quantifier nos progrès. Tous les matériaux n'étant pas encore identifiés pour ces projets, l'analyse et le calcul LCA seront effectués en 2023. Quoi qu'il en soit, le carbone incorporé des nouveaux développements reste un paramètre difficile à calculer et à contrôler.

#### 4.2.1.3 Portefeuille existant



Émissions en tCO<sub>2</sub>e

Portefeuille existant  
Carbone opérationnel

tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

Intensité énergétique (kWh/m<sup>2</sup>)

Année	Émissions en tCO <sub>2</sub> e	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )
2019	21.701	0,019	93,4
2020	17.411	0,014	76,7
2021	15.127	0,013	75,7
2022	22.800	0,014	75,1

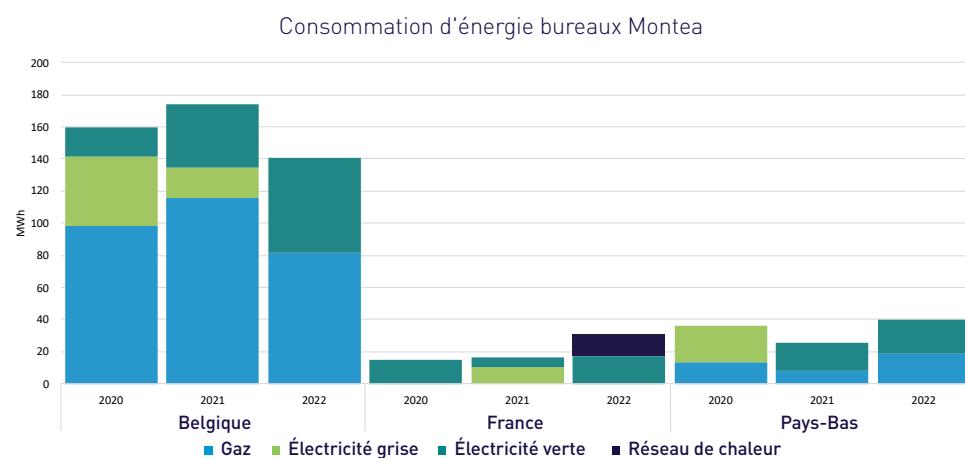
Nous observons également, dans notre portefeuille actuel, une légère hausse des émissions de tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Dans ce cas précis, les émissions de gaz à effet de serre dépendent de la consommation énergétique au sein du portefeuille, exprimé en consommation par m<sup>2</sup> (intensité énergétique). Nous savons qu'en 2022, la consommation d'énergie a augmenté compte tenu du retour sur les lieux de travail après deux années de COVID-19. Le fait que nous observons toujours une diminution de l'intensité énergétique signifie que l'introduction de nos mesures d'économie d'énergie dans le portefeuille existant et dans les nouveaux projets achevés avec une consommation d'énergie plus faible porte ses fruits.

Dans l'étape suivante, la consommation est exprimée en tCO<sub>2</sub>e par l'utilisation de facteurs d'émission. Les facteurs d'émission utilisés varient en fonction du mode de production de l'électricité (centrales nucléaires, centrales au gaz, etc.). Les facteurs d'émission sont présentés à la section 4.2.3.3, où l'on constate qu'ils sont plus élevés en 2022 qu'en 2021. En appliquant ces différents facteurs d'émission (plus élevés), on obtient tout de même une augmentation des tCO<sub>2</sub>e. Nous y reviendrons plus en détail dans la suite de ce document (section 4.2.3).

#### 4.2.2 Opérations propres

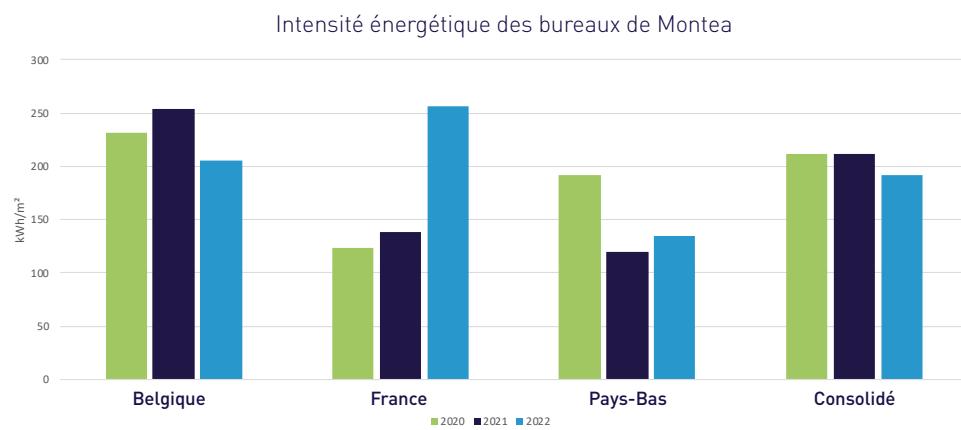
##### 4.2.2.1 Consommation d'énergie propre

En 2022, la consommation totale d'énergie de nos bureaux a atteint 212,1 MWh, soit 191,59 kWh/m<sup>2</sup>. Par rapport à 2021, où la consommation par m<sup>2</sup> était de 211,7 kWh/m<sup>2</sup>, nous observons une baisse de près de 10%. Cette baisse est remarquable compte tenu du retour massif des employés sur les lieux de travail. Ainsi, les prix plus élevés de l'énergie ont-ils peut-être déclenchés un comportement plus conscient de l'énergie, même dans les bureaux ? Parallèlement, nous produisons 100% d'électricité vertes et n'utilisons que des LEDs avec contrôle de la lumière du jour et détection de mouvement.



Dans le graphique ci-dessus, l'augmentation de la consommation de gaz aux Pays-Bas s'explique par l'ouverture de notre nouveau bureau à Amsterdam. En France, les bureaux sont passés de l'électricité grise à l'électricité verte. Par ailleurs, le propriétaire du bâtiment a récemment annoncé que le bureau était raccordé à un réseau de chaleur existant, permettant ainsi d'ajouter la consommation de 2022 au graphique. Dans le passé, la consommation de gaz n'était pas mentionnée, faute d'information, ce qui donne une image faussée. En Allemagne, nous disposons d'un bureau physique que depuis 2023, et les données s'y référant ne seront ajoutées qu'à partir de l'année prochaine.

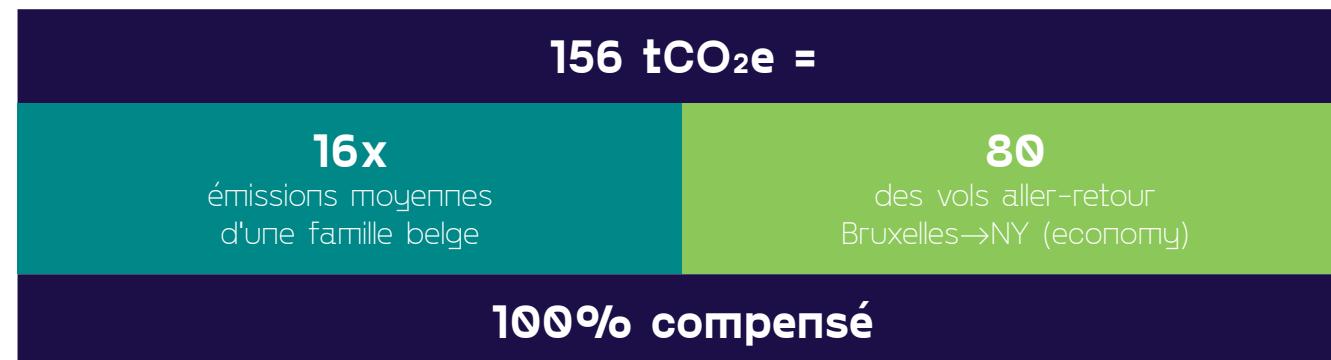
La consommation d'énergie par m<sup>2</sup> (ou intensité énergétique), donne une image plus claire de la situation. Le graphique ci-dessous en est l'illustration.



#### 4.2.2.2 Émissions propres de gaz à effet de serre

Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, nous cartographions la quantité d'électricité consommée en tenant compte de son origine, la quantité de déchets produits, le nombre de voitures de société, etc... On leur attribue ensuite un chiffre d'émissions en tCO<sub>2</sub>e.

En 2022, nous avons émis 156 tCO<sub>2</sub>e (4,3 tCO<sub>2</sub>e par ETP), soit **une amélioration par rapport à 2021**, où nous avions émis 169 tCO<sub>2</sub>e (5,3 tCO<sub>2</sub>e par ETP). Nous avons compensé ces émissions restantes par l'apport d'un soutien financier au projet éolien Sah Wind, en Turquie. Nous y reviendrons plus tard dans ce chapitre.



**Nous observons une réduction de nos émissions de gaz à effet de serre : totales (-8% par rapport à 2021) mais aussi relatives (-19% par rapport à 2021), (en tCO<sub>2</sub>e/ETP).**

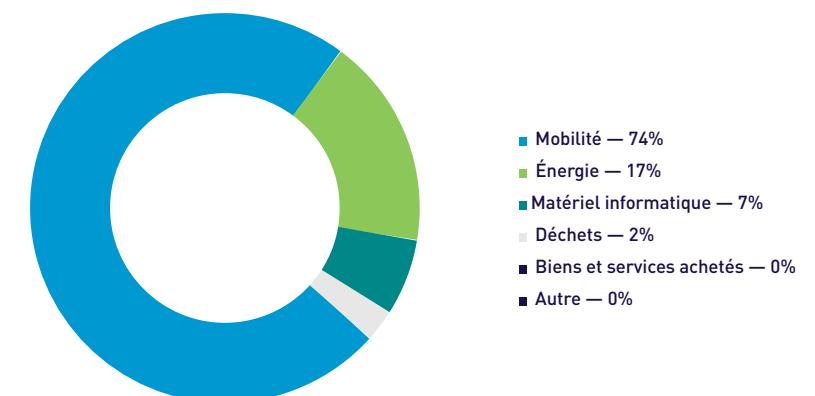
Il est donc satisfaisant de constater que malgré l'élargissement de l'équipe, le retour au bureau après le COVID-19, des facteurs d'émission plus élevés et la mobilité qui en découle, Montea soit parvenue à réduire ses émissions liées à ses propres activités.

#### 4.2.2.3 Quelle est l'étape suivante ?

Avec 115 tCO<sub>2</sub>e (74%), la mobilité reste la principale source d'émissions de gaz à effet de serre. Pour remédier à ce volet de nos émissions, nous nous fixons comme objectif **d'électrifier entièrement notre parc de véhicules pour 2027**. À l'heure actuelle, 33% de la flotte de Montea est déjà composé de voitures électriques. Ce plan de mobilité électrique est néanmoins ralenti par les longs délais de livraison des nouvelles voitures électriques. Nous espérons qu'il s'agit d'un phénomène temporaire afin de poursuivre et d'atteindre notre objectif. Les voitures électriques doivent être alimentées et rechargées, c'est pour cela que des infrastructures de recharge ont été installées dans tous nos bureaux.

**D'ici 2030, nous voulons être net-zero dans les domaines 1, 2 et 3** (mobilité des employés et émissions amont des domaines 1 et 2). Pour ce faire, nous utilisons les principes de l'initiative Science Based Targets.

Émissions de gaz à effet de serre par catégorie

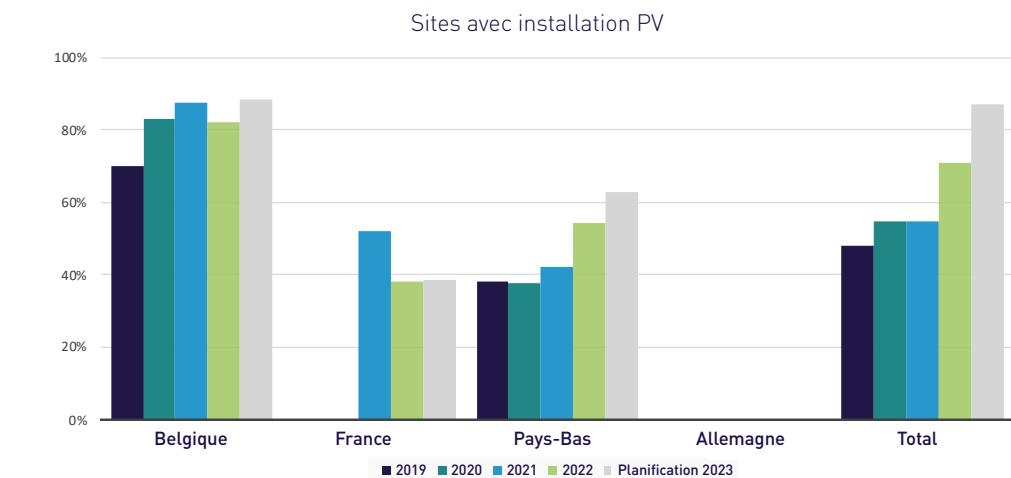


#### 4.2.2.4 Le Sah Wind Project en Turquie

Pour compenser les émissions de nos propres activités, nous soutenons un projet en Turquie.

Situé dans le nord-ouest de la Turquie, le projet éolien Sah, a pour vocation de fournir de l'énergie propre dans de manière durable et rentable. 35 turbines produisent de l'énergie verte qui est envoyée sur le réseau national.. Le projet encourage et commercialise l'utilisation d'infrastructures renouvelables raccordées au réseau. Ce projet vise à démontrer la viabilité de l'énergie éolienne. Il contribue également aux ambitions de la Turquie en matière de développement durable.

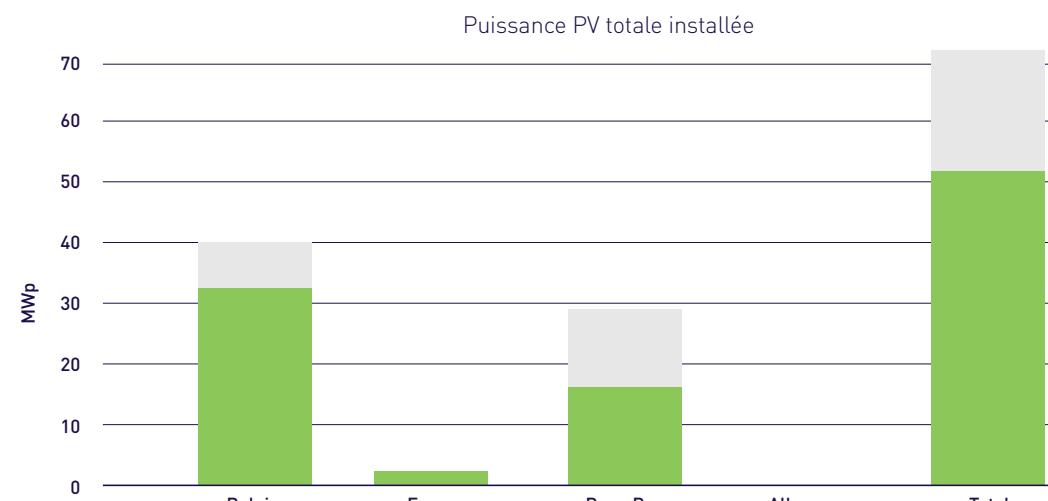
Le choix du projet n'est pas fortuit. D'une part, il est lié à notre deuxième pilier et à la voie vers la neutralité climatique. D'autre part, ce projet apporte un soutien aux pays récemment frappé par le tremblement de terre, à savoir la Syrie et la Turquie.



#### 4.2.3 Portefeuille existant

##### 4.2.3.1 Énergies renouvelables dans le portefeuille existant

Avec les toits généralement plats, les immeubles logistiques se prêtent parfaitement à l'installation de **panneaux photovoltaïques** (PV). En 2022, nos installations PV ont produit environ 49.000 MWh, soit la consommation électrique de 14.000 ménages. Cela a permis d'éviter 13.060 tCO<sub>2</sub>e, ce qui équivaut à l'absorption de 840 hectares de forêt. Les installations PV réduisent par ailleurs la facture électrique des locataires, d'environ € 350.000 par an.



Actuellement, 71% de nos sites sont équipés de panneaux photovoltaïques (dans la limite des possibilités techniques). D'ici la fin 2023, nous voulons porter ce chiffre à environ 90% . Avec les installations PV déjà prévues, le compteur atteint aujourd'hui 87%.

##### Mesures d'économie d'énergie dans le portefeuille existant

Parallèlement, sur les sites existants, nous prenons également des mesures afin d'économiser autant que possible l'énergie utilisée. Par exemple, les bâtiments peuvent être chauffés et/ou refroidis de manière plus durable à l'aide de pompes à chaleur (c'est-à-dire sans combustibles fossiles). L'objectif, à l'échéance de 2030, est de déconnecter la moitié de nos sites du réseau gazier pour les raccorder à des pompes à chaleur.

En parallèle, nous poursuivons le programme de remplacement de l'éclairage de nos entrepôts. Dans tous les bâtiments anciens, l'éclairage est remplacé par des LEDs moins gourmandes en énergie. A la fin 2022, 23% de nos sites bénéficiaient de l'éclairage économique en énergie. L'objectif est d'arriver à 100% d'ici 2030.

Il existe encore bien d'autres possibilités pour économiser l'énergie. Ces mesures seront intégrées dans les plans de maintenance pluriannuels établis pour tous les sites.

##### Bornes de recharge pour les véhicules électriques

A la fin de l'année 2022, 44% de nos sites étaient équipés de chargeurs pour voiture électrique (VE). Nous installons des bornes de recharge dans tous nos projets de construction à neuf, mais aussi dans notre portefeuille existant, afin d'aider nos clients dans leur transition énergétique. D'ici la fin l'année 2023, notre objectif est de doter au moins 60% au moins de nos sites de capacité de recharge. Nous étudions aussi la possibilité d'installer des recharges pour les camions électriques.

##### Récupération des eaux de pluie

Fin 2022, 51% de nos sites possédaient déjà un système de récupération des eaux de pluie. L'eau récupérée est utilisée notamment dans les sanitaires. En Flandre, il est obligatoire de recueillir et réutiliser les eaux de pluie, contrairement aux Pays-Bas ou à la France. Nous faisons néanmoins tout notre possible pour collecter et réutiliser l'eau de pluie dans les nouveaux projets de construction.

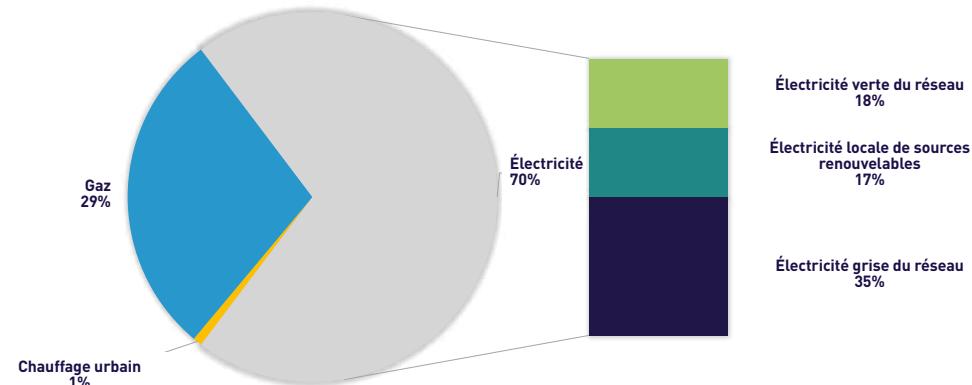
#### 4.2.3.2 Consommation d'énergie du portefeuille existant

Pour collecter des données, nous avons pu faire appel à notre système de suivi complet. Cela nous a permis d'atteindre un degré de couverture très important pour la mesure de l'électricité, du gaz et de l'eau (81%). Les 19% restants des consommations nous sont communiquées par nos locataires, ou extrapolés le cas échéant.

Type d'énergie	Énergie (kWh)	Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	Couverture
Électricité	83.494.407	53,0	70 %
Réseau chaleur ou froid	943.421	0,6	1 %
Gaz	33.846.613	21,5	29 %
<b>Total</b>	<b>118.284.441</b>	<b>75,1</b>	

Lorsque nous cartographions la consommation totale d'énergie de notre portefeuille existant, nous constatons que 29% proviennent du gaz tandis que 70% sont issus de la consommation électrique. **50% de la consommation totale d'électricité de notre portefeuille existant provient de sources renouvelables** (électricité verte de fournisseurs externes ou consommation locale d'une production renouvelable).

Consommation d'énergie portefeuille existant



Si nous comparons cette intensité énergétique totale du portefeuille avec celle de 2021, nous observons une diminution.

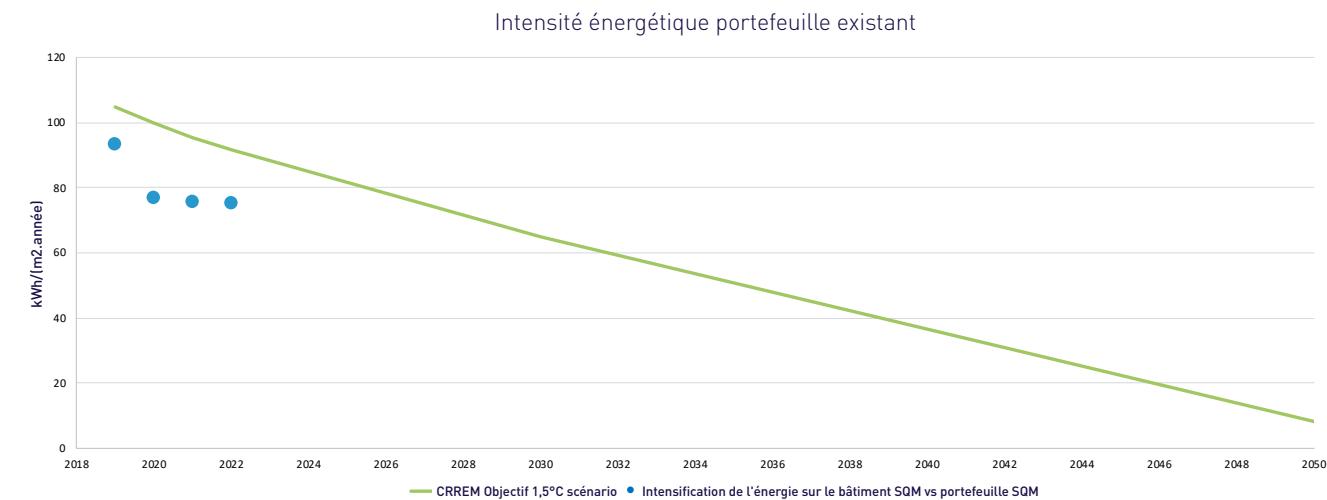
Année	Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	Couverture
2019	93,4	18%
2020	76,7	27%
2021	75,7	81%
<b>2022</b>	<b>75,1</b>	<b>100%</b>

Cette baisse s'explique par plusieurs facteurs : l'instauration de nouvelles mesures d'économie d'énergie, notamment le remplacement des luminaires classiques par des LEDs, et le passage du chauffage au gaz aux pompes à chaleur. De plus, nos nouveaux développements font baisser l'intensité énergétique moyenne de notre portefeuille puisqu'ils seront intégrés au portefeuille existant une fois achevés.

Compte tenu de toutes ces initiatives, nous pourrions nous attendre à une baisse plus marquée, mais nous constatons qu'en 2022, la consommation d'électricité a été nettement supérieure à celle de 2021 et occupe la part la plus importante dans le total ci-dessus (+20% sur une base LFL). Parmi les causes possibles, le passage du gaz à la pompe à chaleur, l'avènement de la voiture électrique et le nombre croissant d'installations de recharge. Le retour au bureau post-Covid-19 a eu également un impact sur la consommation d'électricité dans l'entreprise.

Pour avoir une idée de la manière dont nous pouvons nous situer dans une vision plus large, **nous pouvons nous comparer à la trajectoire de décarbonisation établie par le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** qui fournit au secteur immobilier des trajectoires de décarbonisation transparentes et fondées sur la science, conformément aux objectifs climatiques de Paris visant à limiter l'augmentation de la température mondiale.

Si nous comparons les résultats de l'analyse avec les objectifs, nous voyons que **l'intensité énergétique est 18% inférieure à ce qui est annoncé dans les objectifs CRREM pour 2022**.



#### 4.2.3.3 Émissions opérationnelles de gaz à effet de serre du portefeuille existant

Nous pouvons aussi exprimer la consommation d'énergie de notre portefeuille existant sous la forme d'émissions de gaz à effet de serre. Le paramètre principal utilisé pour les émissions opérationnelles est l'intensité en gaz à effet de serre (= kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). Pour son calcul, nous partons de l'intensité énergétique (consommation d'énergie en kWh mais sous forme de m<sup>2</sup>) multipliée par un facteur d'émission. Les facteurs d'émission sont utilisés pour convertir la consommation d'énergie en kWh en équivalents CO<sub>2</sub> et sont publiés annuellement par des organismes spécialisés. Les émissions varient en fonction de la manière dont l'électricité est produite. Pour l'électricité grise, par exemple, la détermination du facteur d'émission varie selon qu'elle provient de centrales nucléaires, de centrales à gaz ou qu'elle est importée.

Le tableau suivant illustre l'évolution des facteurs d'émission en 2022 par rapport à 2021. **Les facteurs d'émission ont fortement augmenté sous l'effet du changement de mix énergétique dans les pays clés.** La France est le seul pays avec un facteur d'émission en baisse, celui du courant gris devenu moins dense en CO<sub>2</sub> à la faveur du (re)démarrage des centrales nucléaires. Malheureusement, pour les autres facteurs d'émission, les augmentations se situent entre 12% et 63%.

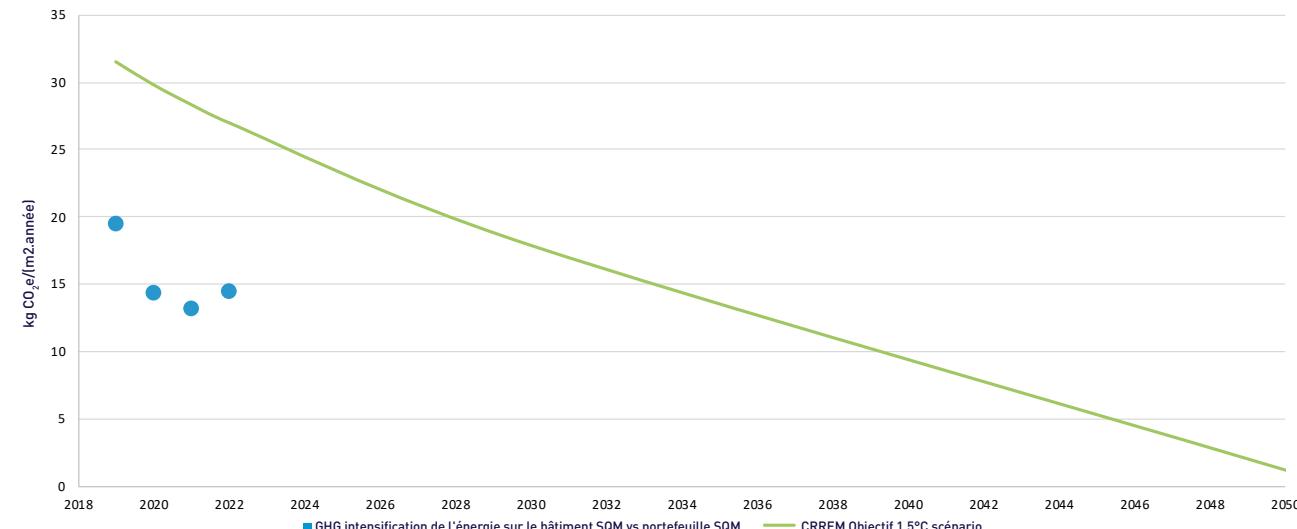
Facteurs d'émission (kg CO <sub>2</sub> e/kWh)	Champ d'application total 1/2/3		
	2022	2021	Différence
Consommation électricité grise BE	0,236	0,211	12%
Consommation électricité grise FRA	0,083	0,109	-24%
Consommation électricité grise NLD	0,523	0,397	32%
Consommation électricité grise DE	0,533	0,404	32%
Consommation électricité verte UE	0,025	0,015	63%
Production et consommation d'électricité verte des panneaux solaires sur site - UE	0,044	0,032	36%
Combustible gaz naturel - UE	0,214	0,214	0%

Ainsi, si l'intensité énergétique présentait encore une légère baisse, nous voyons que **l'intensité en gaz à effet de serre progresse de 10% par rapport à 2021**, à cause de la hausse des facteurs d'émission.

Année	Intensité en gaz à effet de serre (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )
2020	14,3
2021	13,2
2022	14,5

Si nous comparons à nouveau les résultats de l'analyse avec les objectifs du CRREM, mais cette fois en termes d'émission de gaz à effet de serre, nous constatons que **l'intensité des gaz à effet de serre de notre portefeuille existant est beaucoup plus faible (-48%) à ce qui avait été fixé** dans les objectifs pour 2022. Cela s'explique principalement par la part relativement importante de l'électricité verte dans le portefeuille. Le but final est d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris pour l'ensemble du portefeuille d'ici 2050.

#### Émissions de gaz à effet de serre portefeuille existant



#### 4.2.3.4 Programme d'engagement des locataires

Afin de mieux répondre aux besoins et aux souhaits de nos locataires, nous avons mené une enquête de satisfaction. Pour ce faire, nous avons entamé des discussions avec une cinquantaine de locataires, en présence de membres de l'équipe immobilière et de la direction. L'enquête confirme que la satisfaction générale de nos locataires est très élevée. La communication avec nos services est rapide et ouverte et le suivi des problèmes est efficace.

Nous constatons que la durabilité est aussi importante pour nos locataires : c'est l'occasion pour aborder ce point avec eux.

Nous voulons aider nos clients à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre et leur coût énergétique. Si la consommation d'énergie (grise) diminue dans un bâtiment, les émissions de gaz à effet de serre diminuent également.

La cartographie des émissions actuelles de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques du portefeuille peut être utile. Les données en question nous permettent, ainsi qu'à nos locataires, de comparer les organisations et de déterminer les actions les plus efficaces pour limiter à la fois les émissions de gaz à effet de serre et de réduire les factures d'énergie.

Nous voulons aussi aider nos clients à économiser de l'énergie dans leurs activités opérationnelles. Sur tous les sites français, des audits énergétiques ont été commandés afin d'identifier d'autres améliorations possibles. Aux Pays-Bas, nous avons offert à tous les locataires l'intervention d'un coach en développement durable. Ce dernier rendra visite à tous les sites pour conseiller les occupants en matière de durabilité au début de l'année 2023. Cette initiative a reçu un accueil enthousiaste.

## Étude de cas

### Rénovation énergétique à Bruxelles

#### 4.2.3.5 Lancement d'une étude de faisabilité pour un zone industrielle neutre en carbone

L'Europe est en pleine transition vers une économie neutre en carbone à l'échéance de 2050, pour laquelle une électrification étendue des activités à forte intensité de carbone revêt une importance cruciale. Les activités qui se déroulent dans nos bâtiments à Hulst ne font pas exception. Un écosystème complexe comme celui **au park de Hulst** nécessite une approche multifacette, faisant appel à diverses solutions technologiques, tenant compte des souhaits et aspirations de toutes les entreprises concernées.

Montea, Quares et Toyota Material Handling, avec le soutien de la VUB et de Flux 50, ont uni leurs forces pour faire de ce parc d'activité un pionnier sur la voie de la neutralité carbone. Les protagonistes étudient comment atteindre cet objectif via une collaboration sur le plan de l'énergie renouvelable, de la mobilité et de la logistique. Une étude de faisabilité sera réalisée dans les prochains mois, dans le but d'étudier et d'optimiser les scénarios possibles pour la transition énergétique de Hulst. Plusieurs solutions techniques seront étudiées : production locale d'énergies renouvelables, production locale d'hydrogène vert, systèmes de stockage d'énergie, véhicules électriques sur batterie et sur pile à combustible.

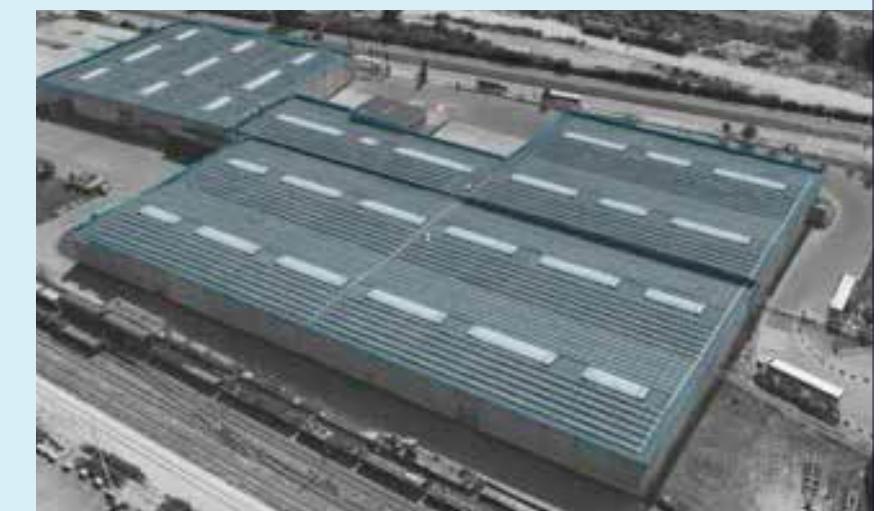
Dans le parc d'activités **SLP (Schiphol Logistic Park)**, Montea (en tant que membre du conseil d'administration) est impliqué dans le développement durable. Après examen des sites sur place, on étudiera aussi les possibilités communes pour rendre plus durables, comme l'achat commun de services, ayant pour effet de réduire le trafic sur le site. Les possibilités d'échange de l'énergie solaire produite seront également étudiées.

Fin 2020, nous avons acheté sur ce site de la Vilvoordselaan à Bruxelles : un bâtiment de 20.404m<sup>2</sup> (comprenant 444 m<sup>2</sup> de bureaux) de 30 ans d'âge, loué à long terme à Van Moer Rail NV. Nous avons acheté le bâtiment vide parce que nous avions confiance en l'avenir de la logistique maritime. Peu après, nous avons trouvé en Van Moer Logistics un partenaire locataire capable d'atteindre ce but.

Les techniques utilisées dans le bâtiment étaient dépassées, voire absentes. Il n'y avait qu'un éclairage obsolète et une installation de chauffage au fioul. Pas de ventilation ni de récupération des eaux de pluie.

Résolus à rendre notre portefeuille Paris Proof pour 2050, nous avons décidé d'entreprendre une entièrement révision du site en 2022. Grâce à toutes les mesures prises, la production d'électricité verte par les panneaux photovoltaïques sera mieux exploitée :

- Nous remplaçons l'éclairage existant par des LEDs avec commande par la lumière du jour, soit un coût de l'investissement de € 215.000. Cela représenté une économie d'environ 170.000 kWh/an et une réduction de 37 tonnes de CO<sub>2</sub>e/an (équivalent de l'absorption de CO<sub>2</sub> par 5 ha de forêt). Une économie de € 22.000 par an sur la facture d'énergie du locataire.
- Le chauffage au fioul cède la place à une installation de pompes (expansion directe avec un système à eau), pour limiter le volume de réfrigérant. Pour l'eau chaude sanitaire, nous prévoyons un chauffe-eau par pompe à chaleur. L'investissement de € 72.000 génère une économie d'énergie de 25.000 kWh ainsi qu'une réduction des émissions de 7 tonnes de CO<sub>2</sub>e/an. À ce stade, le site est exempt de combustibles fossiles.
- L'adjonction de la ventilation occasionne une consommation électrique supplémentaire de près de 5.500 kWh/an ainsi que des émissions supplémentaires de 1,2 tonne de CO<sub>2</sub>e/an, mais le confort d'utilisation s'en trouve grandement amélioré.
- Nous remplaçons les puits de lumière du magasin pour améliorer la performance énergétique et faire entrer davantage de lumière du jour. La commande des LEDs par la lumière du jour optimise l'utilisation du système.
- Une modification du contrat d'énergie remplace l'énergie grise par de l'énergie verte.





## 4.2.4 Nouveaux développements

### 4.2.4.1 Les énergies renouvelables dans les nouveaux développements

Avec les toits généralement plats, l'immobilier logistique est la forme de bâtiment idéale pour installer des panneaux solaires.. Nous sommes donc convaincus qu'en misant résolument sur les panneaux solaires (installations PV), nous pouvons jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de nos clients.

Dans le courant de 2022, un total de huit nouvelles installations PV a été réceptionné. Cela représente une valeur d'investissement totale d'environ € 7,3 millions. Notre portefeuille PV comporte à la fin de 2022 un total de 46 installations solaires réparties sur la Belgique, les Pays-Bas et la France.

#### France



#### Pays-Bas



### 4.2.4.2 Efficacité énergétique des nouveaux développement

Pour réduire à l'avenir les frais énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, nous avons défini des objectifs d'efficacité énergétique des nouveaux développements.

Année cible	Objectif efficacité énergétique des nouveaux développements (kWh/m <sup>2</sup> )	Réduction
2021	75	0%
2022	50	33%
2030	25	67%

Pour atteindre ces objectifs, nous avons créé le Montea Blue Label, un manuel de construction durable pour les nouveaux développements. Nous y reviendrons plus bas.

Durant l'année écoulée, nous avons fait effectuer une simulation dynamique pour un bâtiment générique, sur la base des critères de performance de notre Montea Blue Label. Il ressort de cette étude que dans les nouveaux développements, une efficacité énergétique de 25 kWh/(m<sup>2</sup>.an)<sup>1</sup> est tout à fait possible. Cela représente une accélération de notre objectif. En effet, en Belgique, les nouveaux développements respectent déjà cette valeur maximale de 25 kWh/(m<sup>2</sup>.an) plut't que d'attendre 2030. Aux Pays-Bas, les nouveaux développements respectent la valeur maximale de 50 kWh/(m<sup>2</sup>.an) que nous avons imaginé. Au niveau consolidé, nous obtenons en 2022 pour les nouveaux développements une moyenne de 43,5 kWh/(m<sup>2</sup>.an) ou une réduction de 42% par rapport à l'année de référence. Par rapport aux objectifs CRREM pour 2022, cette intensité énergétique est inférieure de 48%.

**Avec le Montea Blue Label pour nos nouveaux développements, nous plaçons consciemment la barre haute pour nous et beaucoup plus stricte que les exigences légales.**

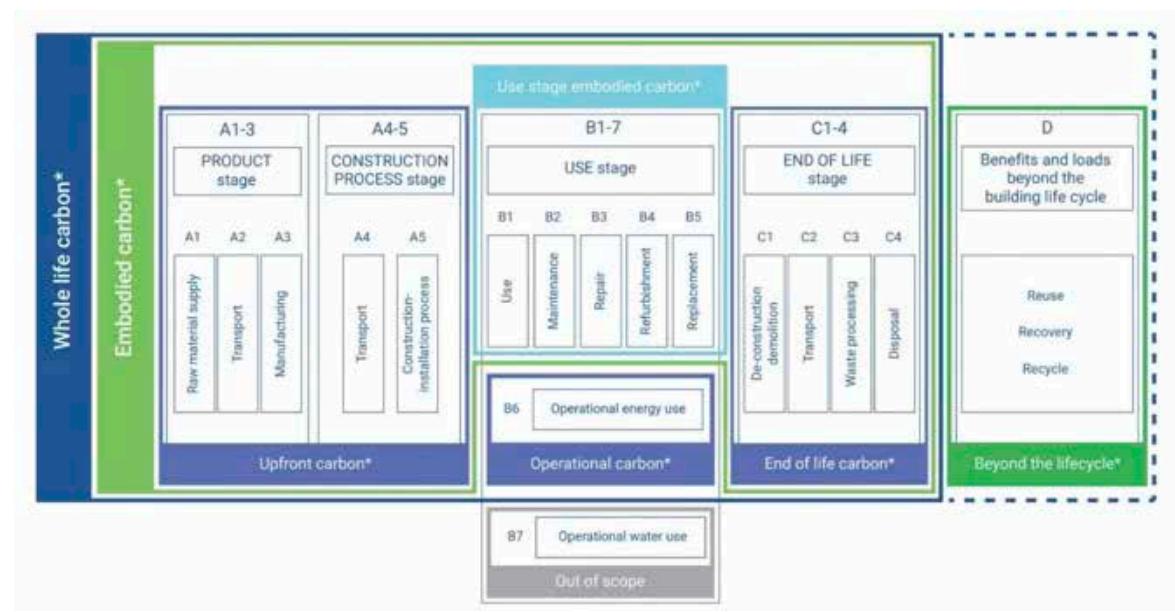
— Dirk Van Buggenhout  
Chief Development Officer Montea

<sup>(1)</sup> Ce chiffre clé exprime la quantité d'énergie consommée par un bâtiment par mètre carré et par an.

#### 4.2.4.3 Carbone incorporé dans les nouveaux développements

Nous nous efforçons par ailleurs de réduire sensiblement le carbone incorporé libéré par la construction des nouveaux bâtiments. Sachant que 76% du carbone incorporé dans un bâtiment dépendent du choix des produits, il va de soi que Montea cherche constamment des techniques et des matériaux innovants et durables (par exemple béton pauvre en CO<sub>2</sub>). Dans un autre contexte, on évite le diesel sur les chantiers. Si possible, les matériaux sont acheminés par bateau plutôt que par camion. L'eau du ciment est récupérée et traitée sur le chantier. Nous restons confrontés à un défi : trouver les bons fournisseurs et partenaires et faire de grands pas en avant. Un défi que nous relevons résolument.

Caractériser exactement le carbone incorporé dans un projet de construction à neuf : la tâche est en réalité plus difficile qu'il n'y paraît. Pour une analyse correcte du cycle de vie, il faut disposer de la bonne « environmental product declaration » (fichier EPD) pour chaque produit et matériau. Dans la pratique, on constate que ces fichiers EPD ne sont pas disponibles, complets ou corrects pour tous les produits. Cela ne facilite pas les calculs. Le risque d'erreur augmente.



Dans nos bâtiments, ce sont surtout les produits au ciment qui occupent une place déterminante dans les émissions totales de CO<sub>2</sub>. C'est la conséquence d'un volume important mais aussi du fort impact carbone par unité de volume. Nous avons donc mené une recherche complète, d'une part pour réduire le volume des produits de ce type, d'autre part pour abaisser leur teneur en CO<sub>2</sub>. Ce faisant, nous nous heurtons encore régulièrement aux limites de la réalité. Le béton pauvre en CO<sub>2</sub> en est encore qu'à ses débuts et il est très difficile d'acheter de gros volumes. La pénurie sur le marché a entraîné un déplacement vers d'autres matériaux de construction très difficile l'année précédente.

#### 4.2.4.4 Montea Blue Label – Un manuel de construction durable pour les projets de construction à neuf

Créer de l'espace pour l'avenir, c'est ce que nous faisons en tenant compte pour chaque bâtiment de la **circularité**, du **cycle de vie** et de la **consommation d'énergie**. Nous réduisons les émissions de gaz à effet de serre et mettons le bien-être des clients au premier plan. Nous n'utilisons pas non plus de **matériaux et de substances nocifs** et nous nous engageons toujours à opter pour une **conception flexible** - afin de garantir une longue durée de vie au bâtiment.

Pour garantir à nos bâtiments une longue durée de vie, nous avons élaboré **ce manuel pour les projets de construction à neuf**. Actuellement, ces préconisations font partie de l'équipement standard des nouveaux projets :

- éclairage LED ;
- pompes à chaleur durables pour l'ensemble du bâtiment (pas de connexion au réseau de gaz) ;
- Installation photovoltaïque ;
- échangeurs de chaleur pour réduire la quantité de liquides de refroidissement ;
- récupération et réutilisation de l'eau ;
- stations de recharge pour les véhicules électriques ;
- capteurs de lumière qui apportent plus de lumière naturelle dans les entrepôts. Ceux-ci sont reliés à un système de détection de la lumière, qui permet de réduire l'éclairage en fonction de la quantité de lumière naturelle ;
- l'accent mis sur une forte étanchéité à l'air des bâtiments (contrôle par test d'infiltrométrie) grâce à une conception adaptée des quais de chargement ;
- une prairie fleurie autour du bâtiment pour favoriser la biodiversité ;
- un système de surveillance qui répertorie toutes les consommations (eau (de pluie), électricité, ...).

Dans les nouveaux développements, nous discutons de tous les aspects de la durabilité avec les parties prenantes et nous les implémentons là où c'est possible.

De même, nous réévaluons continuellement nos choix de matériaux. Nous voulons trouver des matériaux innovants et circulaires qui durent longtemps, que l'on peut facilement réparer, démonter, réutiliser ou recycler sans trop d'impact sur l'environnement. L'implémentation de ces mesures et une sélection intelligente des matériaux de construction alimenteront la baisse du carbone incorporé dans les nouveaux développements.

Le manuel de construction explique aussi clairement comment il convient de collaborer avec les fournisseurs et ce que l'on attend d'eux. Par exemple, les moteurs diesel sont interdits sur le chantier. Nous demandons à nos fournisseurs de traiter tous les déchets sur le chantier, de les trier suivant les règles BREEAM et de transporter les matériaux de construction par la voie navigable si possible.

Dans certains projets, nous avons aussi installé une batterie électrique pour toutes les installations du chantier. Cette batterie est rechargée de nuit par un raccordement limité sur le réseau électrique. Grâce à cette façon d'opérer, une puissance électrique généralement limitée pendant le chantier suffit pour fournir en journée une capacité suffisante.





### ● DEVELOPPEMENT DURABLE ET FLEXIBLE

1. Les espaces multifonctionnels aux dimensions standard et aux grandes portées permettent une utilisation flexible du bâtiment.
2. Un bâtiment avec une hauteur libre suffisante, ce qui lui permet d'être adapté à des solutions multiples.
3. La collecte et la réutilisation des eaux de pluie permettent d'économiser l'eau et favorisent la durabilité.

### ● UTILISATION INTELLIGENTE DE L'ESPACE

4. L'utilisation optimale de l'espace au sol favorise une logistique efficace.
5. La conception à plusieurs étages permet d'économiser des mètres carrés de terrain.
6. Un stationnement efficace grâce à l'utilisation de garages de stationnement.
7. Le réaménagement des friches industrielles associe les avantages environnementaux au développement économique et à l'amélioration de la situation sociale.
8. Emplacement stratégique et multimodal.
9. Les zones d'attente pour les camions limitent les nuisances dans les environs du site.

### ● EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET FAIBLE ÉMISSION DE CO<sub>2</sub>

10. Le contrôle de tous les principaux consommateurs d'énergie garantit une utilisation plus efficace de l'énergie et une meilleure prise de conscience.
11. Des panneaux solaires à haut rendement combinés à un système de stockage de l'énergie garantissent une utilisation optimale de l'énergie renouvelable.

12. Des pompes à chaleur de haute technologie produisent de l'énergie renouvelable. De cette manière, nos sites sont déconnectés du réseau de gaz et ne consomment donc pas d'énergie fossile.

13. Des LED SMART avec des capteurs de mouvement et de lumière du jour réduisent la consommation d'énergie.

14. Les niveleurs de quai super-isolés réduisent la consommation d'énergie.

15. Une valeur d'isolation élevée et une meilleure étanchéité à l'air réduisent la consommation d'énergie et améliorent le confort.

16. L'utilisation de matériaux à faible teneur en carbone réduit considérablement le carbone incorporé.

17. Les bornes de recharge électrique pour les voitures, les camionnettes électriques, les camions et les chariots élévateurs encouragent la conduite électrique et contribuent à réduire les émissions globales.

### ● BIEN-ÊTRE

18. Des parkings à vélos avec des stations de recharge électrique favorisent les déplacements et la santé des employés.
19. Les installations sportives favorisent la santé, la performance et la récupération des employés.
20. Les cafés d'ambiance sont des lieux de détente sociale.
21. Les murs verts réduisent le stress et favorisent le bien-être et la productivité.
22. Le chauffage par le sol est confortable et économique en énergie.
23. La ventilation et le refroidissement sont efficaces sur le plan énergétique, confortables et favorables à la santé des employés.
24. Des puits de lumière intelligents ou des éclairages de façade apportent la lumière du jour et créent un environnement de travail agréable et sain.
25. Des salles d'attente et des installations sanitaires pour les conducteurs garantissent un environnement agréable pour tous.

### ● BIODIVERSITÉ

26. Les prairies fleuries, les ruches, les bassins de rétention d'eau améliorent la biodiversité.
27. Les parkings verts favorisent l'infiltration naturelle des eaux de pluie, la régulation thermique et la régulation de l'eau.
28. Les toits verts absorbent l'eau de pluie, constituent un refuge pour les oiseaux et les insectes, abaissent la température ambiante et favorisent la pureté de l'air.

### ● CONSTRUCTION CIRCULAIRE

29. Nous déterminons l'impact environnemental total d'un matériau tout au long de son cycle de vie à l'aide de la méthode ACV.
30. Les façades sont construites en plusieurs couches et avec des matériaux non adhésifs.
31. La conception tient compte des principes de la construction circulaire en ce qui concerne la mise en œuvre des nœuds de construction et des matériaux.
32. L'utilisation de mousse PUR et PIR est évitée autant que possible car elles sont très nocives pour l'environnement.
33. Les matériaux Cradle to Cradle (C2C) sont privilégiés dans le choix des matériaux de finition.

### ● ENVIRONNEMENT

34. Le tri des déchets contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'économie circulaire.
35. Les zones de stationnement et les quais de chargement des camions sont équipés d'un séparateur d'huile et d'essence.
36. L'utilisation de liquides de refroidissement est limitée par la mise en place d'un système hybride.
37. L'épuration biologique des eaux usées de l'entreprise réduit la consommation d'eau.

## Étude de cas

## Amazon Logistics, Blue Gate Antwerp (BE)

En septembre 2022, nous avons réceptionné la première station de livraison belge pour Amazon Logistics sur le site d'Anvers Urban Logistic Accommodation (AULA), à Blue Gate Anvers. Le bâtiment comporte environ 5.800 m<sup>2</sup> d'espace stockage, environ 2.200 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux, environ 500 m<sup>2</sup> de mezzanine ainsi qu'une tour de parking avec 5 étages de 8.000 m<sup>2</sup> chacun. **La station de livraison d'Amazon remplit les conditions du certificat BREEAM « Excellent »** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

Le nouveau poste de livraison fait partie d'un ensemble plus large que nous développons pour en faire un parc logistique urbain. Elle occupe **le premier terrain éco-efficace de Belgique en liaison avec les voies navigables**. Nous sommes depuis 2016 le partenaire exclusif du développement de la zone logistique Blue Gate à Anvers.



Le nouveau bâtiment se trouve dans l'ancien port pétrolier, sur une friche industrielle à développer. C'est un exemple d'école de nos règles de construction Montea Blue Label.

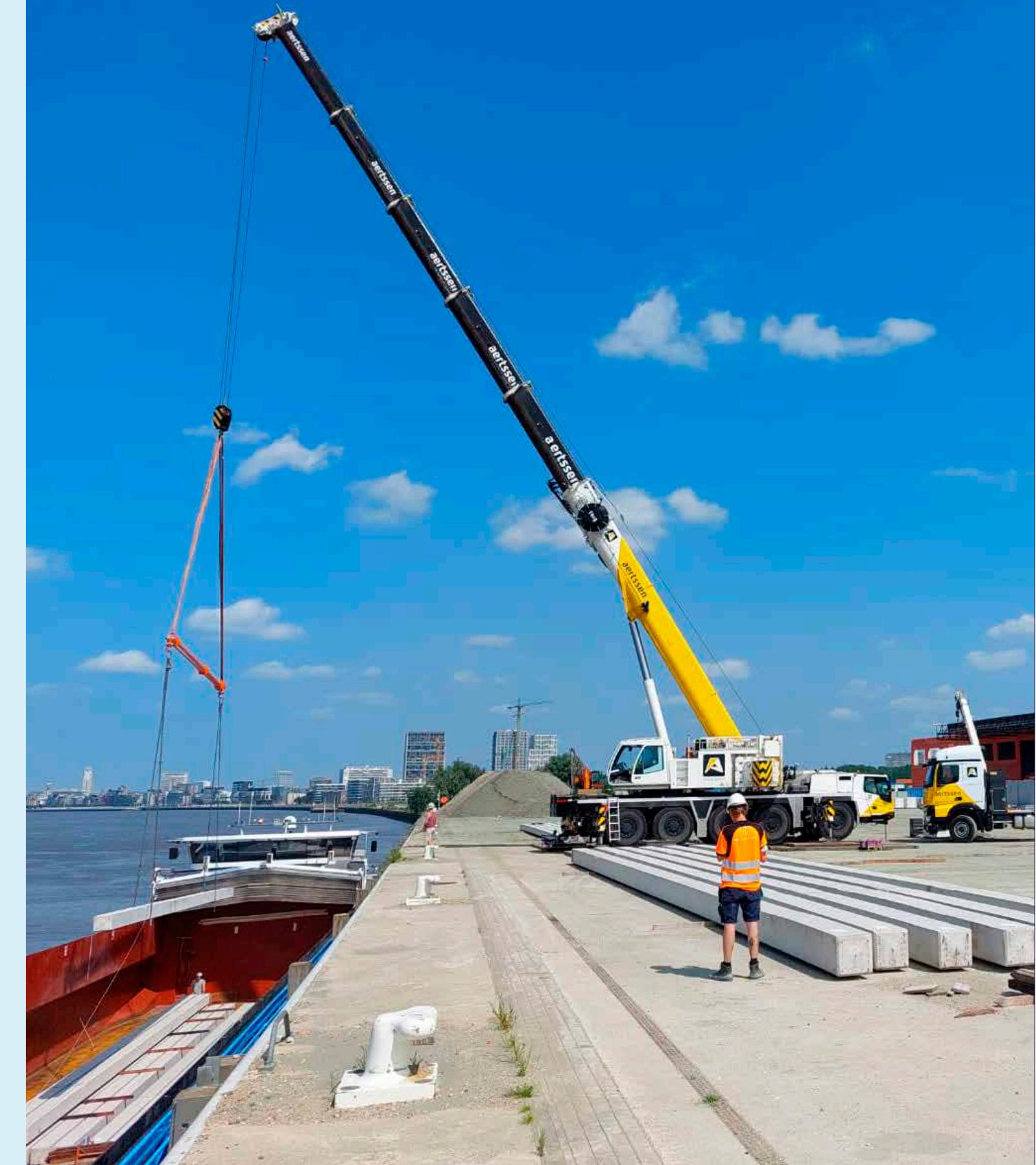
Partout, l'éclairage est confié à une installation LED. Le chauffage est raccordé au réseau chaleur d'Anvers. Une installation PV de 758 kWc assure l'approvisionnement en énergie renouvelable. L'isolation efficace et circulaire ainsi que l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment ont bénéficié d'une attention particulière afin de ramener la consommation énergétique totale en dessous de 25 kWh (m<sup>2</sup>.an).

La façade et la toiture sont entièrement construites en couches. Tous les matériaux sont fixés mécaniquement. Cela permettra à terme de les démonter sans autre pollution.

Le résultat : un bâtiment flexible, avec une bonne utilisation de l'espace, une consommation d'énergie très basse et des émissions de CO<sub>2</sub> à l'avenant, sans oublier la circularité, le cycle de vie des matériaux utilisés, enfin le bien-être des personnes qui y travaillent.

Durant la phase de construction, les entreprises ont dû respecter certaines règles. Bien que l'impact CO<sub>2</sub> sur le processus complet soit plutôt limité, ces mesures favorisent une prise de conscience générale de tous les acteurs concernés.

- Une grande partie des matériaux de construction ont été amenés via l'Escaut.
- Les moteurs diesel étaient interdits sur le chantier. L'alimentation électrique du chantier était assurée par une batterie. La nuit, un raccordement limité au réseau électrique suffisait pour recharger la batterie.
- Pour le rinçage des mélangeurs de béton après vidage, un bassin était aménagé afin de recueillir l'eau de ciment et éviter qu'elle se perde dans la nature.
- Tous les flux de déchets ont été soigneusement triés, avec tenue d'un inventaire.



## 4.3 Résultats du 3e pilier : Notre personnel comme force motrice et notre engagement social

### 4.3.1 Nos collaborateurs comme force motrice

Nous voulons créer de la valeur pour nos clients, nos actionnaires et toutes les autres parties prenantes. Cela n'est possible que grâce aux efforts incessants de nos employés, qui sont le cœur de notre organisation. Nous formons une équipe solide qui répond aux besoins des clients, se concentre sur les résultats et s'engage dans le développement continu de son personnel. La concentration, l'esprit d'entreprise, l'expertise et l'esprit d'équipe sont inscrits dans notre ADN.

Il est essentiel que les employés se sentent valorisés et qu'ils aient la possibilité de développer leurs talents. Pour créer une équipe dévouée, nous nous appuyons sur les forces de nos collaborateurs dans tous les domaines fonctionnels. Nos collaborateurs sont des entrepreneurs animés par l'esprit d'équipe, fondamentalement positifs et curieux par nature. Nous sommes en passe de devenir un leader spécialisé, avec toute l'expertise, la force de persuasion et les compétences de communication nécessaires pour rester des pionniers dans le secteur de l'immobilier logistique. Nos lignes de décisions courtes et notre structure organisationnelle horizontale favorisent une coopération dynamique entre tous les membres de l'équipe. Ce sont nos collaborateurs qui ont fait de nous le grand acteur de l'immobilier logistique que nous sommes aujourd'hui et que nous serons demain.

#### 4.3.1.1 Attirer et fidéliser les talents

Sans les bons talents, impossible de mener à bien notre stratégie de croissance.

Un judicieux mélange de talents, de cultures et de personnalités est extrêmement important. C'est la raison pour laquelle nous recherchons constamment des personnes qui s'adapteront à notre culture d'entreprise et à notre volonté de diversité, via des procédures de sélection objectives.

Un environnement stimulant et gratifiant, avec une attention particulière à l'autonomie et à la responsabilisation, encourage le travail d'équipe, la croissance, la créativité et l'initiative. Nos dirigeants font preuve d'appréciation et de confiance. Ils sont accessibles et apportent leur soutien, tout en veillant à la sécurité psychologique et à la clarté des objectifs.

Les personnes qui travaillent pour nous sont extrêmement satisfaites de leur travail varié et utile, de l'impact de leur rôle sur les résultats et du niveau élevé d'autonomie. Nous encourageons le travail d'équipe ainsi que les bonnes relations internes et externes. Pour sa part, l'évaluation ne porte pas seulement sur ce que nous faisons, mais aussi sur la manière dont nous atteignons nos objectifs et dont nous fonctionnons au sein de l'équipe. La satisfaction au travail est grande, l'implication aussi, et l'ambiance est excellente.

#### (Nouveau) talent de Montea

En 2022, nous nous sommes appuyés sur notre proposition de valeur pour les employés pour engager 13 nouveaux talents : 8 en Belgique - 4 en France et 1 aux Pays-Bas, tandis que seuls trois employés ont quitté Montea. Nous avons mis l'accent sur la France en accueillant notre directeur national, Luc Mérignoux, avec quelques personnalités du monde des affaires français. Nous sommes également fiers d'annoncer l'arrivée de notre premier directeur national pour l'Allemagne, Patrick Abel. Il nous a rejoints le 2 janvier 2023 pour développer progressivement l'équipe allemande. En Belgique, Xavier Van Reeth viendra renforcer l'équipe à partir du 11 avril 2023, en qualité de Country director.

Fin 2022, l'effectif comprenait au total 41 employés (hors conseil d'administration), dont 25 hommes et 16 femmes.

Avec l'arrivée de Steven Claes en tant que premier Directeur Général des Ressources Humaines (Chief Human Resources Officer) en 2022, l'accent a été mis sur l'ensemble du processus de recrutement. Nous avons accru la rapidité et l'efficacité du recrutement. Nous avons introduit une évaluation interne objective de chaque candidat final afin d'aligner les exigences du poste sur nos aspects culturels et nos valeurs.

Nous avons en outre considérablement amélioré l'intégration des nouveaux employés afin qu'ils se sentent immédiatement les bienvenus (outils informatiques, session d'introduction, introduction à la culture d'entreprise, vérifications régulières...). Il est essentiel que chacun dans l'équipe se sente impliqué et apprécié. Nous accordons beaucoup d'autonomie à nos employés et les encourageons à apporter leurs idées. Cette politique garantit un niveau élevé d'implication et d'appropriation de la part des employés. Nous avons une formidable équipe et nous voulons tout faire pour conserver chacun de ses membres et l'aider à grandir avec l'entreprise, dans la mesure de ses possibilités et de ses ambitions.

#### 4.3.1.2 Sain, sûr et durable

##### Bien-être mental

Nous attachons une grande importance au bien-être mental de nos collaborateurs. Nous évaluons ce bien-être par des entretiens réguliers auprès des dirigeants ainsi que via une enquête bisannuelle, le « Human Capital Scan » (Analyse du Capital Humain).

À mesure que nous nous implantons en Allemagne et que nous nous développons dans les autres pays clés, la connexion entre tous les employés est cruciale. La création d'une plate-forme de communication numérique interne y contribuera. En 2022, nous avons fait les premiers pas dans ce sens, avec une première analyse de l'offre.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté plus large de l'organisation, celle de conférer (au niveau interne et externe) un rôle important à la communication et au marketing. Pour renforcer l'équipe actuelle, nous avons décidé de recruter un responsable communication et marketing.

Enfin, nous encourageons nos collaborateurs à participer à des épreuves sportives, comme le Kampenhoeve trail run (voir plus bas).

##### (Re)-connecter les activités de Team-buildings

Après une longue période de télétravail, nous avons jugé utile d'organiser une série d'événements fonctionnels et de renforcement du groupe. Nos employés ont profité de ces moments pour mettre en place une solide base de (re)connexion, d'amitié et de rencontres informelles.



##### Comité de durabilité

La durabilité est un élément essentiel de nos activités stratégiques. Nous voulons sensibiliser toutes nos parties prenantes à cet aspect important. Nos collaborateurs, eux aussi, prennent de plus en plus l'initiative et la responsabilité des actions à mener.

**Le Comité de durabilité** a pour but de sensibiliser à l'environnement, de faire évoluer les comportements écologiques au bureau, et de s'engager dans des projets de responsabilité sociale d'entreprise.

Des actions comme une journée sans voitures à l'impression sur papier recyclé en passant par la collecte de bouchons pour le Centre belge des chiens-guides ont permis à ce comité d'avoir un impact immédiat.

Contrairement au « Sustainable Executive Committee » du chapitre précédent, le Comité de durabilité dont il est question ici met en place des initiatives portant sur la manière dont nous pouvons intégrer la durabilité dans les comportements et les sentiments au travail.

##### Sécurité

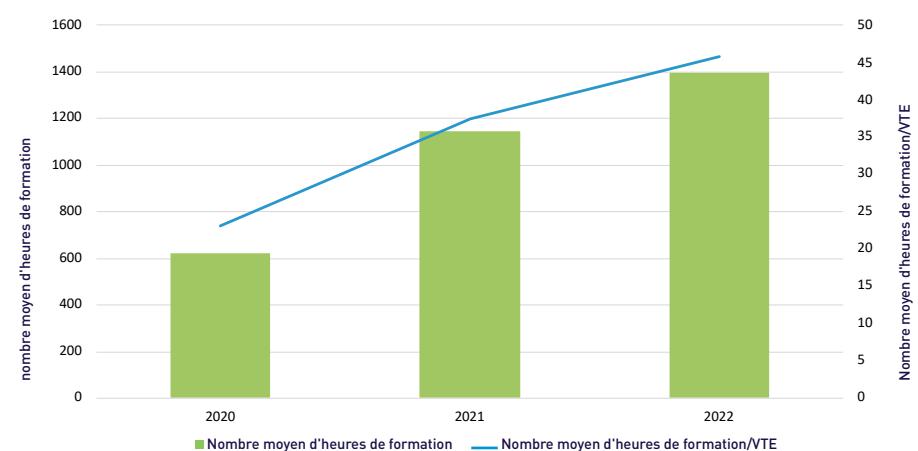
Deux accidents de travail ont eu lieu chez Montea, un team building en moins pour ce Monteaner et prendre un cyclomoteur pour aller travailler s'avère ne pas être sans risque ... heureusement sans conséquences graves et avec un rétablissement rapide de nos collaborateurs.

#### 4.3.1.3 Développement personnel

**Le développement personnel de nos employés est très important**, non seulement pour la qualité du service à nos clients, mais aussi pour renforcer nos performances économiques et sociales. La vision de Montea pour Track'24 et au-delà consiste à promouvoir le développement professionnel et personnel de chaque employé à chaque étape de sa carrière. En d'autres termes, nous investissons continuellement dans nos employés afin d'accroître leur efficacité et leur engagement.

De cette manière, nous nous assurons que chacun est prêt à franchir la prochaine étape de sa carrière à tout moment. Dans la mesure du possible, nous privilégions la promotion interne au recrutement externe.

Les décisions relatives à la formation sont prises conjointement par l'employé, son supérieur et les ressources humaines. Nous tenons compte de l'évolution du marché, de la concurrence, des besoins de l'équipe en termes de développement, des nouvelles tendances ainsi que du potentiel de croissance horizontale ou verticale.



L'objectif à partir de 2023 est que chaque employé dispose d'**un plan de développement individuel**, axé principalement sur ses points forts, mais aussi sur les possibilités de croissance. Nous l'associons à des objectifs d'équipe détaillés par secteur d'activité afin de mettre en œuvre notre stratégie d'entreprise.

Nous mettons l'accent sur les compétences générales et professionnelles, toujours en rapport avec la stratégie de l'entreprise. Tous les employés ont notamment accès à **une plateforme de formation en ligne** appelée Goodhabitz à cette fin. Naturellement, chacun peut aussi suivre des cours formels et informels en dehors de la plate-forme. Les possibilités sont nombreuses dans le parcours de croissance de Montea.

Nos managers organisent régulièrement des rencontres en face-à-face avec leurs collaborateurs. De cette manière, ils savent ce qui se passe en lien avec les objectifs, le bien-être et le besoin de soutien de l'employé. Ces entretiens sont à la base de l'évaluation annuelle, plus formelle. En 2022, nous avons introduit un système d'évaluation formel portant à la fois sur les résultats obtenus et sur la manière dont ils l'ont été.. À partir de l'année de 2023, nous prolongerons les objectifs et la stratégie du groupe aux différentes équipes (nationales) fonctionnelles et éventuellement du niveau individuel.

**Nous voulons lier les objectifs des équipes aux objectifs de Montea de manière claire et cohérente.**

#### 4.3.1.4 Rémunération attrayante et égale

Tous nos employés reçoivent **une rémunération correcte et attrayante**, basée sur des critères égaux pour chaque employé d'une catégorie. Outre le salaire mensuel et les possibilités d'épanouissement personnel, nous offrons aussi des avantages extralégaux, en fonction des usages. Les différences de rémunération entre hommes et femmes s'expliquent principalement par les différences de position et de responsabilités.

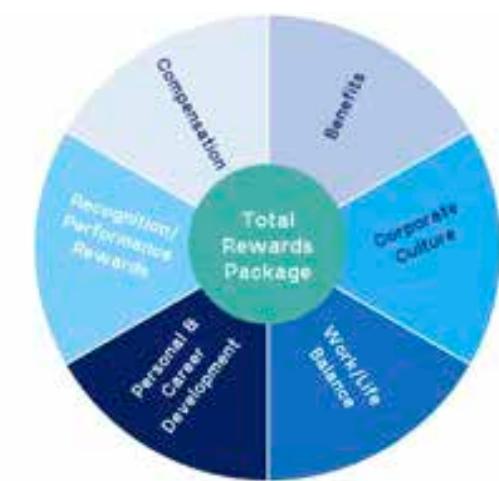
En 2022, nous avons réalisé un comparatif de quelques pays dans le cadre des avantages. L'Allemagne a fait l'objet d'un examen complet pour souscrire à l'intention de tous les nouveaux engagés les assurances groupe, pension (et/ou individuelle) et risque, en fonction de ce qui est conforme au marché. La France a également été réévaluée pour vérifier que les plans existants pour les nouveaux employés sont conformes au marché. Sur la base de ces résultats, en 2023, nous pourrons entreprendre des actions éventuelles dans les différents pays. En Belgique, les avantages sont tout à fait conformes au marché. En 2022, l'assurance hospitalisation a été adaptée en Belgique pour rester concurrentielle par rapport à notre offre aux Montaneers.

L'électrification complète de notre **parc de voitures** offre d'une part un bel avantage à nos employés. D'autre part, elle montre clairement que Montea et ses employés optent pour un avenir durable. Chaque nouvel employé éligible se verra attribuer une voiture entièrement électrique. À son domicile, une borne de recharge sera installée aux frais de Montea, dans les limites des possibilités techniques.

Durant toute l'année 2022, nous avons également implémenté la « politique du nouveau travail » afin de répondre au besoin réciproque de confiance et de flexibilité. Le **modèle NWOW** (« new way of working ») permet de travailler à la maison pendant un certain nombre de jours par semaine, à condition que le poste s'y prête. Le but est de mettre en place la meilleure organisation possible au niveau individuel et de l'équipe. Nous tenons compte de la situation personnelle de chaque collègue afin de garantir la continuité et la qualité du service.

En tant que promoteur et investisseur, nous attachons une grande importance aux liens de long terme avec toutes nos parties prenantes, y compris nos employés. C'est aussi pour cet ensemble de raisons que nous voulons booster la propriété parmi nos collaborateurs Montea. Outre les **plans d'incitation à long terme** existants en Belgique et aux Pays-Bas pour nos employés (plan d'options et d'achat d'actions), un plan lié aux actions a également été mis en place en France et en Allemagne afin que tous les employés puissent participer à nos objectifs à long terme et s'intégrer dans notre stratégie à long terme.

Enfin, nous avons créé une **plate-forme d'avantages externes**, qui permet aux employés de certains pays de profiter de ristournes exceptionnelles auprès des détaillants nationaux et internationaux. Nos employés bénéficient ainsi d'un coup de pouce bienvenu en ces temps forte d'inflation.



#### 4.3.1.5 Organisation

L'innovation, la durabilité et l'orientation client jouent un rôle central au sein de Montea. Nous croyons dans les alliances fortes et durables. En collaboration avec nos parties prenantes, nous développons une **vision à long terme originale** sur la direction que devrait prendre le secteur dans son ensemble et Montea en particulier.

L'innovation portera principalement sur nos services. Que font les autres sur le marché et cela peut-il avoir de la valeur pour nous ? Nous travaillons principalement à la mise en place d'une intelligence économique et d'un réseau étendu à l'échelle mondiale. La durabilité est au cœur de cette stratégie.

Ces dernières années, nous avons connu une forte croissance organique. Les ambitions ci-dessus nous ont fait comprendre la nécessité d'une **structure claire**, avec des responsabilités bien délimitées.

Montea est donc construite **"Fit for growth"** en 2022, sur la base d'un modèle évolutif plutôt que révolutionnaire. Pour parvenir à une organisation "orientée vers les performances et les objectifs", où la croissance organique et innovante est un moteur essentiel, nous avons mis en place des fonctions d'entreprise qui sont organisées à partir du siège et qui soutiennent les activités dans les autres pays. Ces fonctions sont principalement celles du directeur général, du directeur financier et du directeur des ressources humaines, ainsi que leurs équipes correspondantes. Les fonctions de directeur de la durabilité et de l'innovation et de directeur du marketing et de la communication seront ajoutées à l'avenir.

D'autre part, nous avons les fonctions du niveau national. Chaque pays a son directeur national, ainsi que l'équipe responsable des actifs du bilan du pays. Ce country director est chargé de supporter et de faire grandir une équipe axée sur le développement, l'acquisition, la gestion des biens, la gestion de projet, etc.

Le développement durable étant un élément clé, nous recherchons actuellement un responsable du développement durable et de l'innovation qui assistera le PDG, jouera un rôle clé, sera responsable d'une grande partie de l'agenda ESG et de la communication, et s'occupera de la communication interne et externe à ce sujet. L'objectif est d'intégrer la durabilité dans tout ce que nous faisons et disons et de veiller à ce que notre feuille de route en matière de durabilité se traduise par des projets de premier ordre en consultation avec les différentes parties prenantes.

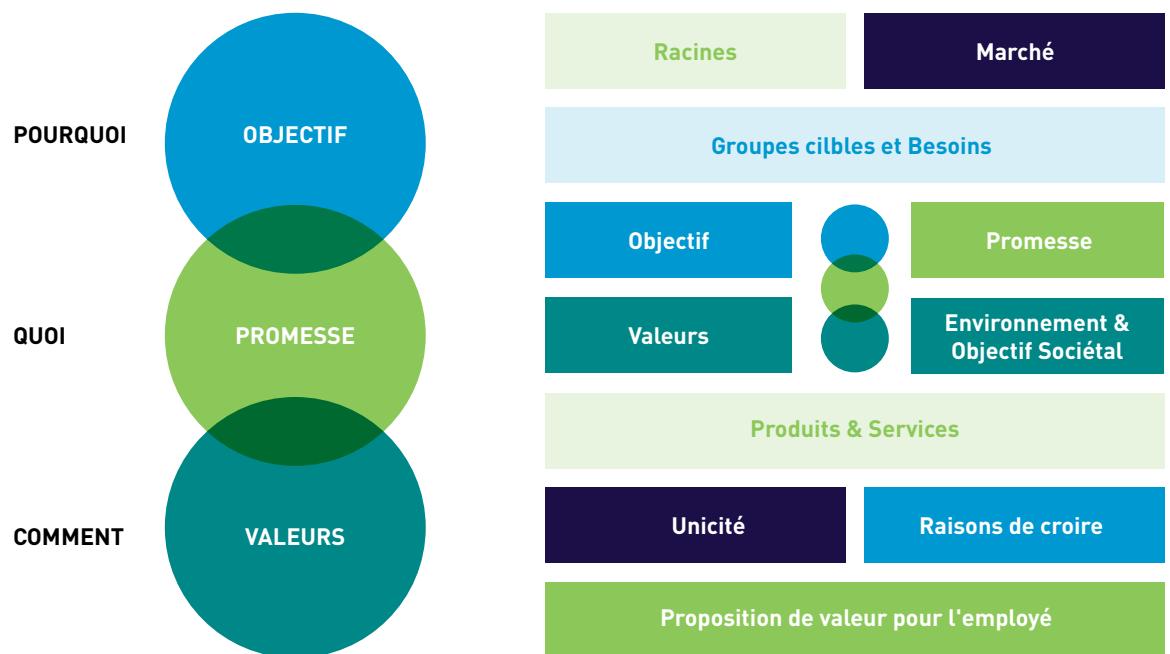
Cette nouvelle structure permet aux pays de **se concentrer à plein temps sur le développement des affaires**, avec le soutien des services d'entreprise qui sont en grande partie gérés de manière centralisée. Le modèle d'entreprise de Montea consiste donc en une combinaison de services d'entreprise qui opèrent de manière plutôt structurée, basée sur des processus et prévisible, et des différentes structures nationales qui sont plutôt entrepreneuriales et agiles. Le bon mélange de prévisibilité et d'agilité est essentiel pour une société cotée en bourse. La connectivité, la transparence et la communication ouverte entre les structures de l'entreprise et les différents pays s'avéreront décisives.

#### 4.3.1.6 Mission, vision, raison d'être et valeurs

Nous nous efforçons d'atteindre une croissance innovante et consciente - une croissance qui est "axée sur la performance et l'objectif". L'analyse du capital humain montre que nous sommes une organisation où il fait bon travailler, où les performances et les objectifs sont clairement présents, bien que nos Monteaneers aient du mal à expliquer exactement la mission, l'objectif et les attitudes qui font de nous une organisation aussi formidable. Il était et est donc toujours important de laisser ce flux très visible pour notre personnel afin que nous puissions faire de chaque Monteaneer un fier ambassadeur en interne et en externe et lui donner les poignées nécessaires pour écrire l'histoire de Montea.

En 2022, en concertation avec l'ensemble de l'organisation, l'équipe de direction a lancé un exercice d'identification de l'identité de Montea. Il s'agissait d'identifier l'origine et le marché sur lesquels Montea opère, ainsi que l'objectif, la promesse et les attitudes qui sont au cœur de notre existence. L'ensemble de l'organisation a été impliqué dans plusieurs sessions d'équipe au cours desquelles les objectifs stratégiques de Montea ont été définis dans les activités quotidiennes. Ce travail important et la poursuite de la communication sont à la base de la future stratégie de groupe/pays que nous allons déployer à partir de 2023 et contribueront à nos objectifs Track'24.

Le résultat de ces initiatives est déjà évoqué au chapitre 2.





Le Human Capital Scan montre que nous sommes une organisation de premier plan pour laquelle il fait bon travailler, où les performances et objectifs sont clairement présents.

— Steven Claes  
CHRO Montea

## Étude de cas

## Human Capital Scan

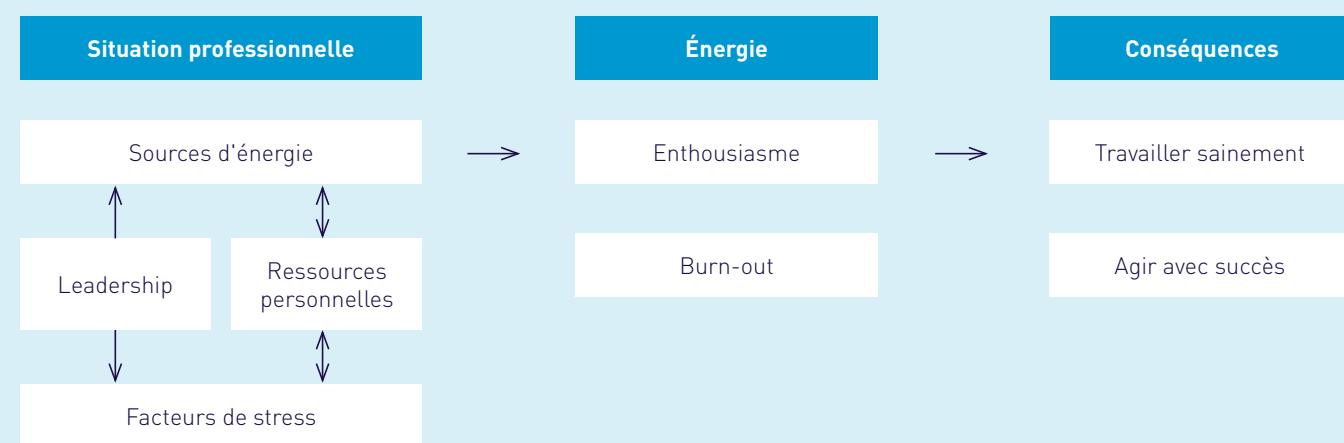
Attirer de nouveaux talents est une chose, mais pour mesurer l'engagement continu de nos employés, nous avons lancé une analyse du capital humain (enquête) avec un partenaire externe réputé afin d'évaluer ce qui leur donne de l'énergie, ce qui leur cause du stress et comment ils peuvent devenir plus forts physiquement et mentalement.

Tous les employés ont reçu un questionnaire anonyme. L'enquête a suscité une forte participation de 95%. Les notes des prestataires n'étaient pas basées sur des chiffres, mais sur des batteries vertes, orange et rouges.

Sur la base de ce rapport, nous sommes fiers d'annoncer que Montea est l'un des lieux de travail les mieux notés en termes de motivation et d'engagement. Les résultats montrent que Montea dispose d'un leadership fort, d'une énergie sociale élevée grâce au soutien entre collègues, d'une excellente atmosphère d'équipe et de solidarité, du soutien du manager et de la reconnaissance des collègues. En outre, le niveau d'indépendance et de variété dans l'environnement de travail, les ressources disponibles et l'efficacité de l'équipe obtiennent également un résultat élevé.

Grace à tous ces éléments, les collaborateurs de Montea travaillent avec plaisir, font preuve de loyauté et manifestent très peu d'intention de quitter la société. Cela dit, on relève aussi quelques petits points à surveiller. À cet égard, le CHRO et le management ont répertorié un ensemble de points d'action sous la forme de projets et de workshops internes et externes. Chaque équipe (fonctionnelle) a organisé une réunion concernant ses propres résultats et imaginé des actions comme les espaces de silence, le détox numérique, l'équilibre travail/vie privée, des moments de concentration, etc.

Notre défi pour l'avenir est de maintenir cet excellent résultat au fur et à mesure de la croissance de notre entreprise. Nous nous engageons donc à réaliser cette enquête tous les deux ans pour en suivre l'évolution.



## 4.3.2 Notre implication dans la société

Nous encourageons nos employés à s'impliquer dans les projets socialement pertinents.

## AALST FOR UKRAINE

L'initiative locale « Aalst for Ukraine » a organisé une collecte de matériel de premiers secours, ainsi que son transport vers l'Ukraine.

Des employés se sont engagés de leur propre initiative et sans hésitation dans cette action caritative. Une grande quantité de vêtements, de nourriture et de matériel médical a été collectée et remise à l'organisateur de l'opération.

## WATER4UKRAINE

Cette année encore, nous parrainons Water Heroes, une organisation à but non lucratif qui fournit des technologies dans le domaine de l'eau potable. Water Heroes livre des solutions technologiques modulaires, fonctionnant automatiquement, pour transformer l'eau des rivières et des lacs en eau potable de qualité. C'est grâce à ce système que les Ukrainiens ont pu avoir accès à une eau potable sûre.

Cette année, trois systèmes d'eau ont été envoyés, deux à Kharkiv et un à Mikolaiv. Par ailleurs, des bouteilles d'eau potable Aquaflanders ont été distribuées à partir du centre logistique local de Lviv.

## THE KAMPENHOEVE TRAIL RUN CHALLENGE

Nous avons parrainé des équipes pour ce Trail Run au bénéfice de Kampenhoeve, un centre qui pratique l'asinothérapie avec des ânes et des chevaux. Il s'adresse spécifiquement aux enfants et aux adultes souffrant de handicaps mentaux et/ou physiques..

## MUSIC FOR LIFE

Montea Belgique a participé à Music For Life, une campagne radiophonique contre la pauvreté des enfants. Au lieu d'échanger des cadeaux à l'occasion des fêtes, les employés ont collecté de l'argent pour cette bonne cause. Les fonds recueillis ont été doublés par Montea et reversés à l'organisation.

## JOURNÉE SANS VOITURE

Le 22 septembre, un grand nombre d'employés ont pris part à la Car Free Day, une journée sans voitures. Ils se sont rendus au travail à pied ou à vélo, ce qui est non seulement bénéfique pour l'environnement, mais aussi pour notre bien-être physique et mental.

## THE SHIFT

Montea a signé en 2021 un partenariat avec The Shift, une plate-forme réunissant diverses organisations autour d'un objectif commun : travailler activement à une économie et une société plus durable. Jo De Wolf est aussi administrateur de The Shift.



**THE SHIFT**

### Université d'Anvers - soutenir la prochaine génération de professionnels

Depuis 2020, Montea soutient la Dennie Lockefeer Chair par un financement annuel de € 10.000. Organisée à l'Université d'Anwerp, cette chaire mène des recherches scientifiques sur l'utilisation des voies navigables comme solution aux défis de la mobilité.

Depuis 2021, nous soutenons aussi un deuxième projet de l'université d'Anvers : le programme d'été « Urban Logistics ». Dans ce contexte, Montea attribue un prix financier à deux étudiants qui écrivent le meilleur article pendant l'école d'été.

En 2022, tous les employés du siège ont été plongés dans les voies navigables intérieures grâce à une session interactive du professeur Christa Sys, économiste des transports à l'UIA, et de Katrien Storms, étudiante en doctorat.

Montea a également accueilli une conférence de l'Université Catholique de Louvain dans ses bureaux, avec Jo De Wolf comme professeur invité.

Montea est aussi membre des associations et organisations suivantes :



SCIENCE  
BASED  
TARGETS



**Chez Van Moer, nous sommes intéressés principalement par les ports. Nous naviguons quotidiennement avec 9 navires. Je n'ai jamais été dans un embouteillage avec un navire.**

— Jo Van Moer  
Founder & CEO Van Moer Logistics



📍 Vilvoordselaan, Brussel

## 5. Rapport de gestion

- 5.1 Résultats consolidés
- 5.2 Ressources en capital
- 5.3 Événements importants survenus après la date du bilan
- 5.4 Prévisions ou estimations de bénéfice

## 5.1 Résultats consolidés

### 5.1.1 Chiffres clés

	BE	FR	NL	DE	31/12/2022	31/12/2021
					12 mois	12 mois
<strong>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</strong>						
Portefeuille immobilier — Immeubles <sup>1</sup>						
Nombres de sites	38	18	34	2	92	79
Taux d'occupation <sup>2</sup>	%	100,0	99,4	98,8	100,0	99,4
Superficie totale - portefeuille immobilier <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	826.885	213.454	813.726	35.965	1.890.029
Valeur d'investissement <sup>4</sup>	K€	908.251	252.008	952.863	37.928	2.151.050
Juste valeur du portefeuille immobilier <sup>5</sup>	K€	994.953	250.754	889.807	35.511	1.698.123
Immobilier	K€	887.948	235.446	860.585	35.511	2.019.489
Projets en développement	K€	75.420	12.703	14.215	0	102.338
Panneaux solaires	K€	31.585	2.605	15.007	0	49.197
Surface totale - Réserve foncière	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	2.401.318
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1.688.152
dont générateurs de revenus	%	-	-	-	-	73
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	713.166
<strong>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</strong>						
Résultat locatif net	K€	-	-	-	-	90.889
Résultat immobilier	K€	-	-	-	-	99.913
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€	-	-	-	-	91.020
Marge d'exploitation <sup>6</sup>	%	-	-	-	-	91,1
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) <sup>7</sup>	K€	-	-	-	-	-17.948
<strong>RÉSULTAT EPRA</strong>						
Nombre moyen pondéré d'actions	-	-	-	-	16.538.273	16.130.871
Résultat EPRA par action <sup>8</sup>	€	-	-	-	-	4,10
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€	-	-	-	-	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€	-	-	-	-	92.864
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€	-	-	-	-	-14.570
Résultat sur le portefeuille <sup>9</sup>	K€	-	-	-	-	78.312
Variations de la juste valeur des instruments financiers <sup>10</sup>	K€	-	-	-	-	58.408
<strong>RÉSULTAT NET (IFRS)</strong>						
Résultat net par action	€	-	-	-	-	12,36
					204.458	227.848
					14,12	

	BE	FR	NL	DE	31/12/2022	31/12/2021
					12 mois	12 mois
<strong>BILAN CONSOLIDÉ</strong>						
Total du bilan						
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€	-	-	-	-	2.327.712
Ratio d'endettement <sup>11</sup>	%	-	-	-	-	42,1
Net debt/EBITDA (adjusted) <sup>12</sup>	x	-	-	-	-	8,4
Hedge ratio	%	-	-	-	-	96,0
Cout moyen de l'endettement	%	-	-	-	-	1,9
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y	-	-	-	-	5,7
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y	-	-	-	-	6,6
IFRS NAV par action <sup>13</sup>	€	-	-	-	-	72,32
EPRA NRV par action <sup>14</sup>	€	-	-	-	-	79,33
EPRA NTA par action <sup>15</sup>	€	-	-	-	-	71,72
EPRA NDV par action <sup>16</sup>	€	-	-	-	-	66,75
Cours de bourse <sup>17</sup>	€	-	-	-	-	66,60
Prime/Décote	%	-	-	-	-	111,0

(1) Y compris immeubles destinés à la vente.

(2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte [ni au numérateur, ni au dénominateur] des m<sup>2</sup> 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 hauteur de 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.

(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.

(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.

(9) 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.

(10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : il s'agit des variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture du taux d'intérêt conformément à l'IFRS 9.

(11) Taux d'endettement selon l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

(12) Pour calculer l'endettement net ajusté/EBITDA, le numérateur ajuste l'endettement financier net pour les projets en cours de en cours de construction multiplié par le ratio d'endettement, car ces projets ne génèrent pas encore de résultats opérationnels, mais sont déjà inclus dans les dettes financières. En outre, le dénominateur est également ajusté pour tenir compte de l'impact annualisé de la croissance externe.

(13) IFRS NAV : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS (excl. participations minoritaires). La IFRS NAV par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.

(14) 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.

(15) 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 concrétisent 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.

(16) 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 NDV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

(17) Cours boursier à la fin de la période.

### 5.1.2 Résumé

1. Le résultat EPRA de Montea s'élève à € 67,7 millions, soit une augmentation de 12 % par rapport au résultat EPRA de € 60,4 millions de 2021. Le résultat EPRA par action s'élève à € 4,10 par action, soit une augmentation de 9 % par rapport au résultat EPRA par action de 2021 (€ 3,75 par action). Montea a donc déjà couvert 16% des 20% promis pour la période 2021-2024 sur une période de deux ans.
2. Le conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de € 3,30 par action, une hausse de 9 % par rapport à 2021.
3. L'EPRA NTA par action se monte à € 71,72, soit une augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2021 (€ 65,00), principalement due au profit EPRA après distribution du dividende en 2022 ainsi qu'aux revalorisations positives de 2022.
4. 2022 est l'année qui enregistre la plus grande croissance annuelle du portefeuille dans l'histoire de Montea. Durant l'année 2022, le volume du portefeuille a augmenté de € 473 millions. Cette augmentation représente un volume d'investissement réalisé de € 362 millions, ainsi que la plus-value latente des projets récemment réceptionnés (€ 32 millions) et les revalorisations du portefeuille existant pour la somme totale de € 79 millions.

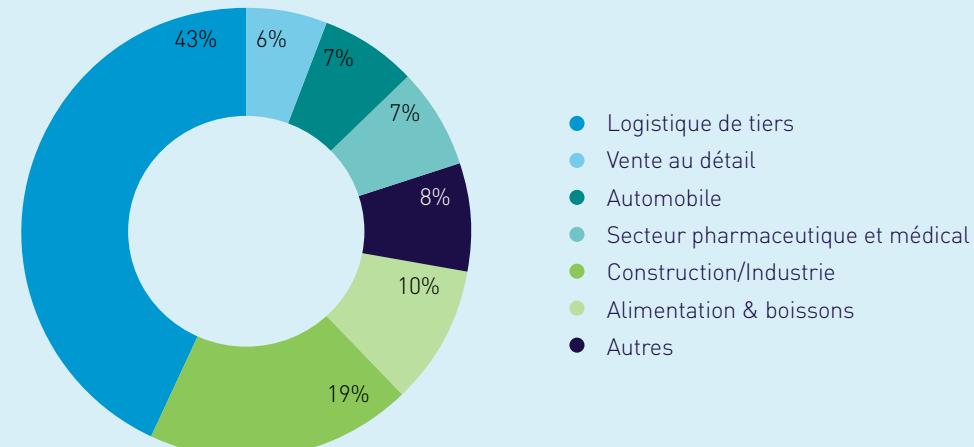
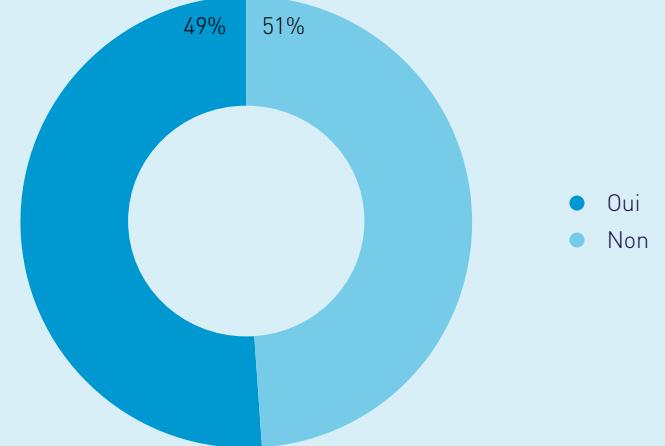
Les revalorisations positives du portefeuille existant résultent essentiellement de la hausse des valeurs locatives estimées sur le marché (15,3 %) ou € 174 millions, en partie compensée par un yield shift ascendant de 13 points de base (€ - 81 millions) et par l'adaptation du tarif de l'impôt néerlandais sur les cessions (de 8,0 % à 10,4 %) à partir du 1er janvier 2023 (€ - 14 millions). L'impôt sur les cessions (= droits d'enregistrement) est déduit lors de l'établissement de la juste valeur. Le portefeuille est actuellement valorisé à 4,8% de EPRA Net Initial Yield. La juste valeur du portefeuille immobilier, y compris les développements et les panneaux photovoltaïques, augmente à € 2.171 millions, un progrès de 28 % par rapport à fin 2021 (€ 1.698 millions).

5. La dynamique du marché reste saine avec un taux d'occupation de 99,4 %, une durée restante des baux jusqu'à la première échéance de 7,4 ans (à l'exclusion des panneaux solaires), ainsi que la concentration continue sur des emplacements multimodaux stratégiques de premier ordre avec un profil de flux de trésorerie à l'épreuve de l'inflation (revenu locatif indexé sur l'inflation), constituent un atout précieux. La forte demande de solutions immobilières logistiques par rapport à l'offre limitée de nouveaux développements logistiques entraîne une pression à la hausse sur les loyers du marché.

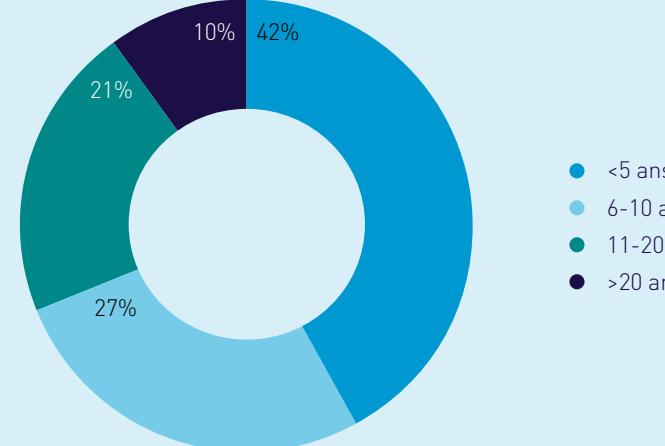
Montea se concentre sur la diversification du type de clients et leurs activités et investit dans des emplacements stratégiques à haute valeur ajoutée parvenant ainsi à constituer un portefeuille immobilier sain, composé d'immeubles conformes au marché.

6. Avec un taux d'endettement de 42,1 % (sur la base d'un rendement initial net EPRA

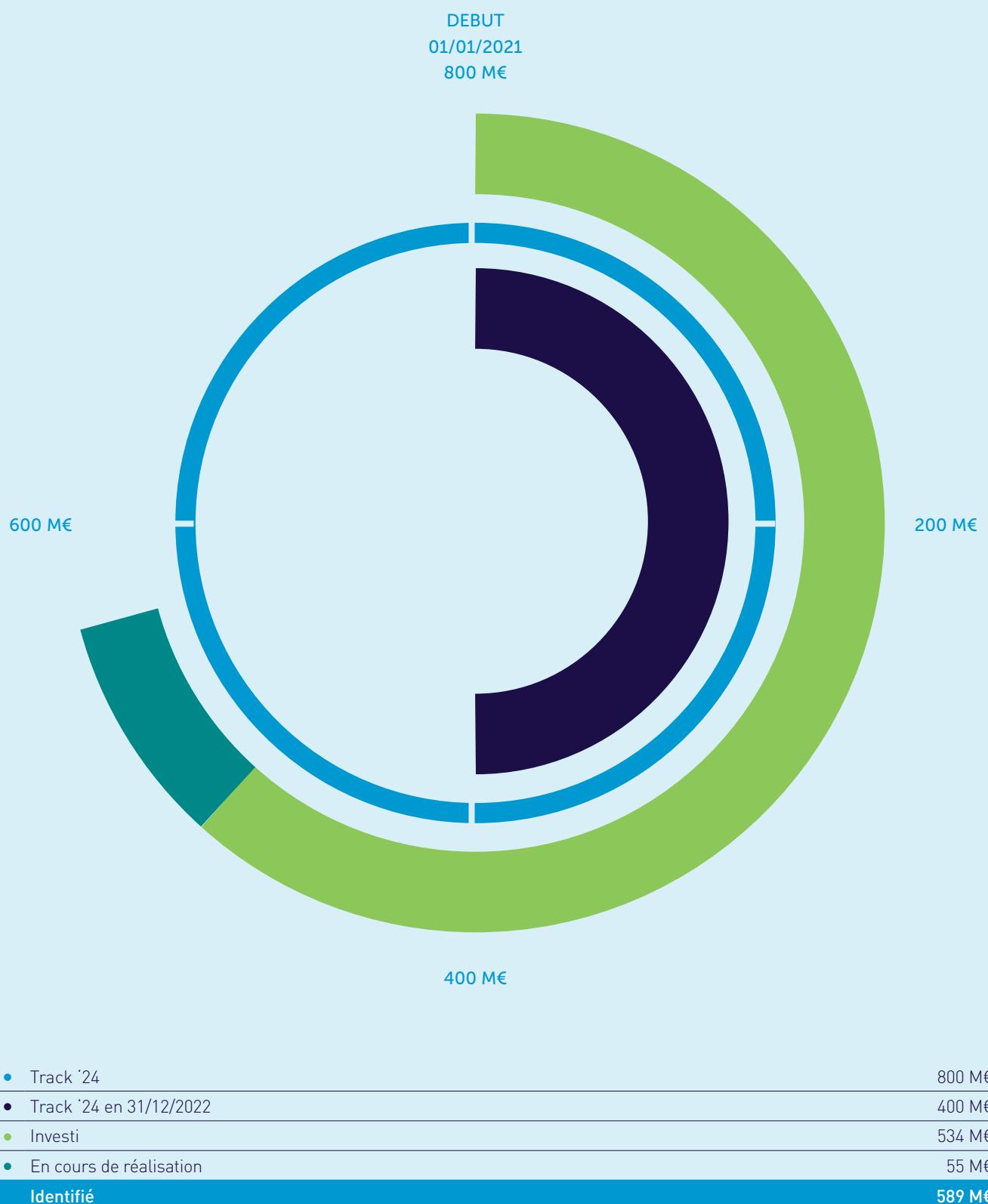
Diversification sectorielle

Multimodalité<sup>1</sup>

Age des bâtiments



(1) Sites permettant l'expansion du réseau intermodal grâce à une bonne connexion avec les routes, les chemins de fer et/ou les ports (aériens).



de 4,8 %) et une Net Debt/ EBITDA (ajusté) de 8,4 à la fin 2022, le bilan consolidé de Montea démontre une forte solvabilité. Le coût moyen de la dette au 31 décembre 2022 atteint 1,9 %, contre 1,8 % fin décembre 2021. Malgré l'augmentation des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette se situera à 2,3 % en 2023 et 2024. La durée résiduelle moyenne des facilités de crédit se situe à 6,9 ans. À la fin de l'année, les dettes sont couvertes à 96 % contre la hausse des taux d'intérêt à long terme (durée résiduelle moyenne de 7,6 ans).

7. Montea dispose d'un important volant de liquidités de € 340 millions. La position de liquidité de Montea a été renforcée en 2022 principalement par l'émission de € 380 millions d'obligations vertes non garanties par l'intermédiaire d'un placement privé aux Etats-Unis et par le renforcement des fonds propres de plus de € 102 millions. Ce faisant, un tampon supplémentaire a été créé pour poursuivre le plan de croissance de Track'24.
8. Depuis début 2021, Montea est à la tête d'un volume d'investissement<sup>1</sup> identifié de € 589 millions, dont € 534 millions déjà réalisés et € 55 millions en cours de réalisation. Son rendement initial net moyen de 5,4% hors réserve foncière<sup>22</sup>.
  - 4,9% sur les investissements permanents
  - 6,7% sur les projets de développement et d'extension

Fin 2022, deux ans après le lancement de Track'24, Montea est en avance sur le calendrier pour atteindre le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024 compris. La rentabilité, un bilan contrôlé et une forte position de liquidité restent au centre de la poursuite du déploiement de Track'24, malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques et la hausse des taux d'intérêt. En mettant en valeur une partie de sa vaste réserve foncière (2,5 millions de m<sup>2</sup>), Montea dispose d'un important potentiel de développement interne qui peut être développé avec un rendement initial moyen d'au moins 6 % sur la base des prix de construction et de location actuels. Les investissements rentables visant à rendre le portefeuille encore plus rentable sont également au cœur de notre politique d'investissement. Un aperçu de nos projets de 2022 figure au chapitre 4.

(1) Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et 2022 et des projets en cours de réalisation.

(2) Réserve foncière comprise, le rendement initial net se situe à 4,8%.

### 5.1.3 Résultats financiers

#### 5.1.3.1 Chiffres historiques

Afin de décrire la situation financière de Montea et de ses résultats durant les exercices 2020 et 2021, nous nous référerons aux sections ci-dessous. Ces résultats comprennent les changements de la situation financière et des résultats, ainsi que les causes de ces modifications dans la mesure où celles-ci sont significatives et où l'explication s'impose pour une bonne compréhension.

	Pagina
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020</b>	
Chiffres clés	24-25
Bilan consolidé au 31 décembre 2020	150
État des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2020	154
État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2020	150
Résultat consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2020	152
État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2020	153
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021</b>	
Chiffres clés	34-37
Bilan consolidé au 31 décembre 2021	167
État des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2021	171
État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2021	168
Résultat consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021	169
État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2021	170
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022</b>	
Chiffres clés	104
Bilan consolidé au 31 décembre 2022	226-227
État des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2022	232-233
État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2022	228-229
Résultat consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2022	230
État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2022	231

#### 5.1.3.2 6.1.2 Synthèse des comptes annuels consolidés

##### Compte de résultat consolidé condensé (analytique) au 31 décembre 2022

Compte de résultat consolidés condensé [EUR x 1.000]	31/12/2022	31/12/2021	
	Analytique	12 mois	12 mois
<b>RESULTAT CONSOLIDÉS</b>			
Résultat locatif net	90.889	75.145	
Résultat immobilier	99.913	84.743	
% par rapport au résultat locatif net	109,9%	112,8%	
Total des charges immobilier	-2.003	-2.574	
Resultat d'exploitation des immeubles	97.910	82.169	
Frais généraux de la société	-6.742	-5.052	
Autres revenus et charges d'exploitation	-148	158	
Resultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille	91.020	77.275	
% par rapport au résultat locatif net	100,1%	102,8%	
Resultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-17.948	-11.561	
Resultat epra avant impôts	73.072	65.714	
Impôts	-5.334	-5.281	
<b>RÉSULTAT ERPA</b>	<b>67.738</b>	<b>60.433</b>	
<b>RÉSULTAT ERPA PAR ACTION</b>			
	4,10	3,75	
Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	453	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	92.864	175.392	
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-14.570	-21.397	
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0	
Resultat sur portefeuille immobilier	78.312	154.448	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	58.408	12.967	
<b>Resultat de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>58.408</b>	<b>12.967</b>	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>204.458</b>	<b>227.848</b>	
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>12,36</b>	<b>14,12</b>	

**Résultat locatif net**

Le résultat locatif net s'élève à € 90,9 millions pour 2022 et a augmenté de 21 % (ou € 15,7 millions) par rapport à la même période en 2021 (€ 75,1 millions). Cette augmentation est principalement due aux acquisitions de nouvelles propriétés, de terrains loués et de projets achevés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Avec un portefeuille inchangé (et donc en excluant les nouvelles acquisitions, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparatives 2022 et 2021), le niveau des revenus locatifs a augmenté de 3,3%, principalement en raison de l'indexation des baux (3,0%) et de la relocation des unités vacantes dans l'immeuble d'Alost (Belgique) et du Mesnil-Amelot (France) (0,3%).

**Résultat immobilier**

Le résultat immobilier s'est élevé à € 99,9 millions en 2022, soit une hausse de € 15,2 millions (soit 18 %) par rapport à la même période de l'année précédente € 84,7 millions. L'augmentation de 15,7 millions d'euros des revenus locatifs nets est partiellement compensée par une diminution des autres revenus locatifs par rapport à 2021, année au cours de laquelle un paiement unique a été inclus<sup>1</sup>.

**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 augmenté de € 1,4 million par rapport à 2021. Cela s'explique par la croissance du portefeuille. L'augmentation du résultat immobilier se prolonge cependant par une hausse proportionnelle du résultat d'exploitation immobilier avant résultat sur le portefeuille, soit 18 % de plus qu'à la même période de l'année dernière (de € 77,3 millions en 2021 à € 91,0 millions en 2022).

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle<sup>2</sup> se situe à 91,1 % pour toute l'année 2022, contre 91,2 % en 2021.

**Résultat financier**

Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture atteint € -17,9 millions, à comparer aux € -11,6 millions de la même période de l'année dernière, une augmentation de 55 % (€ 6,4 millions). Cette évolution résulte d'une dette plus importante en 2022, contractée pour financer les investissements réalisés dans le courant de 2022.

Au 31 décembre 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 96,0 %.

Le coût financier moyen<sup>3</sup> calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 1,9 % pour l'exercice 2022 contre 1,8 % à la fin de l'exercice 2021.

**Impôts**

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

Sur la base de faits nouveaux (retrait d'une décision en matière fiscale à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans son compte de résultat, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 4,4 millions a été constituée dans le compte de résultat 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 en 2021 et 2022. La déclaration fiscale de 2022 sera donc déposée dans le cadre FBI, comme celle de 2021. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI pour les périodes précitées.

**Résultat EPRA**

Le résultat EPRA se monte à € 67,7 millions pour 2022, une hausse de € 7,3 millions ou 12 % sur la même période de 2021 (€ 60,4 millions). 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 2022 s'élève à € 4,10 par action, en hausse de 9 % sur le résultat EPRA par action pour 2021 (€ 3,75 par action), compte tenu de l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions (3 %).

**Résultat sur le portefeuille immobilier<sup>1</sup>**

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour l'exercice 2022 est de € 78,3 millions, soit € 4,74 par action<sup>2</sup>, en baisse de 49 % par rapport à 2021 (€ 154,4 millions). En 2021, le résultat positif de € 154,4 millions était principalement dû à une baisse de yield shift de 68 points de bases. En 2022, les revalorisations positives du portefeuille existant résultent essentiellement de la hausse des valeurs locatives estimées sur le marché (15,3 %), mais sont en partie compensées par un yield shift ascendant de 13 points de base et par l'adaptation du tarif de l'impôt néerlandais sur les cessions (de 8,0 % à 10,4 %) à partir du 1er janvier 2023. La provision pour imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais, initialement constituée pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section Impôts), connaît en 2022 une baisse de € 6,8 millions par rapport à 2021.

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

(1) Montea a perçu au premier trimestre 2021 une indemnité non récurrente, en vertu d'une convention aux termes de laquelle Montea renonce à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg.

(2) 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.

(3) 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.

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

(2) Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

**Variations de la juste valeur des instruments financiers**

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 58,4 millions ou € 3,53 par action à la fin de 2022 (contre une variation de € 13,0 millions à la fin de 2021). L'impact positif de € 45,4 millions résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin décembre 2022, suite à la hausse des taux de long terme dans le courant de 2022.

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

**Résultat net (IFRS)**

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

Le résultat net de 2022 (€ 204,5 millions) baisse de € 23,4 millions ou 10 % par rapport à la même période de l'an dernier, principalement en raison de la baisse du résultat sur le portefeuille immobilier, partiellement compensée par la hausse des variations de la juste valeur des instruments financiers en 2022, comparé à 2021.

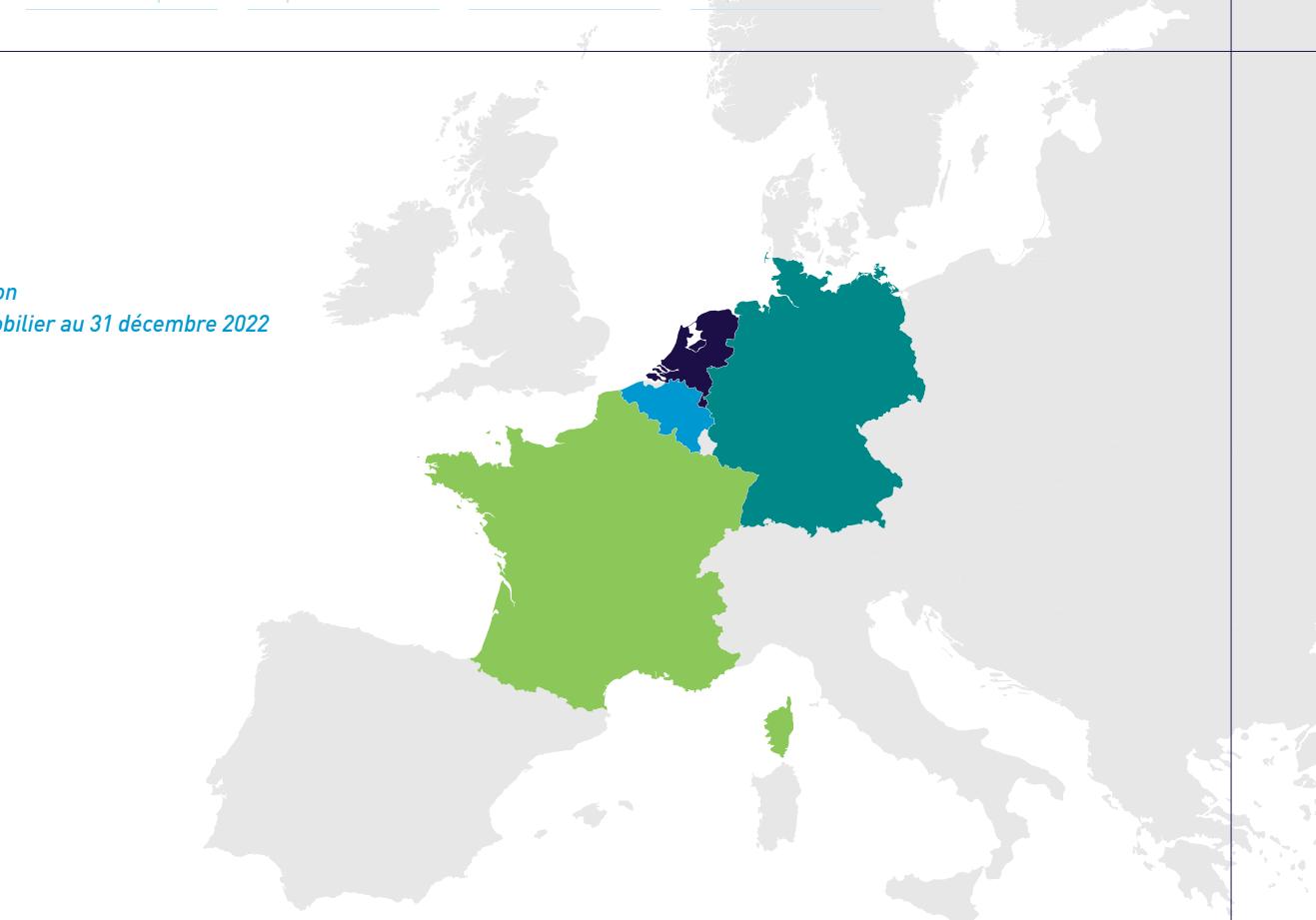
Le résultat net (IFRS) par action<sup>1</sup> se situe à € 12,36 par action, contre € 14,12 par action en 2021.

**Bilan consolidé abrégé au 31 décembre 2022**

Au 31/12/2022, le total de l'actif (EUR 2.327,7 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (87% du total), de panneaux photovoltaïques (2% du total) et de développements (4% du total). Le reste de l'actif (7 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

	31/12/2022	31/12/2021
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>2.215.999.976</b>	<b>1.703.679.775</b>
<b>III. ACTIFS COURANTS</b>	<b>111.711.946</b>	<b>49.237.090</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.327.711.922</b>	<b>1.752.916.865</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1.301.220.020</b>	<b>1.016.279.778</b>
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.297.636.079	1.015.097.127
III. Intérêts minoritaires	3.583.941	1.182.651
<b>PASSIFS</b>	<b>1.026.491.902</b>	<b>736.637.087</b>
I. Passifs non courants	909.109.354	597.218.066
III. Passifs courants	117.382.548	139.419.021
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS</b>	<b>2.327.711.922</b>	<b>1.752.916.865</b>

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

**Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022**

	Nombres de sites	m <sup>2</sup>	Juste valeur	Occupation	% du portefeuille
● France	18	213.000	€ 251 Mio	99,4%	11,6%
● Belgique	38	827.000	€ 995 Mio	100%	44,0%
● Pays-Bas	34	814.000	€ 890 Mio	98,8%	42,6%
● Allemagne	2	36.000	€ 36 Mio	100%	1,8%
<b>TOTAL FIN 2022</b>	<b>92</b>	<b>1.890.000</b>	<b>€ 2.171 Mio</b>	<b>99,4%</b>	<b>100%</b>

- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 890 029 m<sup>2</sup>, répartie sur 92 sites, à savoir 38 sites en Belgique, 18 sites en France, 34 sites aux Pays-Bas et 2 sites en Allemagne.
- Le taux d'occupation s'élève à 99,4 % au 31/12/2022 contre 99,7 % en 2021. Les vacances actuelles, limitées, se situent à Le Mesnil-Amelot [FR], auparavant loué à Mondial Air Fret et à Aalsmeer [NL], auparavant loué à Scotch & Soda.
- Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 2.171,0 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 2.019,5 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 102,3 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 49,2 millions).
- Le rendement immobilier sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 4,98 % sur la base d'un portefeuille entièrement loué, contre 5,07 % au 31/12/2021. Le rendement brut, compte tenu des vacances actuelles, se situe à 4,96 %, contre 4,98 % au 31/12/2021.

	Total						Total
	31/12/2022	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	31/12/2021	
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles<sup>1</sup></b>							
Nombre de sites	92	38	18	34	2	79	
Superficie totale	m <sup>2</sup>	1.890.029	826.885	213.454	813.726	35.965	1.545.165
Loyers contractuels annuels	K€	100.136	-	-	-	-	77.133
Rendement brut	%	4,96	-	-	-	-	4,98
Current yield - 100% loué	%	4,98	-	-	-	-	5,07
Superficie non louées	m <sup>2</sup>	11.110	0	1.250	9.860	0	4.135
Valeur locative des surfaces non louées <sup>2</sup>	K€	831	0	118	714	0	279
Taux d'occupation	%	99,4	100,0	99,4	98,8	100,0	99,7
Valeur d'investissement	K€	2.151.050	908.251	252.008	952.863	37.928	1.635.073
<b>Juste valeur</b>	<b>K€</b>	<b>2.019.489</b>	<b>887.948</b>	<b>235.446</b>	<b>860.585</b>	<b>35.511</b>	<b>1.548.305</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux solaires<sup>3</sup></b>							
<b>Juste valeur</b>	<b>K€</b>	<b>49.197</b>	<b>31.585</b>	<b>2.605</b>	<b>15.007</b>	<b>0</b>	<b>34.983</b>
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>							
<b>Juste valeur</b>	<b>K€</b>	<b>102.338</b>	<b>75.420</b>	<b>12.703</b>	<b>14.215</b>	<b>0</b>	<b>114.834</b>
<b>Portefeuille immobilier - TOTAL</b>							
<b>Juste valeur</b>	<b>K€</b>	<b>2.171.024</b>	<b>994.953</b>	<b>250.754</b>	<b>889.807</b>	<b>35.511</b>	<b>1.698.123</b>

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

(2) La superficie des terrains loués est incluse à hauteur de 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) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux photovoltaïques figure à la rubrique « D » du bilan (immobilisations).

- Les revenus locatifs annuels contractuels (hors garanties de location) atteignent € 100,1 millions, une hausse de 30 % par rapport au 31 décembre 2021, principalement en raison de la croissance du portefeuille immobilier.
- La juste valeur des développements en cours, à savoir € 102,3 millions, se compose de :
  - le développement en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – section 4.1.2.2
  - le développement en cours à Vilvorde (BE) – section 4.1.2.2
  - le terrain situé à Lembeek (BE) – section 4.1.2.1
  - le terrain de Lummen (BE)
  - le terrain de la phase 2 de Waddinxveen (NL)
  - le terrain de Senlis (FR)
  - le terrain situé à Saint-Priest (FR) – section 4.1.2.1
  - les panneaux photovoltaïques en cours d'installation (NL + FR) – section 4.2.4.1

• La juste valeur des panneaux solaires (€ 49,2 millions) concerne 46 projets photovoltaïques en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

• Montea dispose d'une réserve foncière totale de 2 401 318 m<sup>2</sup> ce qui représente un potentiel de développement futur d'environ 1 200 000 m<sup>2</sup>.



Environ 1,7 million m<sup>2</sup> (soit 70 %) de cette réserve foncière ont été acquis et sont valorisés à € 315,3 millions au total dans le portefeuille immobilier. De plus, 73 % de la réserve foncière engendrent un rendement immédiat de 5,6 % en moyenne.

Enfin, Montea contrôle environ 0,7 million m<sup>2</sup> (soit environ 30 % de la réserve foncière totale) par l'intermédiaire d'accords de partenariat contractuels.

	Total	Total	Total
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
<b>Réserve foncière</b>			
<b>Superficie totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.401.318</b>	<b>100%</b>
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	1.688.152	70%
dont générateurs de revenus	%	73%	-
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	713.166	30%
<b>Juste Valeur</b>	<b>K€</b>	<b>315.336</b>	<b>100%</b>
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	315.336	100%
dont générateurs de revenus	%	73%	-
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%

**Composition des fonds propres et des dettes au 31 décembre 2022**

Dans le total du passif, on trouve les fonds propres de EUR 1.301,2 millions et une dette totale de EUR 1.026,5 millions.

Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (IFRS) se situent à € 1.297,6 millions au 31 décembre 2022 contre € 1.015,1 millions fin 2021. La part des participations minoritaires ne donnant pas le contrôle (IFRS) s'élève à € 3,6 million au 31 décembre 2022 contre € 1,2 million fin 2021. Les participations minoritaires résultent de la collaboration avec le Groupe Cordeel.

Le passif total de € 1.026,5 millions d'euros se décompose comme :

*Dettes financières*

- € 216,7 millions en lignes de crédit tirées auprès de 7 institutions financières. Montea dispose de € 489,5 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2022 ainsi que d'une capacité non consommée de € 272,8 millions ;
- € 665,0 millions d'emprunts obligataires contractés, qui ont été entièrement tirés, dont €235,0 millions d'obligations vertes que Montea a clôturées en 2021 (US Private Placement) et €380 millions d'obligations vertes non garanties clôturées en 2022 (US Private Placement) ;
- Plus de 50 % des financements en cours (€ 615,0 millions) sont émis dans le cadre du Green Finance Framework

*Autres dettes*

- une dette de leasing courante de € 51,8 millions, formée principalement de la dette de leasing relative aux terrains en concession (IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux photovoltaïques du site d'Alost ;
- € 36,2 millions en impôts différés et les autres dettes et comptes de régularisation<sup>1</sup> pour un montant de € 56,8 millions.

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

**« Les mégatendances sociales sont fermement ancrées dans nos objectifs et continueront à nous servir de repères dans les années à venir. »**

— Hylcke Okkinga

Country director Nederland Montea



## 5.2 Ressources en capital

### 5.2.1 Politique générale de financement

Le capital total de Montea se monte à € 367.352.910,39 le 31 décembre 2022. Il est représenté par 18.025.220 actions cotées à la fois sur Euronext Brussels et Euronext Paris. Toutes les actions souscrites sont entièrement libérées et sans valeur nominale. Les actions sont nominatives et dématérialisées. Chaque action donne droit à une voix. Au 31 décembre 2022, Montea détenait 82.854 actions propres.

L'administrateur unique peut augmenter le capital en une ou plusieurs fois, aux dates et suivant les modalités de son choix, dans le respect de la législation en vigueur des restrictions quant à la nature des augmentations de capital, et sans jamais dépasser le maximum de trois-cent-soixante-sept-millions-trois-cent-cinquante-deux-mille-neuf-cent-dix euros et trente-neuf centimes (€ 367.352.910,39) [voir section 11.1.6].

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

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

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

### Chiffres clés financiers 2022 vs. 2021

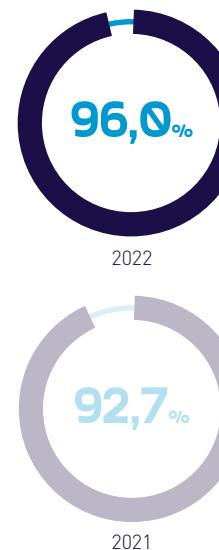
#### Taux d'endettement



#### Dette nette/EBITDA (ajusté)



#### Taux de couverture



#### Échéance moyenne des instruments de couverture



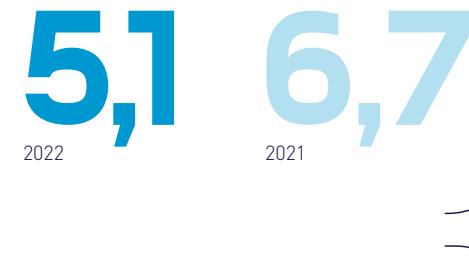
#### Échéance moyenne des contrats de crédit



#### Coût moyen de la dette



#### Ratio de couverture des intérêts



## 5.2.2 Flux de trésorerie

L'état des flux de trésorerie au 31 décembre 2022 est expliqué ci-dessous.

État de flux de trésorerie consolidé (EUR X 1.000)	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>15.172</b>	<b>5.057</b>
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>	<b>84.458</b>	<b>73.518</b>
Résultat net	204.458	227.848
Charges d'intérêts nettes	17.931	11.487
Produits financiers	-171	-21
Impôts	19.904	26.678
Plus (-)/moins valeur (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-19	-453
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)</b>	<b>242.103</b>	<b>265.539</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-58.408	-12.967
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-92.864	-175.392
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	-7.751	58
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	432	346
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	-160	426
<b>Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)</b>	<b>-158.751</b>	<b>-187.529</b>
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-9.879	-6.961
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres crééditeurs	10.985	2.469
<b>Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>1.106</b>	<b>-4.492</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-362.371</b>	<b>-150.995</b>
<b>Investissements</b>	<b>-362.424</b>	<b>-166.389</b>
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-291.228	-82.243
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-70.598	-81.654
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-598	-2.501
<b>Désinvestissements</b>	<b>53</b>	<b>15.395</b>
Produits de la vente d'immeubles de placement	53	15.395
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>330.507</b>	<b>87.591</b>
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	280.062	127.626
Augmentation de capital	120.211	16.232
Dividendes versés	-49.109	-45.308
Intérêts payés	-20.657	-10.960
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>67.766</b>	<b>15.172</b>

## 5.2.3 Structure de financement

Les chiffres de capitalisation et de dette ont été repris des comptes financiers établis suivant les normes IFRS, telles qu'approuvées par l'UE, pour la période clôturée le 31 décembre 2022.

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



## 5.2.3.1 Capitalisation au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, les fonds propres consolidés atteignaient € 1.301.220.020,05.

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR X 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>AU 31/12/2020</b>	<b>319.812</b>	<b>222.274</b>	<b>118.215</b>	<b>155.009</b>	<b>0</b>	<b>815.311</b>
<b>Eléments directement reconnus comme capitaux propres</b>	<b>3.965</b>	<b>12.419</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>1.183</b>	<b>18.429</b>
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 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	161	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
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>323.777</b>	<b>234.693</b>	<b>228.779</b>	<b>227.848</b>	<b>1.183</b>	<b>1.016.280</b>

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR X 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>323.777</b>	<b>234.693</b>	<b>228.779</b>	<b>227.848</b>	<b>1.183</b>	<b>1.016.280</b>
<b>Eléments directement reconnus comme capitaux propres</b>	<b>29.467</b>	<b>84.584</b>	<b>13.092</b>	<b>0</b>	<b>2.448</b>	<b>129.591</b>
Augmentation de capital	35.627	84.584	0	0	0	120.211
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	14.928	0	0	14.928
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	-6.160	0	-1.695	0	0	-7.856
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	2.287	2.287
Corrections	0	0	-141	0	161	20
Dividendes	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Résultat reporté	0	0	227.848	-227.848	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	46	204.458	-46	204.458
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>353.244</b>	<b>319.277</b>	<b>420.656</b>	<b>204.458</b>	<b>3.584</b>	<b>1.301.220</b>

### 5.2.3.2 Endettement au 31 décembre 2022

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

Le total de la dette financière de Montea au 31 décembre 2022 se monte à € 932,9 millions (€ 837,0 millions à long terme et € 59,9 millions à court terme). Il se compose de :

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>872.967</b>	<b>556.509</b>
Etablissements de crédit	159.333	310.833
Obligations	662.450	198.758
Cautions et garanties bancaires déposées	1.938	1.588
Leasing financier	595	718
Autres <sup>1</sup>	48.652	44.612
<b>Dettes financières courantes (eur x 1.000)</b>	<b>59.919</b>	<b>92.940</b>
Etablissements de crédit	57.333	90.833
Obligations	0	0
Leasing financier	110	104
Autres <sup>1</sup>	2.475	2.003
<b>Total</b>	<b>932.886</b>	<b>649.449</b>

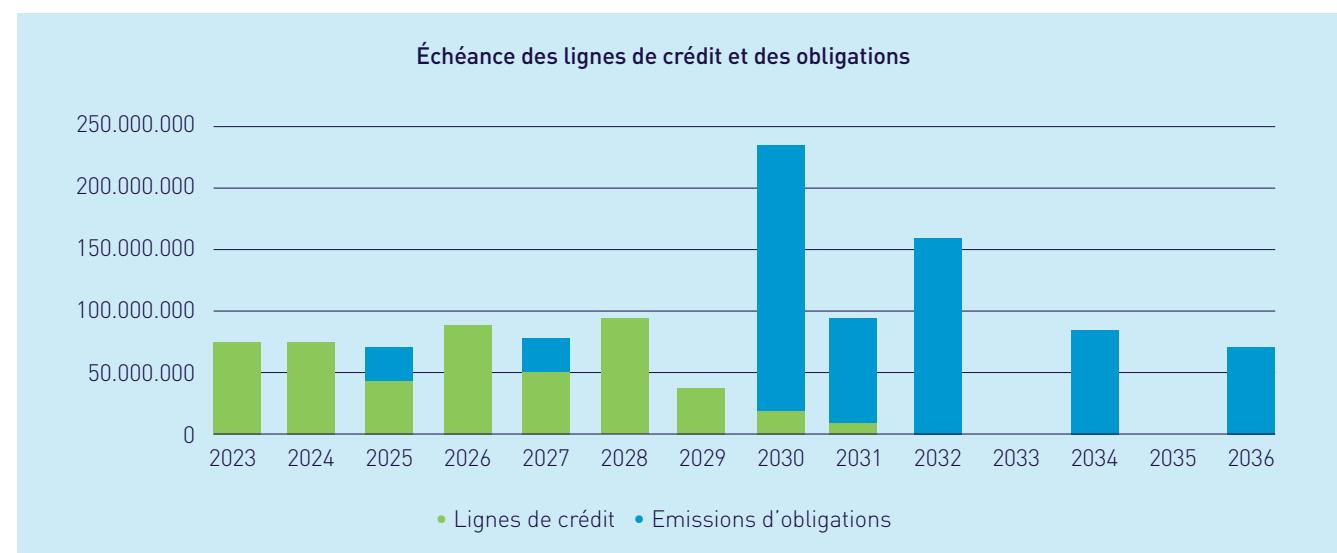
(1) La rubrique "Autres" comprend principalement des obligations de location relatives à des terrains de concession, conformément à la norme IFRS 16.

La Société dispose d'un montant total de € 216,7 millions en lignes de crédit tirées. Montea dispose au 31 décembre 2022 d'un montant total de € 489,5 millions en lignes de crédit bilatérales confirmées auprès de 7 institutions financières. Il reste une capacité non consommée de € 272,8 millions, ce qui signifie que 44,3% des lignes de crédit sont tirées. Au 31 décembre 2022, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit se situe encore à 3,7 ans.

Par ailleurs, Montea dispose d'un montant total de € 665 millions en emprunts obligataires, entièrement utilisés. Ces emprunts obligataires se composent principalement de € 235 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (US Private Placement) et € 380 millions en obligations vertes non garanties émises en 2022 (US Private Placement). Au 31 décembre 2022, la durée moyenne pondérée des emprunts obligataires en cours se situe encore à 9,3 ans.

Il faut ajouter à cela un montant total de dettes de leasing de € 51,8 millions (court terme et long terme), dans lesquels on trouve principalement une dette de leasing sur les terrains en concession (en raison de IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux photovoltaïques sur le site d'Alost.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) se situe à 6,9 ans au 31 décembre 2022, une progression par rapport au 31 décembre 2021 (5,7 ans), essentiellement en raison du placement privé US réalisé en 2022. Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 1,9% sur 2022 (contre 1,8% sur la même période de l'an dernier). Le ratio de couverture des intérêts est égal à 5,1x à fin décembre 2022 contre 6,7x fin 2021. De ce fait, Montea satisfait largement aux conventions conclues avec ses institutions financières en matière de couverture d'intérêts.



Le tableau ci-dessous récapitule au 31 décembre 2022, les années d'échéance des lignes de crédit et des emprunts obligataires. La Société s'organise toujours pour que toutes les dettes n'arrivent pas à échéance en même temps.

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

## Taux d'endettement

En vertu de l'AR SIR, l'endettement de la Société ne peut dépasser 65%. La Société a par ailleurs conclu avec les institutions financières des conventions stipulant que son endettement consolidé ne peut dépasser 60%. Les conditions des obligations émises imposent également à l'endettement consolidé une limite de 65%.

Avec un taux d'endettement<sup>1</sup> (sur la base d'un rendement initial net EPRA de 4,8%) de 42,1% fin 2022 (contre 39,5% fin 2021) et un Net Debt/ EBITDA (ajusté) de 8,4 à fin 2022, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité.

## Couverture du risque d'intérêt

Comme expliqué plus haut, la politique de financement de Montea prévoit la couverture d'une grande partie de sa dette financière. Le taux de couverture, qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt, s'élève à 96 % fin 2022.

Au 31 décembre 2022, la Société a contracté pour un total de € 612,5 millions en instruments de couverture du type « IRS » et « interest rate cap » (taux d'intérêts plafond).

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,6 ans fin décembre 2022. Pour une description des instruments de couverture de Montea, nous renvoyons à la section 9 (Commentaire 17: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) de ce rapport financier annuel.

## Conventions et sûretés

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

Montea confirme que toutes ces conditions ont été remplies durant tout l'exercice 2022. Au 31 décembre 2022, le ratio de couverture des intérêts se situait à 5,1x, contre 6,7x à la fin de l'année dernière.



(1) Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

## 5.2.4 Poursuite du renforcement de la structure de financement en 2022

Depuis début 2021, Montea est à la tête d'un volume<sup>1</sup> d'investissement identifié de € 589 millions, dont € 534 millions déjà réalisés et € 55 millions en cours de réalisation. Au préalable, une stratégie de financement adéquate a été définie pour pouvoir satisfaire aux obligations d'investissement et pour conforter la solide structure du capital de l'entreprise.

Dans le courant de 2022, la Société a renforcé ses moyens financiers de la manière suivante :

### 5.2.4.1 Résultat du dividende optionnel – 55% des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en optant pour les actions<sup>2</sup>

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.

### 5.2.4.2 6.3.2 Placement Privé aux Etats-Unis : émission d'obligations vertes pour un montant de € 380 millions

Au deuxième trimestre 2022, Montea a complété avec succès un nouveau placement privé aux Etats-Unis (US Private Placement) par l'émission de € 380 millions d'obligations non garanties vertes. 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 américains 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 6,9 ans.

Suite à cette transaction, plus de 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.

### 5.2.4.3 Placement réussi de nouvelles actions via ABB<sup>1</sup>

Début novembre 2022, Montea a émis dans le cadre du capital autorisé 1.602.364 nouvelles actions, à € 64,00 par nouvelle action, via un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels, suivant une procédure de « accelerated bookbuilding ». Le placement privé a engendré un produit brut de € 102.551.296.

La transaction a pour effet de réduire le taux d'endettement. Elle soutient également la solidité du bilan face à la volatilité des marchés, à la dégradation des perspectives macro-économiques et à la hausse des taux d'intérêt. En outre, le produit de l'opération renforce la position de liquidités de Montea, qui pourra réagir plus vite aux opportunités d'investissement, en mettant l'accent sur des immeubles logistiques durables, multimodaux et multifonctionnels situés dans des endroits stratégiques de choix.

Les nouvelles actions ont été émises avec les coupons numéro 25 et suivants attachés. Les nouvelles actions donnent droit à un dividende à partir du 1 janvier 2022.

À l'issue du placement privé, le total du capital émis de Montea s'élève à € 367.352.910,39 représenté par 18.025.220 actions entièrement libérées.

### 5.2.4.4 Refinancement des lignes de crédit existantes

Jusqu'à présent, Montea a déjà pu refinancer € 106 millions sur les lignes de crédit contractuelles qui venaient à échéance en 2022 et 2023. De ce fait, la durée moyenne des crédits passe à 6,9 ans.

### 5.2.4.5 Financement des investissements

Les futurs engagements d'investissement seront financés par les lignes de crédit contractuelles encore disponibles. Compte tenu d'un endettement de 42,1%, Montea dispose d'un matelas suffisant pour contracter de nouvelles dettes sous la forme de lignes de crédit, d'emprunts obligataires et/ou via un programme de papier commercial.

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

(2) Pour plus de détails, voir communiqué de presse de 08/06/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

(1) Voir le communiqué de presse du 09/11/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

## 5.3 Événements importants survenus après la date du bilan

Montea nomme Patrick Abel au poste de Directeur National (Country Director) pour l'Allemagne<sup>1</sup>

Après la Belgique, la France et les Pays-Bas, Montea a décidé en 2020 de faire son entrée sur le marché allemand afin de renforcer son potentiel international. À cet effet, Montea a conclu un partenariat avec le groupe allemand IMPEC Group GmbH. La collaboration a débouché sur l'achat de deux terrains à développer, bénéficiant d'une situation stratégique à Mannheim et Leverkusen.

Aujourd'hui, Montea souhaite renforcer sa présence et son impact en recrutant Patrick Abel, en qualité de Country Director de l'Allemagne. Conformément à la stratégie de croissance de Montea dans les autres pays où la société opère, Patrick va constituer une équipe propre pour la gestion de l'immobilier logistique. Son but est d'accroître le portefeuille par des développements internes, des achats et des partenariats stratégiques.

Patrick Abel possède 20 ans d'expérience de l'immobilier logistique en Allemagne. Ces 5 dernières années, il a siégé au conseil d'administration de Palmira Capital Partners, avec un accent clair sur le secteur logistique paneuropéen. Patrick a reçu une formation en économie et en gestion d'entreprise. Il a suivi un post-graduat en Real Estate Asset Management. Spécialiste reconnu du secteur, il peut s'appuyer sur un réseau de promoteurs, propriétaires, avocats et cabinets de conseil. Bref, l'homme idéal pour stimuler la vigoureuse croissance de Montea en Allemagne.

Le nouveau Directeur National d'Allemagne va exercer sa fonction à partir de janvier, au départ de Francfort. Il formera une équipe Montea locale et contribuera au plan de croissance Track'24.

Montea nomme Xavier Van Reeth en tant que Directeur National (Country Director) pour la Belgique<sup>1</sup>

Xavier Van Reeth se joindra à l'équipe Montea à partir d'avril en tant que Directeur National pour la Belgique. Dans ce rôle, il dirigera l'équipe belge responsable de la gestion des clients existants ainsi que de la poursuite de la croissance du portefeuille immobilier en Belgique. En ce qui concerne la gestion, l'accent sera mis sur le maintien des solides résultats du portefeuille existant grâce à un service optimal et à une réduction approfondie des soucis des clients. En ce qui concerne la croissance, l'accent sera mis sur l'expansion du portefeuille par le biais de développements internes, de ventes et locations et de partenariats stratégiques avec des propriétaires fonciers et des promoteurs.

Avec l'arrivée de Xavier Van Reeth, Montea fait entrer plus de 15 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier logistique. Ces 10 dernières années, Xavier a travaillé comme Chef de l'industrie et de la logistique chez CBRE, qui restera un partenaire de premier plan dans le domaine de l'immobilier. Xavier a une excellente réputation en tant que joueur d'équipe et possède une vaste expérience dans le service aux acteurs de la logistique. Il s'inscrit donc parfaitement dans l'ADN et la réputation de Montea.



<sup>(1)</sup> Voir le communiqué de presse du 03/01/2023 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus de détails.



<sup>(1)</sup> Voir le communiqué de presse du 02/03/2023 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.



« À mi-parcours de notre ambitieux plan de croissance nous avons déjà atteint plus de la moitié de notre objectif d'atteindre un volume d'investissement de plus de 800 millions d'euros. »

— Els Vervaecke  
CFO Montea

## 5.4 Prévisions ou estimations de bénéfice

### 5.4.1 Perspectives pour 2023

#### Objectifs liés aux résultats dans le cadre Track'24

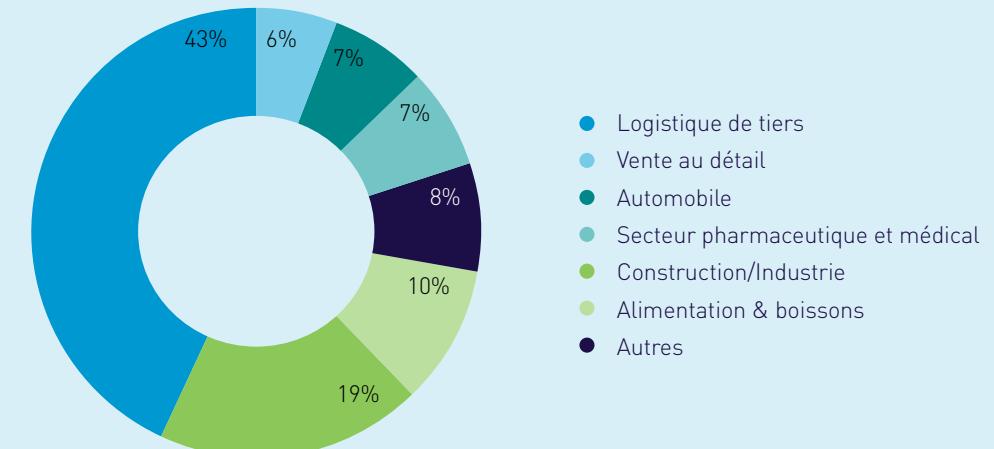
Montea présente ses objectifs liés aux résultats pour 2023 :

- Croissance du résultat EPRA de 13% à €76,4 millions, ce qui représente un résultat EPRA de € 4,20 par action
- Croissance du dividende par action à € 3,38
- Volume d'investissement à réaliser environ € 160 millions pour un rendement initial moyen d'au moins 6%, surtout sur nos propres terrains

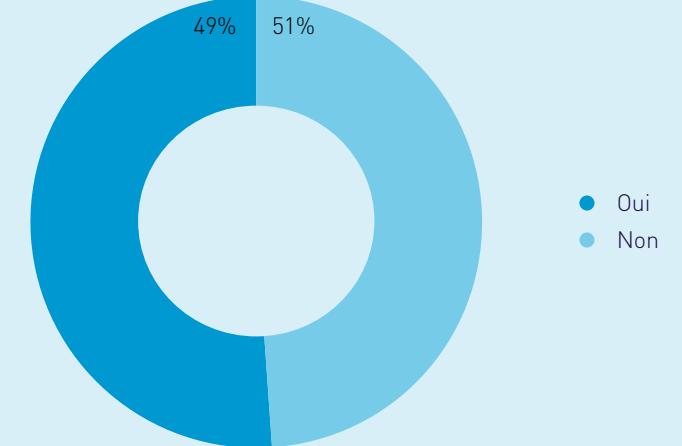
#### Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatile

En 2023, 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 élevé (systématiquement au-dessus de 99% depuis 2018) et la durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,4 ans fin décembre 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 6,4% pour 2023, nous prévoyons de pouvoir répercuter en moyenne près de 5% sur les clients. L'effet de la refacturation des indexations sur les revenus locatifs like-for-like de 2023 est estimé à 4,7%. En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser sa portefeuille.

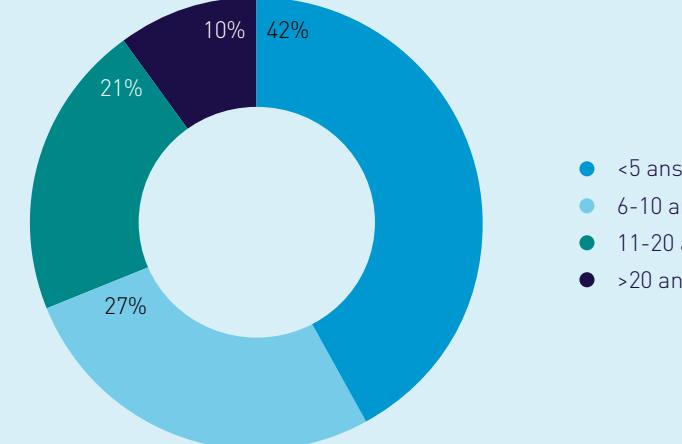
Diversification sectorielle



Multimodalité<sup>1</sup>



Age des bâtiments



- Logistique de tiers
- Vente au détail
- Automobile
- Secteur pharmaceutique et médical
- Construction/Industrie
- Alimentation & boissons
- Autres

- Oui
- Non

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

(1) Sites permettant l'expansion du réseau intermodal grâce à une bonne connexion avec les routes, les chemins de fer et/ou les ports (aériens).

## Situation macro-économique

Le monde connaît actuellement un contexte macro-économique particulier, avec des tensions géopolitiques accrues, un marché très volatil et un climat délicat en matière de taux. Avec un endettement de 42,1% et un Net Debt/ EBITDA (ajusté) de 8,4 à fin 2022, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Malgré l'augmentation des taux d'intérêts, le coût moyen de la dette se situera à 2,3% en 2023 et 2024 selon les prévisions.

Montea est consciente des difficultés rencontrées par certains clients. Cependant, la crise COVID-19 a montré que Montea dispose d'un portefeuille de clients solide, qualitatif et diversifié (au niveau du pays, du secteur et du site), ce qui devrait limiter le risque de défaillance des clients.

Par ailleurs, la demande d'espace de stockage supplémentaire reste importante. La logistique gagne en importance en raison de tendances clés telles que l'incertitude de la chaîne d'approvisionnement mondiale, la constitution de stocks stratégiques plus importants et le reshoring. La demande est également aggravée par la croissance continue du secteur du commerce électronique. Montea tente d'apporter une réponse à ces défis en offrant des solutions immobilières innovantes. Parallèlement, nous constatons également une pression à la hausse sur les loyers du marché en raison de la rareté des terrains sur différents marchés.

## Reconfirmation Track'24

- Le résultat EPRA par action augmente à € 4,30 en 2024
- Le dividende par action augmente à € 3,45 en 2024
- Volume d'investissement de plus de € 800 millions sur la période 2021-2024
- Montea ambitionne de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de ses propres opérations de 50 % d'ici la fin 2024, en ligne avec l'objectif 2030 de CO<sub>2</sub> net-zéro
- Montea ambitionne de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de ses bâtiments de 20% pour fin 2024, en ligne avec l'objectif 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la Conférence de Paris sur le climat (*Paris Proof*)

## 5.4.2 Hypothèses concernant les perspectives de résultat EPRA

Dans les perspectives, nous exposons les résultats prévus en ce qui concerne le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé pour l'exercice 2023, sur la base des chiffres présentés dans le rapport annuel au 31 décembre 2022, des informations postérieures à la date du bilan, ainsi que des prévisions calculées sur la base de l'évolution du marché immobilier, économique et financier.

Ces prévisions et estimations ne doivent pas être interprétées comme une certitude. Les activités de Montea et le marché sur lequel elle opère sont soumis à des risques et à des incertitudes, de sorte que ces informations prévisionnelles ne constituent pas un engagement de la part de la société. Il est possible que les prévisions ne se réalisent pas.

## 5.4.3 Hypothèses

Montea applique les méthodes comptables habituelles pour préparer les comptes consolidés au 31 décembre 2022 suivant les règles IFRS approuvées par l'Union européenne et transposées dans l'AR SIR.

Les hypothèses sont plutôt conservatrices mais réalistes. Lors de la préparation des perspectives 2023, une réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 160 millions 2023 a été prise en compte pour déterminer les immeubles de placement.

## 5.4.4 Hypothèses sur les facteurs que Montea peut influencer directement

### Résultat locatif net

Le résultat locatif net est estimé sur la base des contrats en cours, compte tenu de l'hypothèse retenue concernant l'indexation (voir ci-dessous) des baux, appliquée à chaque contrat séparément en fonction de la date anniversaire du bail. Pour les baux comportant une option de résiliation en 2023, on estime de manière individuelle la possibilité de relocation (prolongation ou renouvellement).

Les investissements réalisés en 2022 n'ont qu'un impact limité sur le résultat locatif net de 2022, mais contribuent au résultat locatif net de toute l'année 2023.

Le résultat locatif net tient également compte des investissements annoncés :

- i. Les investissements qui seront réceptionnés en 2023 (voir section 4.1.2.2) contribuent au résultat locatif net en moyenne un mois après la date d'achèvement prévue.
- ii. Les investissements en panneaux photovoltaïques (voir section 4.2.4.1) ne contribuent pas au résultat locatif net, à l'exception des Pays-Bas. Les revenus de ces investissements sont comptabilisés à la rubrique « Autres produits et charges d'exploitation liés à la location ».
- iii. L'ambition supplémentaire de € 105 millions (en plus de € 55 millions de projets en cours de réalisation) ne contribue pas au résultat locatif net de 2023. La plupart des investissements de Montea sont des projets « built-to-suit » qui ne contribuent au résultat locatif net qu'après la période de développement. On suppose ici que la réception n'interviendra pas avant 2024. Les investissements contribuent cependant au résultat financier en générant déjà des intérêts intercalaires.

### Autres produits et charges d'exploitation liés à la location

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

Cette section comprend aussi les recettes des panneaux photovoltaïques, basées sur des courbes à terme, en raison de la volatilité des prix de l'énergie. Les revenus des panneaux photovoltaïques

tiennent également compte d'une estimation de la taxe sur les bénéfices exceptionnels. Les investissements en panneaux photovoltaïques comptabilisés en 2023 (voir section 4.2.4.1) génèrent des recettes en Belgique et en France, en moyenne deux mois après la date d'achèvement prévue.

La commission de gestion d'immeubles que Montea met facture à ses clients est également incluse dans cette section. Il est tenu compte des nouveaux contrats signés en 2023 pour les investissements identifiés.

#### Frais immobiliers

Ces frais couvrent principalement les commissions de courtage, les frais gestion internes ainsi que les frais et taxes liés aux bâtiments non loués. Pour 2023, ce poste est estimé sur la base du portefeuille existant (en fonction d'une hypothèse prudente de prolongation ou de relocation, voir « Résultat locatif net »).

#### Frais généraux de la société

Ce poste couvre principalement les éléments suivants :

- La location de bureaux en France, aux Pays-Bas et en Allemagne ;
- Les frais marketing, de communication financière et commerciale ;
- Estimation des honoraires des conseillers tels que les experts immobiliers, avocats, fiscalistes, ainsi que les frais informatiques et la rémunération du commissaire ;
- La taxe d'abonnement annuelle sur les sociétés immobilières réglementées ;
- Les redevance de cotation sur Euronext Brussels et Euronext Paris, et rémunération de la FSMA ;
- Les frais de fonctionnement interne de Montea, à savoir la rémunération de l'administrateur unique et les frais de personnel hors frais de gestion interne ; et
- La charge annuelle d'amortissement sur les investissements, hors immeubles de placement (mobilier, matériel roulant et immobilisations incorporelles).

Les frais généraux sont inclus dans les prévisions sur la base d'estimations effectives par catégorie de coûts. Les frais de marketing et de personnel sont fournis sur la base des meilleures estimations possibles. Montea prévoit d'autres de nouveaux investissements en personnel, notamment dans les différentes équipes nationales, afin d'acquérir un poids suffisant.

#### Charges d'intérêts

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

- l'encours réel de la dette financière de € 882,4 millions au 31 décembre 2022, composé de € 216,7 millions de lignes de crédit en cours, € 665,0 millions d'emprunts obligataires en cours ; € 0,7 million de dettes de leasing financier ;
- l'évolution en 2023 de la dette financière ; l'inclusion de lignes de crédit déjà contractées et de nouvelles pour financer les investissements en cours et nouveaux et le remboursement des emprunts obligataires arrivant à échéance seront refinancés.

Le coût global moyen de financement pour 2023 est calculé en fonction du coût moyen de la dette pour 2022, en tenant compte d'un ratio de couverture conforme à la politique de couverture (voir section 8.1.1 Évolution des taux d'intérêts).

Le coût financier total est ensuite minoré d'une estimation des intérêts capitalisés sur les projets de développement en cours et l'ambition pour 2023. Cela permet de neutraliser les intérêts intercalaires calculés dans le compte de charges financières et de les faire figurer dans les coûts d'investissement du projet, à l'actif du bilan, jusqu'à ce qu'ils soient livrés et commencent à générer des revenus locatifs.

#### Impôts

Ce poste comprend l'impôt des sociétés dû annuellement. La base imposable de Montea est quasi nulle en raison de la transparence fiscale dont Montea jouit. La base imposable de la société immobilière réglementée est en effet limitée aux « dépenses non admises » autres que les réductions de valeur et les moins-values sur les actions, et aux « avantages anormaux ou bénévoles » perçus (SIR en Belgique, SIIC en France, FBI aux Pays-Bas). Sur une estimation de la base imposable de l'unité fiscale de Montea SA (succursale en France) l'impôt sur les dividendes correspondant est estimé. Sur une estimation de la base imposable de Montea Pays-Bas et de ses filiales, l'impôt sur les sociétés (taux = 25,8%) est prévu. Un taux d'impôt sur les sociétés de 15,825% est utilisé pour l'Allemagne. En outre, pour les autres sociétés, les filiales directes de Montea qui n'ont pas le statut de SIIC (France) ou de SIIC (Belgique) une estimation est faite sur la base des résultats locaux estimés.

#### 5.4.5 Hypothèses sur les facteurs échappant au contrôle direct de Montea

L'évolution des revenus locatifs tient compte en 2023 d'un niveau indexation basée sur les prévisions économiques consensuelles du Fonds Monétaire International pour 2023. Montea limite l'impact potentiel de l'inflation, d'une part en prévoyant dans ses baux une clause d'indexation du loyer actuel, et d'autre part via des contrats de couverture pour la majorité des financements à taux d'intérêt variable.

Le calcul des taux d'intérêt repose sur la base de la courbe des taux d'intérêts futurs (Euribor forward curve 3 mois), en tenant compte des instruments de couverture (prévus).

Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont un poste hors trésorerie qui n'influence pas le résultat EPRA. Ce poste ne fait donc l'objet d'aucune hypothèse. Le même raisonnement s'applique aux variations de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Les perspectives peuvent aussi être influencées par les risques de marché, opérationnels, financiers, réglementaires et (géopolitiques).

## 5.4.6 Prévision de résultat EPRA

Sur la base des hypothèses ci-dessus et des perspectives actuelles pour 2023, Montea prévoit une croissance du résultat de 13% à €76,4 millions, ce qui correspond à un résultat EPRA de € 4,20 par action pour 2023.

	31/12/2023	31/12/2022
	12 mois	12 mois
<b>Post-money [EUR X 1.000]</b>		
Résultat locatif net	106.616	90.889
Résultat immobilier	115.685	99.913
Total charges immobilières	-3.531	-2.003
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>112.154</b>	<b>97.910</b>
Frais généraux de la société	-9.025	-6.742
Autres revenus et charges d'exploitation	-90	-148
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>103.039</b>	<b>91.020</b>
Marge d'exploitation <sup>1</sup>	89%	91%
<b>Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture</b>	<b>-18.590</b>	<b>-17.984</b>
Impôts	-8.018	-5.334
<b>Résultat EPRA<sup>2</sup></b>	<b>76.431</b>	<b>67.738</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	19
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-	92.864
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-	-14.570
<b>Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier</b>	<b>-</b>	<b>78.312</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-	58.408
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>76.431</b>	<b>204.458</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18.203.481	17.942.366
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	18.177.597	16.538.273
<b>Résultat net par action<sup>3</sup></b>	<b>4,20</b>	<b>11,40</b>
<b>Résultat EPRA par action<sup>3</sup></b>	<b>4,20</b>	<b>3,78</b>
<b>Résultat EPRA par action<sup>4</sup></b>	<b>4,20</b>	<b>4,10</b>

## 5.4.7 Bilan consolidé prévisionnel

La projection du bilan consolidé prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes :

Montea vise la réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 160 millions sur 2023.

Pour l'évolution des fonds propres/étrangers, il est tenu compte du résultat EPRA projeté, d'un taux de distribution de 80%, de l'offre d'un dividende optionnel et de l'endettement à fin 2022. Les investissements projetés devraient pouvoir être entièrement financés par des fonds extérieurs, ce qui entraîne un endettement projeté d'environ 44% fin 2023.

En euro	Q4 2023	Q4 2022
Immeubles de placement	2.331.024.258	2.171.024.258
Instruments de couverture	40.366.767	40.366.767
Autres actifs	116.320.897	116.320.897
<b>Total des actifs</b>	<b>2.487.711.922</b>	<b>2.327.711.922</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.333.185.755</b>	<b>1.301.220.020</b>
<b>Passifs</b>	<b>1.154.526.167</b>	<b>1.026.491.902</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.073.826.167</b>	<b>909.109.354</b>
Provisions	-	-
Autres passifs financiers non courants	-6.747	-6.747
Passifs d'impôts différés	40.865.672	36.148.859
Autres passifs non courants	1.032.967.242	872.967.242
<b>Passifs courants</b>	<b>80.700.000</b>	<b>117.382.548</b>
Provisions	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-
Comptes de régularisation	26.713.629	26.713.629
Autres passifs courants	53.986.371	90.668.918
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>2.487.711.922</b>	<b>2.327.711.922</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>44,4%</b>	<b>42,1%</b>

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

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

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

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



**« La demande pour des solutions logistiques modernes, durables et intelligentes va continuer à augmenter. »**

— **Cedric Montanus**

Country Director Nederland Montea



#### 5.4.8 Prévision de dividendes

Het uitkeringsbeleid wordt door de raad van bestuur van Montea bepaald en na het einde van het La politique de dividende est fixée par le conseil d'administration de Montea et proposée à l'assemblée générale annuelle des actionnaires après la fin de l'exercice. Sur la base du résultat EPRA pour 2023, Montea prévoit à nouveau une augmentation du dividende par action alignée sur le résultat EPRA par action, ce qui représente un dividende brut de € 3,38 par action sur la base d'un taux de distribution d'environ 80%.

#### 5.4.9 Déclaration

Montea déclare que la prévision de bénéfices a été établie et préparée sur une base (i) comparable avec celle des informations financières historiques, et (ii) en accord avec ses méthodes comptables.

#### 5.4.10 Rapport du commissaire aux comptes sur les perspectives 2023

Pour le rapport d'audit, veuillez-vous référer au chapitre 10.

# 6. Montea en bourse

- 6.1 Évolution de l'action Montea
- 6.2 Capital et structure de l'actionnariat
- 6.3 Notification de transparence
- 6.4 Agenda de l'actionnaire

## 6.1 Évolution de l'action Montea

L'action Montea s'adresse aux investisseurs particuliers et institutionnels, belges et étrangers, qui s'intéressent à un investissement indirect dividende avec un profil de risque modéré dans l'immobilier logistique et à un beau rendement en.

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

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2022 (€ 66,60), l'action Montea est cotée 7,9 % au-dessus de la valeur de la NAV IFRS.

Le conseil d'administration de l'Administrateur Unique va proposer à l'assemblée générale du 16 mai 2023 la distribution d'un dividende brut de € 3,30 par action, ce qui correspond à € 2,31 net par action. Le précompte immobilier sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées s'élève à 30 % (sauf quelques exceptions) [art. 269 du Code des impôts sur le revenu 1992].

Chiffres clés de l'action Montea:

Performance boursière	31/12/2022	31/12/2021
<b>Course de bourse (€)</b>		
A la clôture	66,60	132,20
Le plus haut	137,00	136,00
Le plus bas	62,20	86,60
Moyen	94,14	108,51
<b>NAV par action (€)</b>		
IFRS NAV	72,32	62,65
EPRA NTA	71,72	65,00
<b>Prime/réduction par rapport à IFRS NAV (%)</b>	<b>-7,9%</b>	<b>111,0%</b>
<b>Rendement du dividende<sup>1</sup> (%)</b>	<b>5,0%</b>	<b>2,3%</b>
<b>Distribution proposée (€)</b>		
Dividende brut par action	3,30	3,03
Dividende net par action	2,31	2,12
Volume (nombre d'actions)		
Volume quotidien moyen	17.583	13.988
Volume de période	4.518.768	3.608.990
<b>Nombre d'actions en circulation en fin de période</b>	<b>18.025.220</b>	<b>16.215.456</b>
<b>Capitalisation boursière (K €)</b>		
Capitalisation boursière à la clôture	1.200.480	2.143.683
<b>Ratios (%)</b>		
"Velocity" <sup>2</sup>	25%	22%

<sup>1</sup> Rendement du dividende (%): dividende brut divisé par le prix moyen de l'action.

<sup>2</sup> Velocity: volume de la période divisé par le nombre d'actions.

## 6.2 Capital et structure de l'actionnariat

### 6.2.1 Capital

Au 31 décembre 2022 le capital consolidé de Montea s'élève à € 367.352.910,39 y compris le coût de l'augmentation de capital et les variations de valeur des actions propres.

Capital et primes d'émission(EUR x 1.000)	31/12/2022	Dividende optionnel	31/12/2021	Dividende optionnel	31/12/2020
Capital	367.353	36.883	330.470	3.908	326.562
Frais augmentation de capital	-7.306	-1.256	-6.050	-94	-5.956
Capital-actions options personnel	-6.803	-6.160	-643	151	-794
Primes d'émission	319.277	84.584	234.693	12.419	222.274
Nombre d'actions	18.025.220	1.809.764	16.215.456	191.762	16.023.694

Le capital est représenté par 18.025.220 actions ordinaires sans valeur nominale. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chaque action confère une voix pendant l'assemblée générale (à l'exception des actions propres de la Société, dont le droit de vote est suspendu) et ces actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque les seuils légaux ou statutaires sont atteints, franchis à la hausse ou à la baisse dans le cadre de la Réglementation sur la transparence.

Le capital peut être augmenté ou réduit conformément aux dispositions légales et aux statuts. L'Administrateur Unique a également le pouvoir d'augmenter le capital dans le cadre de l'autorisation accordée pour le capital autorisé (pour plus de détails à ce sujet, voir la section 11.1.6 du présent rapport annuel et l'article 6.3 des statuts de Montea).

Les notifications de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur [le site web de Montea](#).

Jusqu'à la date de publication de ce rapport annuel, la Société n'a pas reçu de notification de transparence concernant une situation postérieure au 31 décembre 2022.

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

#### Famille De Pauw

La famille De Pauw se compose de:

- Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw et leurs enfants respectifs;
- l'indivision De Pauw;
- Montea Management SA, qui est contrôlée par le frère et sœurs De Pauw précités.

Selon les informations des notifications de transparence reçues, ces personnes possédaient 11,39 % des voix de Montea au 31 décembre 2022. La famille De Pauw agit en concertation mutuelle. C'est ce qui ressort des notifications à la FSMA. Ces informations sont aussi accessibles sur [le site web de Montea](#).

### 6.2.2 Structure de l'actionnariat

L'actionnariat de Montea, sur base des informations contenues dans les notifications de transparence reçues, se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2022	%	Nombre d'actions au 31/12/2021	%
Famille De Pauw: Dirk, Marie, Bernadette, Dominika, Beatrijs, indivision De Pauw, Montea Management SA	2.053.020	11,39%	2.053.020	12,66%
Belfius Insurance Belgium - Galileelaan 5, 1210 Bruxelles	433.516	2,41%	1.017.346	6,27%
Federale Verzekeringen - Rue de l'Etuve 12, 1000 Bruxelles	788.215	4,37%	788.215	4,86%
Patronale Life – Bischoffsheimlaan 33, 1000 Bruxelles	964.785	5,35%	964.785	5,95%
Ethias SA, Rue des Croisiers 24, 4000 Liège	607.130	3,37%	607.130	3,74%
BlackRock Group	660.939	3,67%	673.663	3,97%
Publique(free float)	12.517.615	69,45%	10.141.297	62,54%
<b>Total</b>	<b>18.025.220</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.215.456</b>	<b>100,00%</b>

## 6.3 Notification de transparence

Toute personne qui acquiert, directement ou indirectement, des titres avec droit de vote de la Société doit notifier la FSMA et la Société le nombre de ses titres détenus lorsque les droits de vote attachés aux titres avec droit de vote qu'il/elle détient dépassent, actifs ou passifs, le seuil fixé par les statuts de 3% du nombre total des droits de vote attachés aux titres de la Société. La même notification est également requise en cas de transfert, direct ou indirect, des titres de vote, si, en conséquence, les droits de vote tombent en dessous de ce seuil de 3%. Les dispositions des articles 6 à 17 de la Loi du 2 mai 2007 s'appliquent au quota susmentionné.

Conformément à l'article 6 de la Loi du 2 mai 2007, une seule et même obligation de notification s'applique lorsque les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, etc., par tranche de 5 %, sont dépassés activement ou passivement.

Toutes les notifications de transparence reçues par Montea peuvent être consultées sur [le site web](#).

## 6.4 Agenda de l'actionnaire

11/05/2023	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2023 (avant la bourse)
11/05/2023	Réunion analystes concernant les résultats au 31/03/2023 (11h00)
16/05/2023	Assemblée générale des actionnaires (10h00)
17/08/2023	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2023 (après la bourse)
18/08/2023	Réunion analystes concernant le rapport financier semestriel (11h00)
27/10/2023	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2023 (avant la bourse)
27/10/2023	Réunion analystes concernant les résultats au 30/09/2023 (11h00)

**Montea offre plus que des entrepôts ordinaires et veut offrir des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires.**



## 7. Déclaration de gouvernance d'entreprise

- 7.1 Déclaration de gouvernance d'entreprise
- 7.2 Description de systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
- 7.3 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction de l'entreprise
- 7.4 Conflits d'intérêts
- 7.5 Liens familiaux entre les actionnaires, administrateurs et dirigeants effectifs
- 7.6 Information en vertu de l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 - Éléments pouvant exercer une influence en cas d'offre publique d'achat
- 7.7 Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique
- 7.8 Rapport de rémunération

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise reprend les principales règles que Montea a adoptées en application de la législation et des recommandations de « corporate governance », avec leurs modalités d'application, durant l'exercice 2022. La législation applicable comprend non seulement le CSA, mais aussi la Loi SIR et l'AR SIR.

Montea applique depuis le 1er janvier 2020 le Corporate Governance Code 2020 belge ([www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)) comme code de référence (ci-après **Code 2020**). S'il y est dérogé, Montea s'en explique dans sa déclaration de gouvernance d'entreprise conformément à l'article 3:6, §2 CSA. Cela tient compte de la taille de l'entreprise et de la nature de ses activités.

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

Montea est constituée en tant qu'une société anonyme et compte qu'un seul administrateur, nommé de manière statutaire, Montea Management SA, qui de sa part est constituée en tant qu'une société anonyme avec un conseil d'administration moniste.

## 7.1 Déclaration de gouvernance d'entreprise

### 7.1.1 Respect du Code 2020 et Corporate Governance Charter

La Société et son Administrateur Unique ont respecté en 2022 les recommandations du Code 2020 et les dispositions légales relatives à la corporate governance en les appliquant mutatis mutandis à l'organisation de l'administration au sein de l'Administrateur Unique. En tant qu'organe d'administration de l'Administrateur Unique de la Société il revient en effet au conseil d'administration de l'Administrateur Unique de décider collégialement des valeurs et de la stratégie de Montea, de sa volonté de prendre des risques et des grandes orientations stratégiques.

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

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

- La rémunération des administrateurs non exécutifs n'est pas partiellement payée sous la forme d'actions de la Société, ce qui déroge à la recommandation 7.6 du Code 2020. Le but de cette recommandation est d'aligner l'intérêt des administrateurs non exécutifs sur l'intérêt de long terme des actionnaires. En tant que SIR, Montea s'efforce de générer un bénéfice et un dividende par action d'un bon niveau dans la perspective d'un actionnaire de long terme. Cette stratégie est clairement énoncée dans le plan de croissance (Track 24) et dans la stratégie ESG, approuvés par le conseil d'administration. Il n'existe donc pas de nécessité immédiate de rémunérer partiellement en actions les administrateurs non exécutifs ni les administrateurs indépendants. Ceci sera réévaluée régulièrement.
- La Société n'a pas fixé de seuil minimum pour les actions que doivent détenir les membres du management exécutif, conformément à la recommandation 7.9 du Code 2020. Montea estime que cela n'est pas nécessaire car il existe un plan d'option ainsi qu'un plan d'achat d'option au bénéfice de certains membres du management (voir section 7.8 de ce rapport annuel) et ces personnes sont donc incitées à prendre en compte la perspective d'un actionnaire à long terme.
- Les contrats du management exécutif ne prévoient pas le droit de récupérer une rémunération variable attribuée sur la base de données financières incorrectes, ce qui déroge à la recommandation 7.12 du Code 2020. Cette recommandation sera prise en compte à la signature de futurs contrats éventuels avec le management exécutif. Montea, cependant, ne souhaite pas adapter les contrats existants sur ce point.
- En dérogation à la recommandation 8.7 du Code 2020, la Société n'a pas conclu de relationship agreement avec un de ses grands actionnaires. À la date de ce rapport annuel, le principal actionnaire de Montea, la famille De Pauw, compte deux représentants au conseil d'administration, ce qui lui permet de s'impliquer étroitement dans les affaires de Montea. La Société estime qu'au stade actuel, la signature d'un relationship agreement n'est pas à l'ordre du jour. Ceci sera revue annuellement.

## 7.2 Description de systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

### 7.2.1 Généralités

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

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

Montea organise la gestion du contrôle interne et des risques de la Société sur la base des éléments suivants :

- la définition de son environnement de contrôle (le cadre général juridique, financier et opérationnel) ;
- la définition et la classification des principaux risques auxquels la Société est exposée<sup>1</sup> ;
- l'analyse de la mesure dans laquelle la Société maîtrise ces risques.

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

### 7.2.2 L'environnement de contrôle

Voici les principales caractéristiques de l'environnement de contrôle :

- **La culture de risque** : Montea se comporte en bon père de famille en vue de générer des revenus stables et récurrents. Montea privilégie la prudence dans sa politique d'investissement et évite les projets de nature spéculative.
- **Une description claire de l'objet de la Société** : Montea est une société immobilière publique réglementée, cotée en bourse, leader dans le domaine de l'immobilier logistique. Montea se donne pour but de créer un portefeuille immobilier diversifié, constitué à la fois de développements propres et standing investments, qui génère des revenus stables et récurrents. Montea tient à cet égard compte des évolutions du marché logistique en Belgique, aux Pays-Bas, France et en Allemagne.
- **Une définition du rôle des différents organes d'administration** : Montea possède un conseil d'administration, un comité d'audit, un comité de rémunération et de nomination, et trois comités d'investissement. Le comité d'audit a pour tâche spécifique de surveiller le contrôle interne et la gestion du risque dans la Société. Montea fait appel à des conseillers extérieurs (EY, Deloitte Legal, KPMG, Primexis, ABAB, Meijburg & Co et Bartsch) pour les questions comptables et fiscales. Pour la clarté, ces conseillers fournissent seulement une assistance, sans aucune délégation de tâches de gestion.

- **L'organisation de la Société** : La Société est organisée en plusieurs départements, organisée par le biais d'un schéma organisationnel clair. Au sein de l'organisation, chaque personne sait quelles sont ses compétences et ses responsabilités.

- **Mesure de compétence suffisante** : La Société s'assure de la compétence suffisante de :

- les administrateurs : vu leur expérience, les administrateurs disposent des compétences nécessaires à l'exercice de leur mandat, notamment sur le plan des questions comptables et des aspects financiers généraux, des affaires juridiques et du marché (immobilier) de la logistique en général ;
- le management exécutif et le personnel : le pourvoir des différents fonctions est garanti par : un processus de recrutement fondé sur des profils déterminés, une politique d'évaluation et une rémunération adéquate basée sur des objectifs réalisables et mesurables, et une formation adéquate pour toutes les fonctions de la Société.

### 7.2.3 Analyse des risques et opérations de contrôle

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

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

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

(1) Pour la description des risques matériels et spécifiques suffisants, nous renvoyons au section 8 "Facteurs de risque".

- Activités de contrôle en relation avec les principaux risques financiers, risques de marché et risques légaux, notamment :

- consultation des banques de données externes relatives à la solvabilité des clients ;
- suivi proactif du niveau d'endettement, des risques d'intérêt et de liquidité ;
- surveillance permanente de la diversification du fichier de locataires et du pourcentage d'inoccupation ;
- suivi régulier, avec les experts immobiliers, de la valorisation des bâtiments ;
- suivi étroit, avec les conseillers extérieurs, de l'évolution du cadre légal et réglementaire (fiscal) applicable à Montea et à ses filiales.

#### 7.2.4 Information financière et communication

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

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

#### 7.2.5 Surveillance et évaluation du contrôle interne

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

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

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

### 7.3 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction de l'entreprise

#### 7.3.1 Généralités

Conformément au CSA et à ses statuts, Montea est dirigée par Montea Management SA, l'Administrateur Unique. Montea Management SA a été nommé administrateur statutaire unique de Montea pour une période jusqu'au 30 septembre 2026.

L'Administrateur Unique est à son tour représenté à l'extérieur par son représentant permanent, monsieur Jo De Wolf.

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

La structure de Montea et de son Administrateur Unique est transparente. Cela signifie que toutes les règles de la Loi SIR et de l'AR SIR s'appliquent à l'Administrateur Unique et ses administrateurs. Dans cette perspective, Montea a étendu les principes de corporate governance aux administrateurs de l'Administrateur Unique.

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

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

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

## 7.3.2 Conseil d'administration

### 7.3.2.1 Nomination – critères de qualification - composition

#### Nomination

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

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

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

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

Avant chaque (re)nomination une évaluation est faite sur les compétences, les connaissances et l'expérience déjà présentes dans le conseil d'administration. Cela permet d'assurer la diversité et la complémentarité requises en ce qui concerne les origines et les compétences des administrateurs.

#### Critères de qualification

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

- connaissance du secteur du transport et de la logistique ;
- connaissance du secteur de la construction et du marché de l'immobilier logistique ;
- connaissance des flux logistiques de marchandises ;
- expérience en tant qu'administrateur d'une société (immobilière) cotée en bourse ;
- expérience internationale ;
- connaissance ESG au sens large ;
- connaissance des ressources humaines ;
- connaissance du fonctionnement et des contacts avec les acteurs de ports maritimes ;
- connaissances financières générales et connaissance de la législation comptable, comprises les règles IFRS ;
- esprit d'entreprise.

Lors de la sélection et de l'évaluation des administrateurs, un accent particulier est mis sur la connaissance et l'expérience des questions liées à l'ESG. Cela se reflète aussi clairement dans la composition actuelle du conseil d'administration : tous les administrateurs indépendants non exécutifs ont une grande expérience et une connaissance significative des questions liées à l'ESG grâce à leurs nombreuses années d'expérience (au niveau C) dans des entreprises belges et internationales (cotées en bourse) ayant une solide expérience en matière d'ESG (pour plus de détails, voir la section "curricula" ci-dessous).

Les administrateurs non-exécutives ne peuvent pas remplir plus de cinq (5) mandats d'administrateur en même temps dans des sociétés cotées en bourse. Les éventuels changements dans leurs engagements autres que Montea, sont signalés en temps opportun au président du conseil d'administration.

En vertu de l'article 13 de la Loi SIR, au moins trois administrateurs doivent être indépendants au sens de l'article 7:87 CSA j. recommandation 3.5 Code 2020. Actuellement, quatre administrateurs répondent à ces critères d'indépendance : Philippe Mathieu, Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer et Lieve Creten.

#### Composition

Le conseil d'administration compte sept membres et est depuis 31 décembre 2022 composé comme suit<sup>1</sup> :

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

Le 17 mai 2022, l'assemblée générale de Montea Management SA a décidé à :

- reconduire pour quatre ans le mandat d'administrateur exécutif de Jo De Wolf, jusqu'à l'assemblée annuelle du 19 mai 2026 ;
- nommer Lieve Creten en tant qu'administrateur indépendante non exécutive pour un terme de trois ans jusqu'à l'assemblée annuelle du 20 mai 2025, en remplacement de Sophie Maes, dont le mandat est venu à échéance le 17 mai 2022.

(1) Sophie Maes était membre du conseil d'administration jusqu'au 17 mai 2022.

**Curricula**

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

**Dirk De Pauw**

- Président du conseil d'administration et des comités d'investissement
- Début du mandat : 1/10/2006 – Reconduit jusqu'au 20/05/2025

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

a) Mandats arrivés à expiration dans les cinq dernières années : jusqu'au 29 février 2020, Dirk De Pauw était dirigeant effectif de Montea, conformément à l'article 14 de la Loi SIR. Jusqu'en décembre 2021, Dirk De Pauw, en tant que représentant permanent de DDP Management SRL, était administrateur de Project Planning Degroote SC. Il était également administrateur de Tack Buro SRL jusqu'à ce que cette entité soit fusionnée avec CLIPS SA début 2022.

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

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

**Jo De Wolf**

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

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

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

b) Les mandats en cours : Jo De Wolf est administrateur exécutif et administrateur délégué de l'Administrateur Unique. Il a été désigné comme dirigeant effectif de Montea conformément à l'article 14 de la Loi SIR. Depuis mai 2011, il est administrateur de BVS-UPSI ASBL (Union professionnelle du secteur immobilier). Depuis décembre 2016, il est administrateur de Good Life Investment Fund SC. Jo De Wolf est également administrateur de The Shift ASBL depuis juin 2021.

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

**Jimmy Gysels**

- Dirigeant effectif
- Début du mandat : 1 mars 2020

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

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

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

**Peter Snoeck**

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

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

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

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

**Philippe Mathieu**

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

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

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : ECS Corporate SA, Arco Information SA en tant que représentant permanent de ECS Corporate SA, administrateur délégué de 2XL SA.

b) Les mandats en cours : Philippe est administrateur indépendant non exécutif de l'Administrateur Unique et président du comité d'audit. Parallèlement, en tant que représentant permanent de Sobelder SA, CEO de ECS Corporate SA et président d'Invale SA. En tant que représentant de ECS Corporate SA, il est administrateur délégué de ECS European Containers SA, DD Trans SA, 2XL France SAS, 2XL UK et président du conseil d'administration de 2XL SA et ECS Technics SA. Enfin, il est vice-président du conseil d'administration de De Warande ASBL, administrateur de VOKA West-Vlaanderen et administrateur délégué de Sobelder SA.

**Sophie Maes**

- Administratrice indépendante non exécutive
- Début du mandat : 03/10/2013 – Fin mandat : 17/05/2022

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

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

- En nom propre :

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

- Au nom de la société Insumat SA :

Administratrice d'Aedifica SA, Aalterpaint SA, Alides Projects SA, Investera SA, Investpool SA, ACS Technics SA, Alides Properties SA, Espace Belliard SA, Fonsny SA, Immo Spa SA, Krekelendries SA, Alides Land SA, VIA SA, VINEA SA, Rinkkaai SA, Gdansk Development Holding SA, Parkrand SA, Edegem SA, Prins Boudewijn SA, Piper SA, Spitfire SA, Alides Lux SPRL et P+eState CV.

b) Les mandats en cours :

- En nom propre :

Sophie était administratrice indépendante non exécutive de l'Administrateur Unique jusqu'au 17 mai 2022. Sophie remplit également des mandats d'administratrice auprès d'Insumat SA, Investissement Leopold SA, Profin SA, Algemene Bouw Maes SA, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen, VOKA Vlaams Economisch Verbond AISBL, BVS-UPSI AISBL et BNP Paribas Fortis Bank (Advisory Board).

- Au nom de la société Insumat SA :

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

**Barbara De Saedeleer**

- Administratrice indépendante non exécutive
- Début du mandat : 18/05/2021 - Nommée jusqu'au 21/05/2024

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

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : Administratrice indépendante non exécutive de Befimmo SA.

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

**Koen Van Gerven**

- Administrateur indépendant non exécutif
- Début du mandat : 18/05/2021 - Nommé jusqu'au 21/05/2024

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

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : Mandats d'administrateur chez International Post Corporation (jusqu'en 2019), bpost SA (également CEO, jusqu'en 2020), Voka ASBL (jusqu'en 2020), VBO-FEB ASBL (jusqu'en 2020) et Certipost SA (jusqu'en 2020).

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

Par ailleurs, Koen est administrateur indépendant non exécutif de : ING Belgium SA (également président du comité d'audit et membre du comité des risques), SDworx SA (également membre du comité d'audit), WorxInvest SA (également président du comité d'audit), Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (également membre du comité de rémunération), Z.org Kuleuven ASBL (également membre du comité d'audit), Algemeen Ziekenhuis Diest ASBL (également président du conseil d'administration et président du comité de rémunération), et Nexus Ziekenhuis Netwerk ASBL et KU Leuven.

**Lieve Creten**

- Administratrice indépendante non exécutive
- Début du mandat : 17/05/2022 – Nommée jusqu'au 20/05/2025

**Lieve Creten**, née en 1965, a obtenu un master en ingénierie commerciale de la KU Leuven (Belgique), ainsi qu'un post graduat en sciences fiscales. Depuis 1995 elle est également comptable agréé.

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : Membre du comité de direction de Deloitte België

b) Les mandats en cours : Administratrice indépendante non exécutive de l'Administrateur Unique depuis 17 mai 2022. Parallèlement, Lieve est administratrice indépendante, membre du comité de rémunération et président du comité d'audit de Barco SA, administratrice indépendante et président du comité d'audit de Telenet SA, administratrice indépendante de CFE SA et également président du comité d'audit et membre du comité de rémunération et membre du conseil d'administration de Artsen zonder Grenzen (Belgique).

### 7.3.2.2 Mission

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

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

### 7.3.2.3 Rapport d'activité du conseil d'administration

En 2022, le conseil d'administration s'est réuni sept fois physiquement, six réunions par téléphone ont eu lieu et des résolutions écrites ont été approuvées une fois. Les administrateurs étaient présents suivant le tableau ci-dessous :

Nom	Qualité/fonction	Présence en 2022 <sup>1</sup>
Dirk De Pauw	Président et administrateur exécutif	14/14
Jo De Wolf	Administrateur délégué	13/14
Peter Snoeck	Administrateur non exécutif	13/14
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif	14/14
Barbara De Saedeleer	Administratrice indépendante non exécutive	14/14
Koen Van Gerven	Administrateur indépendant non exécutif	13/14
Lieve Creten (à partir de 17 mai 2022)	Administratrice indépendante non exécutive	6/6
Sophie Maes (jusqu'au 17 mai 2022)	Administratrice indépendante non exécutive	8/8

<sup>(1)</sup> 7 des 14 conseils d'administration ont été organisés par téléconférence ou par écrit. Conformément à la politique de rémunération, ces réunions ne donnent pas lieu au paiement d'un jeton de présence.

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

- prise de connaissance des rapports du comité de rémunération et de nomination ;
- dossiers de (dés)investissement sur avis des comités d'investissement ;
- rapports financiers trimestriels, semestriels et annuels, consolidés et statutaires, le plan de croissance (Track'24), les communiqués de presse ;
- rapport ESG ;
- placement privé US d'obligations ;
- budget annuel ;
- facteurs de risque ;
- impact de l'évolution des conditions du marché sur la stratégie d'investissement et la stratégie financière actuelle et future ;
- augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel ;
- augmentation de capital par placement privé de nouvelles actions auprès d'investisseurs institutionnels et/ou qualifiés par « accelerated bookbuilding » ;
- reconduction du commissaire et [re]conduction administrateurs ;
- programmes d'achat d'actions propres ;
- propositions d'adaptation de la politique de rémunération ;
- nouvelles offres dans le cadre de plans d'options sur actions et de plans d'achat d'actions ;
- délibération et adoption du Suppliers Code of Conduct et nouvelle Community Engagement Policy.

### 7.3.2.4 Fonctionnement du conseil d'administration

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

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

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

Les administrateurs individuels et les membres des comités peuvent à tout moment, via le président du conseil d'administration et aux frais de la Société, demander au conseil d'administration de faire appel à des experts extérieurs (conseillers juridiques, fiscaux, etc.).

Conformément à l'article 4 de la Corporate Governance Charter de Montea, le conseil d'administration et ses comités est assisté par un secrétaire. En 2021 Jörg Heirman a été désigné en tant que secrétaire.

### 7.3.2.5 Président du conseil d'administration

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

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

Les tâches spécifiques du président sont les suivantes :

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

- évaluer les prestations du conseil d'administration et de ses comités ;
- fournir les ressources permettant aux administrateurs d'affûter leurs compétences ainsi que leur connaissance de la Société dans le cadre de leur rôle.

### 7.3.2.6 Développement professionnel des administrateurs

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

En 2022, Montea a organisé des formations informelles pour les administrateurs, données par des experts internes et externes, concernant, entre autres, l'évolution du marché de l'immobilier logistique, les développements macro-économiques les plus importants et les développements globaux concernant les taux d'intérêt à long et à court terme.

### 7.3.2.7 Évaluation des administrateurs

L'évaluation des administrateurs se fait à plusieurs niveaux :

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

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

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



**Notre bâtiment, faible en consommation d'énergie, à deux étages consiste d'un hub et d'un dépôt situé au-dessus pour livraison ultérieure des colis. Pour DPD, le site de Vilvoorde est le premier bâtiment à deux étages en Belgique.**

— Richard de Haas  
CEO DPD (Belgium) NV

📍 Tyraslaan, Vilvoorde

### 7.3.3 Comités du conseil d'administration

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

#### 7.3.3.1 Comité d'audit

##### Composition du comité d'audit

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

En 2022, le comité audit était composé des administrateurs indépendants non exécutives suivants :

- Philippe Mathieu, président du comité d'audit ;
- Barbara De Saedeleer ;
- Koen Van Gerven ;
- Sophie Maes (jusqu'au 17 mai 2022) ;
- Lieve Creten (à partir du 17 mai 2022).

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

- Philippe Mathieu possède notamment une expérience utile en tant que président du conseil d'administration et le comité d'audit de ECS Corporate SA et (ancien) membre de différents comités exécutifs. Il est également président du comité d'audit de De Warande ASBL.
- Barbara De Saedeleer possède notamment une expérience utile en tant que directrice régionale Corporate Banking Oost-Vlaanderen à Parisbas Bank - Artesia - Dexia, CFO et membre du comité de direction d'Omega Pharma SA, Chief Investments and Operations Officer chez Ghelamco SA, et administratrice indépendante non exécutive de Beaulieu International Group SA, dont elle préside aussi le comité d'audit.
- Koen Van Gerven possède notamment une expérience utile en tant que CEO de bpost et administrateur indépendant non exécutif de (parmi d'autres) SDworx SA, WorxInvest SA, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis Diest et ING Belgium SA. Il est également président du comité d'audit de WorxInvest SA et ING Belgium SA.
- Lieve Creten possède notamment expérience en tant que membre du comité de rémunération et président du comité d'audit de Barco SA, administrateur indépendant et président du comité d'audit de Telenet SA, administrateur indépendant et président du comité d'audit de CFE SA et membre du conseil d'administration de Artsen zonder Grenzen (Belgique).

Lorsque le comité d'audit délibère au sujet de l'audit financier annuel, il peut inviter un conseiller financier externe et/ou le commissaire. Les membres du comité d'audit possèdent une expertise collective en ce qui concerne les activités de Montea.

##### Mission du comité d'audit

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

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

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

Après chaque réunion, le comité d'audit fait rapport au conseil d'administration de l'exercice de ses missions.

##### Rapport d'activité du comité d'audit

En 2022, le comité d'audit s'est réuni six fois physiquement. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Qualité/fonction	Présence en 2022 (physique) <sup>1</sup>
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif et président	6/6
Barbara De Saedeleer	Administratrice indépendante non exécutive	6/6
Koen Van Gerven	Administrateur indépendant non exécutif	5/6
Sophie Maes (jusqu'au 17 mai 2022)	Administratrice indépendante non exécutive	3/3
Lieve Creten (à partir de 17 mai 2022)	Administratrice indépendante non exécutive	3/3

(1) Pour toutes les six réunions du comité d'audit des jetons de présence ont été payés.

Les thèmes suivants ont été notamment abordés :

- états financiers trimestriels, semestriels et annuels, consolidés et statutaires ;
- stratégie de financement et de couverture ;
- suivi du statut FBI ;
- augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel ;
- augmentation de capital par placement privé d'actions nouvelles auprès d'investisseurs institutionnels et/ou qualifié par "accelerated bookbuilding" ;
- émission d'obligations par US private placement ;
- budget annuel ;
- chiffres financiers annuels audités par le commissaire-réviseur ;
- facteurs de risque ;
- audit interne (e.a. travaux exécutés et la matrice des risques) ;
- reconduction du commissaire ;
- allocation & impact report dans le cadre du Green Finance Framework et émission d'obligations via US private placement en 2022.

Le commissaire était présent à deux réunions du comité d'audit. À toutes les réunions, les points ci-dessus ont été également abordés avec le CEO et le CFO.

#### Evaluation du comité d'audit

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

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

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

#### 7.3.3.2 Comité de rémunération et de nomination

##### Composition du comité de rémunération et de nomination

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

En 2022, le comité de rémunération et de nomination se composait des administrateurs indépendants non exécutives suivants :

- Sophie Maes (jusqu'au 17 mai 2022) ;
- Philippe Mathieu ;
- Barbara De Saedeleer ;
- Lieve Creten (à partir du 17 mai 2022).

Jusqu'au 17 mai 2022, Sophie Maes a assumé le rôle de présidente du comité de rémunération et de nomination. À partir du 17 mai 2022, Barbara De Saedeleer assumera cette fonction.

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

- Barbara De Saedeleer possède notamment une expérience utile en tant que directrice régionale Corporate Banking Oost-Vlaanderen à Parisbas Bank - Artesia, CFO et membre du comité de direction d'Omega Pharma SA, Chief Investments and Operations Officer chez Ghelamco SA, et administratrice indépendante non exécutive de Beaulieu International Group SA.
- Philippe Mathieu possède notamment une expérience utile en tant qu'ancien président du conseil d'administration et du comité de rémunération et de nomination, l'actuel CEO de ECS Corporate SA et (ancien) membre de différents comités exécutifs.
- Lieve Creten possède notamment une expérience utile en tant que membre du comité de rémunération et président du comité d'audit de Barco SA et auditeur agréé et membre du comité de direction de Deloitte België.

##### Missions du comité de rémunération et de nomination

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

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

### Rapport d'activité du comité de rémunération et de nomination

En 2022, le comité de rémunération et de nomination s'est réuni trois fois. Les membres étaient présent comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Qualité/fonction	Présence en 2022 (physique) <sup>1</sup>
Sophie Maes (jusqu'au 17 mai 2022)	Administratrice indépendante non exécutive	2/2
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif	4/4
Barbara De Saedeleer	Administratrice indépendante non exécutive	4/4
Lieve Creten (à partir du 17 mai 2022)	Administratrice indépendante non exécutive	1/2

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

Les questions suivantes ont été abordées :

- proposition d'adaptations à la politique de rémunération ;
- examen et préparation du rapport de rémunération 2022 ;
- examen et évaluation de la politique globale du personnel ;
- renouvellement de l'offre dans le cadre du plan d'options sur actions et du plan d'achat d'actions ;
- examen et préparation du mode de rémunération des salariés et du management exécutif ;
- examen LTIP pour certains membres du management exécutif et les country directors.

Le CEO, le CFO et le CHRO assistent aux réunions du comité de rémunération et de nomination, étant entendu qu'ils quittent la réunion lorsque leurs performances et/ou rémunérations sont évoquées.

### Évaluation du comité de rémunération et de nomination

Le fonctionnement du comité de rémunérations et de nomination est évaluée à l'aide de l'expérience en matière de gestion du personnel, politique de rémunération et systèmes de rémunération et expérience de la participation à d'autres comités de rémunérations (et nominations).

L'évaluation des membres et de le fonctionnement du comité de rémunération et de nomination se fait de manière permanente, d'une part entre collègues, d'autre part par le conseil d'administration plénier. Celui qui s'interroge quant à la contribution d'un collègue/membre peut en parler au président du conseil d'administration. Le président peut alors, à sa discrétion, prendre les mesures appropriées.

### 7.3.4 Comités d'investissement

#### Composition des comités d'investissement

Trois comités d'investissement ont été créés au sein de Montea afin de préparer les dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le conseil d'administration. Le comité d'investissement Pays-Bas et le comité d'investissement France traitent respectivement les dossiers d'investissement pour les Pays-Bas et pour la France. Le comité d'investissement Interne s'occupe des dossiers d'investissement pour les autres pays où Montea opère (la Belgique et l'Allemagne).

Les comités d'investissement se composent de membres du management exécutif, complétés par un ou plusieurs administrateurs non exécutifs ainsi que par une ou plusieurs personnes externes, le cas échéant.

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

- DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement ;
- Jo De Wolf (CEO) ;
- Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- PDM SComm, représentée par Peter Demuynck (Chief Strategy & Innovation, ci-après "CSI") ;
- Domenique Mannsperger (IMPEC) (jusq'au décembre 2022) ;
- Patrick Abel (directeur de l'Allemagne) (depuis janvier 2023),
- PSN Management SRL, représentée par Peter Snoeck ;
- LVW Int. SRL, représentée par Dirk Lannoo, conseiller stratégique (depuis septembre 2022).

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

- DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement ;
- Jo De Wolf (CEO) ;
- Elijarah SLR, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- Luc Mérignoux (directeur France)
- Gilles Saubier ;
- SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette ;
- LVW Int. SRL, représentée par Dirk Lannoo, conseiller stratégique (depuis septembre 2022).

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

- DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement ;
- Jo De Wolf (CEO) ;
- Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- PDM SComm, représentée par Peter Demuynck (CSI) ;
- BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus (directeurs Pays-Bas) ;
- PSN Management SRL, représentée par Peter Snoeck ;
- ADK Invest B.V., représentée par Ard De Keijzer ;
- Rien MTMA, représentée par Rien van den Heuvel ;
- LVW Int. SRL, représentée par Dirk Lannoo, conseiller stratégique (depuis septembre 2022).

#### Mission des comités d'investissements

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

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

#### Rapport d'activité des comités d'investissement

En 2022, le comité d'investissement Interne s'est réuni trois fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Function <sup>1</sup>	Présence en 2022
DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	3/3
Jo De Wolf	Membre	3/3
Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	3/3
PSN Management SRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	3/3
PDM SComm, représentée par Peter Demuynck	Membre	3/3
Domenique Mannsperger (IMPEC) <sup>2</sup>	Membre	2/3
LVW Int. SRL, représentée par Dirk Lannoo (depuis septembre 2022)	Membre	1/1

(1) Les seuls administrateurs et membres du management exécutif qui, conformément à la politique de rémunération, perçoivent une rétribution dans le cadre des comités d'investissement sont Peter Snoeck (via PSN Management SRL), en tant que membre des comités d'investissement Interne et Pays-Bas, et Dirk De Pauw (via DPP Management SRL), en tant que président de tous les comités d'investissement.

(2) A partir du 1 janvier 2023 IMPEC ne fait plus partie du comité d'investissement Interne. A partir du 1 janvier 2023 Patrick Abel fait partie de ce comité d'investissement en tant que directeur de l'Allemagne.

En 2022, le comité d'investissement Pays-Bas s'est réuni quatre fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Function	Présence en 2022
DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	4/4
Jo De Wolf	Membre	4/4
Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	4/4
PSN Management SRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	4/4
PDM SComm, représentée par Peter Demuynck	Membre	4/4
BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus	Membre	4/4
ADK Invest B.V., représentée par Ard De Keijzer	Membre	3/4
Rien MTMA, représentée par Rien van den Heuvel	Membre	4/4
LVW Int. SRL, représentée par Dirk Lannoo (depuis septembre 2022)	Membre	1/4

Pour la France les dossiers en cours et les dossiers de (dés)investissement en France ont été abordés lors du comité d'investissement Interne, avec l'exception d'un comité d'investissement France qui était organisé en automne 2022 après que Luc Mérignoux était nommé en tant que directeur France en juin 2022.

Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2022
DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	1/1
Luc Mérignoux	Membre	1/1
Jo De Wolf	Membre	1/1
Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	1/1
Gilles Saubier	Membre	1/1
SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette	Membre	1/1
LVW Int. SRL, représentée par Dirk Lannoo (depuis septembre 2022)	Membre	1/1

### 7.3.5 Management exécutif et direction journalière

#### 7.3.5.1 Composition du management exécutif, de la direction journalière et les dirigeants effectifs

Le conseil d'administration a confié la direction opérationnelle de Montea au management exécutif.

A la date du présent rapport annuel, le management exécutif se compose de :

Nom	Fonction
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)
Elijarah SRL, représentée par Els Vervaet	Chief Financial Officer (CFO)
Jimmy Gysels	Chief Property Management (CPM)

- assurer la direction opérationnelle de la Société ;
- mettre en place les contrôles internes, sans préjudice du rôle de surveillance du conseil d'administration, sur la base de ce qui a été approuvé par le conseil d'administration ;
- présenter au conseil d'administration une préparation complète, ponctuelle, fiable et exacte des comptes annuels, conformément aux normes en vigueur et à la politique de la Société en la matière ;
- préparer la publication des comptes annuels et des autres informations financières et non financières importantes ;
- présenter au conseil d'administration une évaluation équilibrée et compréhensible de la situation financière ;
- rendre compte de ses tâches au conseil d'administration.

Le management exécutif est en particulier chargé de la gestion de l'immobilier, conseil et suivi de la politique de financement, préparation de tous les rapports exigés par la loi et la mise à disposition de toutes informations requises au public et aux instances compétentes.

Dans sa mission, le management exécutif est assisté par les directeurs nationaux:

- pour la Belgique: PDM SComm, représentée par Peter Demuynck. A partir d'avril 2023 cette fonction de country director Belgique est exercée par Xavier Van Reeth.
- pour les Pays-Bas: BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus (directeurs Pays-Bas).
- pour France: Jusqu'au début juin 2022 l'équipe locale en France était gérée par le management exécutif de Belgique. Le 7 juin 2022 Luc Mérignoux a été désigné en tant que directeur France.
- pour l'Allemagne: En 2022, les investissements en Allemagne ont été gérés par le management exécutif. Le 2 janvier 2023, Patrick Abel a été nommé directeur de l'Allemagne. Il poursuivra la mise en place d'une équipe locale et le développement de la croissance en Allemagne.

En matière de ressources humaines, la direction exécutive est assistée depuis février 2022 par un Chief Human Resources Officer (SC4People SRL, représentée par Steven Claes) et, pour la stratégie et l'innovation, par le Chief Strategy & Innovation (PDM SComm, représentée par Peter Demuynck).

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

#### 7.3.5.3 Fonctionnement du management exécutif

Le management exécutif collabore étroitement, en concertation permanente. Lorsque le management exécutif ne parvient pas à un accord, la décision appartient au conseil d'administration.

Le management exécutif se réunit une fois par semaine. Les directeurs nationaux et d'autres cadres (Chief Development, Chief Human Resources Officer et Chief Strategy & Innovation) sont également étroitement impliqués. Lors de ces réunions notamment les aspects opérationnels de l'exploitation journalière, l'état d'avancement des projets en cours, les locations et les nouveaux projets à l'étude sont abordés.

Le management exécutif fait régulièrement rapport de sa mission au conseil d'administration.

La direction exécutive fournit au conseil d'administration toutes les informations commerciales et financières pertinentes. Entre autres les informations suivantes sont communiquées : les chiffres clés, une présentation analytique des résultats par rapport au budget, un aperçu de l'évolution du portefeuille immobilier, les comptes annuels consolidés et les commentaires des comptes annuels consolidés.

Le CEO explique au conseil d'administration les décisions que celui-ci doit prendre.

#### 7.3.5.2 Mission du management exécutif

Le management exécutif est notamment chargé de :

- adresser au conseil d'administration des propositions concernant la stratégie de la Société et sa réalisation ;
- préparer les décisions à prendre par le conseil d'administration dans le cadre de ses obligations et lui fournir à temps les informations nécessaires à cette fin ;
- exécuter les décisions du conseil d'administration ;

#### 7.3.5.4 Contrôle – surveillance interne – surveillance du management exécutif

La surveillance du management exécutif incombe au conseil d'administration plénier de l'Administrateur Unique. Le management exécutif est évalué suivant les performances et les objectifs.

### 7.3.6 Politique de diversité

En formulant ses avis au conseil d'administration concernant la nomination des administrateurs, le comité de rémunération et de nomination tient compte de l'objectif de diversité au sein du conseil d'administration. La diversité n'est pas seulement une affaire de genre : elle concerne aussi d'autres critères comme les compétences, l'expérience et les connaissances. Une diversification du conseil d'administration contribue à l'équilibre dans le processus décisionnel dans lequel des décisions sont prises et des éventuels problèmes sont traités à partir de plusieurs points de vue.

Le conseil d'administration de Montea compte actuellement deux femmes. Les membres actuels du conseil d'administration sont également issus d'horizons divers tels que l'immobilier, la logistique, la pharmacie, le secteur postal, de la banque et télécom.

De même, dans la composition du management exécutif, le conseil d'administration attache une importance particulière aux principes de diversité.

### 7.3.7 Autres personnes concernées

#### 7.3.7.1 Compliance officer

Compliance est une fonction indépendante au sein de Montea axé sur examiner et promouvoir le respect par Montea des règles qui régissent ses activités.

Les règles relatives à la compliance et à l'intégrité relèvent de la fonction de compliance officer. La fonction de compliance indépendante est confiée au Chief Property Manager de Montea, Jimmy Gysels.

Le compliance officer est chargé d'examiner et de promouvoir le respect par la Société des règles qui régissent l'intégrité de ses activités. Ces règles concernent à la fois la politique de l'entreprise, le statut de l'entreprise ainsi que les autres dispositions légales et réglementaires. Elle fait donc partie de la culture d'entreprise, qui met l'accent sur l'honnêteté et l'intégrité, l'adhésion à des normes éthiques élevées dans la conduite des affaires et le respect des réglementations applicables. Le compliance officer est en particulier chargé de surveiller le respect des règles en matière d'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi du 2 août 2002 organisant la surveillance du secteur financier et des services financiers et le Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché. Il lui appartient par ailleurs de surveiller le respect des règles de conflit d'intérêts et des règles d'incompatibilité des mandats telles que prescrites par les statuts, la charte de gouvernance de Montea et les lois et règlements applicables.

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

#### 7.3.7.2 Personne chargée de la gestion des risques dans l'entreprise

Le risque est omniprésent dans le monde des affaires. Montea identifie dans tous ses processus les risques existants, et y incorpore les contrôles internes nécessaires pour limiter l'exposition à ces risques.

La conscience des risques de l'environnement interne et externe est communiquée par la Société à ses collaborateurs des différents niveaux via le bon exemple du management.

Il incombe au conseil d'administration de veiller à l'identification des risques et à leur contrôle. Le conseil d'administration consacre son attention aux différents facteurs de risque qui pèsent sur la Société. L'évolution permanente des marchés immobiliers et financiers nécessite un suivi constant des risques pour les besoins de la surveillance des résultats et de la situation financière de la Société.

Le comité d'audit qui assiste le conseil d'administration dans cette surveillance lui soumet les recommandations nécessaires concernant la gestion des risques financiers et autres. En collaboration avec le management et le commissaire, le comité d'audit surveille les principaux risques et les mesures prises pour les gérer.

Chez Montea, Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) est chargé de la gestion des risques à dater du 1 avril 2020. Il lui appartient notamment d'élaborer, développer, surveiller, actualiser et mettre en œuvre la politique et les fonctions de gestion des risques. Il rapporte au dirigeant effectif et CEO, Jo De Wolf.

#### 7.3.7.3 Audit interne

L'audit interne est une fonction d'évaluation indépendante chargée d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne. L'audit interne assiste les membres de l'organisation dans l'exercice effectif de leurs responsabilités, et leur apporte à cet effet des analyses, évaluations, recommandations, avis et informations concernant les activités examinées.

La portée de l'audit interne comprend au niveau général l'examen et l'évaluation de l'adéquation et de l'efficacité du contrôle interne, ainsi que le respect des responsabilités attribuées.

La personne chargée de l'audit interne consacre son attention au respect des directives, à la maîtrise des risques (mesurables et non mesurables), à la fiabilité (y compris l'intégrité, l'exactitude et l'exhaustivité) et à la ponctualité des informations financières et de gestion ainsi que des rapports externes, à la continuité et à la fiabilité des systèmes informatiques et au fonctionnement des différents services dans l'entreprise.

La personne chargée de l'audit interne examine et évalue l'activité globale de Montea dans tous ses aspects. À cette fin, elle fait appel à plusieurs types d'audit:

- l'audit financier, dont le but est de vérifier la fiabilité de la comptabilité et des comptes annuels qui en résultent. Ceci est fait sur la base d'un plan d'audit qui a été convenu avec le commissaire ;
- l'audit de compliance, qui vérifie le respect des lois, règlements, politiques et procédures ;
- l'audit opérationnel, qui cible la qualité et l'adéquation des systèmes et procédures, l'analyse critique des structures de l'organisation et l'évaluation du caractère adéquat des méthodes et ressources par rapport aux objectifs ;
- l'audit de management, qui contrôle la qualité de la fonction de management dans le cadre des objectifs de l'entreprise.

À partir du 1er janvier 2021, la fonction d'audit interne chez Montea est déléguée en externe à Trifinance, représentée par Alexander Van Caeneghem (ce mandat expire le 31 décembre 2023). Il fait rapport au management exécutif, qui à son tour, rapport au conseil d'administration au complet, le cas échéant par le comité d'audit. Ce prestataire fait rapport à l'ensemble du conseil d'administration, qui font à leur tour rapport au conseil d'administration de l'Administrateur Unique au complet, le cas échéant par l'intermédiaire du comité d'audit. Le responsable de l'audit interne peut aussi informer directement le président du conseil d'administration ou le commissaire de Montea. Il peut prendre connaissance de toutes les pièces, fichiers et données de l'entreprise, y compris les informations de gestion ainsi que les procès-verbaux des organes consultatifs et décisionnels, dans la mesure où cela est nécessaire à l'exécution de sa mission.

La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif Jo De Wolf, qui possède la fiabilité et la compétence professionnelles requises pour l'exercice de cette fonction.

#### 7.3.7.4 Personne chargée du service financier

Euroclear Belgium SA est chargée du service financier de la société.

L'exécution de ce service financier représente un coût total de € 27.527,53 (hors TVA) pour 2022. La somme comprend une partie annuelle fixe et une partie variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

#### 7.3.7.5 Activités en matière de recherche et développement

Montea n'exerce pas d'activités en matière de recherche et développement.



**Nous souhaitons d'être claires sur ce que nous représentons et sur la manière dont nous voulons nous profiler à l'avenir. Montea est synonyme d'ambition, de leadership, de durabilité et d'attention portée aux personnes.**

— Jo De Wolf  
CEO Montea

## 7.4 Conflits d'intérêts

### 7.4.1 Code des sociétés et associations

En application de l'article 7:96 CSA, tout administrateur détenant directement ou indirectement, un intérêt patrimonial en conflit avec une décision ou un acte relevant de la compétence du conseil d'administration, doit en avertir les autres membres du conseil d'administration et ne peut prendre part aux délibérations et à la prise de décision concernant cette décision ou cette action.

En application de l'article 7:97 CSA, toute décision ou opération en relation avec une partie liée au sens de IAS 24, et compris les filiales dans lesquelles l'actionnaire de contrôle détient une participation d'au moins 25%, et y compris les décisions et opérations des filiales, doivent être soumises à un comité de trois administrateurs indépendants qui émettront un avis écrit à l'attention du conseil d'administration. Le commissaire rédigera un rapport quant à l'exactitude des données du comité consultatif. Enfin, un communiqué de presse sera publié au plus tard au moment où la décision est prise, avec l'avis du comité indépendant et l'opinion du commissaire. Les exceptions à cette procédure sont les décisions habituelles et les transactions aux conditions du marché (et des titres), la valeur de la transaction < 1 % de l'actif net consolidé, les décisions relatives à la rémunération, l'acquisition ou la cession d'actions propres, le paiement d'acomptes sur dividendes et les augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé sans limitation ou annulation des droits préférentiels.

Durant l'exercice 2022 le conseil d'administration a dû appliquer la procédure prévue à l'article 7:96 juncto 7:102, §1, deuxième alinéa du CSA dans les cas décrits ci-dessous. La procédure prévue à l'article 7:97 CSA n'a pas été dû appliquer.

#### Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 8 février 2022

##### Notification des conflits d'intérêts

Le président demande aux administrateurs de déclarer un possible conflit d'intérêt concernant les points de l'ordre du jour de cette réunion.

Les administrateurs suivants déclarent détenir un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale, en conflit avec une décision relevant de la compétence du conseil d'administration :

a) Jo De Wolf déclare avoir un conflit d'intérêt concernant les points de l'ordre du jour suivants :

a. point de l'ordre du jour 7.a.iv (Evaluation et rémunération - individuel) comme à ce propos il y aura entre autres une délibération et décision concernant son évaluation et rémunération variable en tant que CEO concernant FY 2021 ;

b. point de l'ordre du jour 7.a.v (Rémunération variable du management exécutif) comme à ce propos il y aura entre autres une délibération et décision concernant sa rémunération variable et des KPI's en tant que CEO concernant FY 2022 ;

c. point de l'ordre du jour 7.b.i.1. (Jo De Wolf - reconduction) comme il s'agit de sa reconduction d'administrateur de la Société ;

d. point de l'ordre du jour 7.c (Proposition de rémunération CEO) comme il s'agit d'une nouvelle proposition de rémunération à Jo De Wolf en tant que CEO de Montea ;

e. point de l'ordre du jour 7.d (LTIP senior management et directeurs nationaux) comme il s'agit d'un nouveau LTIP pour certains membres du management exécutif.

b) Philippe Mathieu, Sofie Maes, Koen Van Gerven et Barbara De Saedeleer déclarent présenter un conflit d'intérêts concernant le point 7.b.iv de l'ordre du jour (Rémunération comités et Président du Conseil d'Administration) comme il s'agit entre autres de la rémunération des administrateurs indépendants et ils sont tous des administrateurs indépendants.

c) Dirk De Pauw déclare présenter un conflit d'intérêt concernant le point 7.b.iv de l'ordre du jour (Rémunération comités et Président du Conseil d'Administration) comme il s'agit entre autres de la rémunération de sa fonction de président du conseil d'administration et des comités d'investissement.

[...]

##### Evaluation et rémunération - individuel

En vertu de l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, Jo De Wolf quitte la réunion comme ce point de l'ordre du jour s'agit de sa rémunération financière pour l'an calendrier 2022. Els Vervaecke quitte également la réunion.

Les administrateurs prennent acte de la recommandation du comité de rémunération et de nomination concernant les rémunérations variables des membres du management exécutif pour 2022:

- Jo De Wolf: En 2021 sa rémunération de base brut était 666.000 EUR et le bonus cible était 220.000 EUR. Le comité de rémunération et de nomination conseille d'adapter la rémunération de base brut à partir de janvier 2022 à 700.000 EUR, avec un bonus cible de 30%, soit 210.000 EUR.

[...]

DÉCISION: Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver cette proposition de rémunération du management exécutif pour l'année calendrier et est d'opinion que ces rémunérations sont en conformité avec le marché.

[...]

**Rémunération variable management exécutif**

En vertu de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations, Jo De Wolf quitte la réunion comme ce point de l'ordre du jour s'agit de sa reconduction d'administrateur et administrateur délégué de la Société.

**Evaluation KPI 2021**

Les administrateurs prennent acte des conclusions du comité de rémunération et de nomination que tous les KPI fixés pour 2021 ont été atteints et son avis d'attribuer le niveau d'attribution "sur cible" et d'attribuer la rémunération variable correspondante. Cette rémunération variable est la suivante:

- Chief Executive Officer – Jo De Wolf: attribution du bonus cible 2021 de 220.000 EUR.

[...]

DÉCISION: Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'accorder le niveau d'attribution "sur cible" et la rémunération variable correspondante au regard des KPI 2021 pour le management exécutif. Le conseil d'administration estime que cette rémunération variable est conforme au marché.

**Détermination KPI 2022**

Les administrateurs prennent acte de la recommandation du comité de rémunération et de nomination d'approuver les KPI proposés pour 2022 pour le management exécutif.

DÉCISION: Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver les KPI proposés pour le management exécutif pour 2022.

[...]

**Conseil d'administration & comités**

Composition & reconduction et nomination d'administrateurs

Jo De Wolf – reconduction

En vertu de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations Jo De Wolf quitte la réunion comme ce point de l'ordre du jour s'agit de sa reconduction d'administrateur et administrateur délégué de la Société.

Les administrateurs prennent acte de la recommandation du comité de rémunération et de nomination de reconduire Jo De Wolf dans ses fonctions d'administrateur et administrateur délégué de la Société pour une période additionnelle de quatre ans. Les administrateurs ont reconnu à l'unanimité que Jo De Wolf s'est très bien acquitté de ces fonctions jusqu'à présent.

DÉCISION: Le Conseil d'Administration décide à l'unanimité de présenter à la réunion générale de la Société du 17 mai 2022 la reconduction de Jo De Wolf en tant qu'administrateur et administrateur délégué de la Société pour une période additionnelle de quatre ans.

**Rémunération comités et Président du Conseil d'Administration**

En vertu de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer, Philippe Mathieu et Sophie Maes quittent la réunion comme ce point de l'ordre du jour s'agit entre autres de leur rémunération en tant qu'administrateur indépendant non exécutive.

Les administrateurs encore présents prennent acte de la rémunération pour les membres du comité de rémunération et de nomination, le comité audit, le conseil d'administration et les comités d'investissement de Montea concernant les réunions tenues en 2021. Les rémunérations ont été déterminées en conformité avec la politique de rémunération.

DÉCISION: Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver les rémunérations pour les membres du comité de rémunération et nomination, le comité d'audit et les comités d'investissement de la Société concernant les réunions tenues en 2021.

Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer, Philippe Mathieu et Sophie Maes rejoignent la réunion.

En vertu de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations Dirk De Pauw quitte la réunion comme ce point de l'ordre du jour s'agit entre autres de la rémunération de sa fonction de président du conseil d'administration et les comités d'investissement.

Les administrateurs prennent acte de la rémunération qui a été payée à Dirk De Pauw en tant que président du conseil d'administration de Montea Management SA et président des comités d'investissement (au nom de DDP Management SRL) pour les réunions tenues en 2021.

[...]

Plus précisément, la rémunération suivante est proposée à Dirk De Pauw et DDP Management SRL pour 2022:

- rémunération fonction de président du conseil d'administration de Montea Management SA (Dirk De Pauw): 60.000 EUR ;
- rémunération fonction de président comités d'investissement (DDP Management SRL): 160.000 EUR.

DÉCISION: Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver (i) les rémunérations de Dirk De Pauw en tant que président du conseil d'administration de Montea Management SA et président des comités d'investissement (au nom de DDP Management SRL) pour 2021, et (ii) la proposition de rémunération pour ces fonctions pour 2022.

**Proposition rémunération CEO**

En vertu de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations Jo De Wolf quitte la réunion comme ce point de l'ordre du jour concerne sa rémunération en tant que CEO. Els Vervaecke et Jörg Heirman quittent également la réunion.

Les administrateurs prennent acte de la proposition faite à et acceptée par le CEO. [...]

DÉCISION: Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver cette proposition de rémunération au CEO.

**Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 17 août 2022****Notification des conflits d'intérêts**

Le président demande aux administrateurs de déclarer un possible conflit d'intérêt concernant les points de l'ordre du jour de cette réunion.

Jo De Wolf déclare détenir un intérêt direct de nature patrimoniale en conflit avec une décision qui appartient à la compétence du conseil d'administration concernant point 4.e de l'ordre du jour (Long Term Incentive Plan Chief Executive Officer/Chief Financial Officer) comme il s'agit de l'approbation d'un LTIP qui lui est offert dans sa fonction de CEO de Montea.

[...]

**Long Term Incentive Plan Chief Executive Officer/Chief Financial Officer**

Le Long Term Incentive Plan pour le CEO et CFO, comme proposé par le comité de rémunération et nomination, est discuté.

[...]

Les administrateurs prennent note des conséquences patrimoniales pour Montea si les KPI sont atteints comme prévu (c'est-à-dire EUR 700.000 de bonus en espèces à Lupus SRL et EUR 425.000 de bonus en espèces à Elijara SRL).

[...]

Les administrateurs estiment qu'il est nécessaire pour une société cotée en bourse comme Montea d'encourager le management exécutif à long terme, conformément à ce qui

est recommandé par le Corporate Governance Code. De cette manière, les intérêts à long terme du management exécutif sont (en partie) alignés sur les intérêts à long terme de la société. Il est discuté que le LTI proposé est en ligne avec ce qui est offert au management exécutif des sociétés comparables à Montea et constitue une incitation claire pour le CEO et le CFO à poursuivre la croissance de Montea. Le conseil d'administration estime que le LTI est donc justifié et dans l'intérêt de Montea.

**DÉCISION:** Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver le LTI proposé pour le CEO et CFO et de faire parvenir les lettres d'offre respectivement au CEO et CFO. Chaque administrateur est autorisé à signer ces lettres d'offre, agissant seul, au nom de la Société, en tant qu'administrateur unique de Montea.

#### **Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 27 octobre 2022**

#### **Notification de conflits 'intérêts**

Le président demande aux administrateurs de déclarer un possible conflit d'intérêt concernant les points de l'ordre du jour de cette réunion.

Lieve Creten, Barbara De Saedeleer et Philippe Mathieu déclarent détenir un intérêt direct de nature patrimoniale en conflit avec le point 4.c) sur l'ordre du jour (Benchmark rémunération administrateurs indépendants non exécutifs) vu qu'il s'agit d'une rémunération qu'ils reçoivent en vertu de leur mandat d'administrateur indépendant non exécutif de Montea.

En vertu de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations, Lieve Creten, Barbara De Saedeleer et Philippe Mathieu ne peuvent pas participer aux délibérations et à la prise de décision sur le point de l'ordre du jour concerné, et ces procès-verbaux doivent contenir les mentions suivantes : nature des transactions, justification des décisions prises et conséquences patrimoniales des transactions pour la Société. Ces informations sont incluses ci-dessus et dans le point de l'ordre du jour concerné.

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

Aucun autre administrateur ne déclare avoir d'autres conflits d'intérêts potentiels en relation avec les points à l'ordre du jour.  
[...]

#### **Benchmark rémunération administrateurs indépendants non exécutifs**

Avant la discussion de ce point de l'ordre du jour Philippe Mathieu, Lieve Creten et Barbara De Saedeleer déclarent qu'ils ont un conflit d'intérêt concernant le point suivant. Les autres administrateurs exécutifs et/ou non indépendants (Dirk De Pauw, Jo De Wolf et Peter Snoeck) ont annoncé qu'ils avaient discuté e ce point de l'ordre du jour entre eux avant la réunion et qu'ils souhaitaient à présent communiquer leur décision et la faire noter.

Sur la base du benchmark réalisé concernant la rémunération des administrateurs non exécutifs indépendants, une proposition a été faite concernant la rémunération des administrateurs indépendants non exécutifs, à appliquer à partir du 1er janvier 2023.

**DÉCISION :** Le conseil d'administration (composé pour ce point de l'ordre du jour uniquement de Dirk De Pauw, Jo De Wolf et Peter Snoeck) approuve à l'unanimité la modification proposée de la rémunération des administrateurs indépendants non exécutifs, avec effet au 1er janvier 2023. Compte tenu de l'analyse comparative effectuée et de la nécessité d'attirer et de retenir des administrateurs indépendants non exécutifs de qualité et professionnels, le conseil d'administration estime que cette rémunération est conforme au marché et à l'intérêt de la Société.

En vertu de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations, Lieve Creten, Barbara De Saedeleer et Philippe Mathieu ne peuvent pas participer aux délibérations et à la prise de décision sur le point de l'ordre du jour concerné, et ces procès-verbaux doivent contenir les mentions suivantes : nature des transactions, justification des décisions prises et conséquences patrimoniales des transactions pour la Société. Ces informations sont incluses ci-dessus et dans le point de l'ordre du jour concerné.

## **7.4.2 Loi SIR**

En application de l'article 37 de la loi SIR, la FSMA doit être avertie lorsqu'une opération peut apporter un quelconque avantage à des parties citées dans cet article. Dans ce cas, la Société doit prouver l'intérêt de la transaction envisagée et le fait qu'elle s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise. Ces opérations doivent être accomplies aux conditions du marché et immédiatement rendues publiques. En application de l'article 49, § 2 de la Loi SIR, en cas de transaction avec les parties citées à l'article 37, la juste valeur déterminée par l'expert constituera le prix maximum si la Société acquiert le bien et le prix minimum si la Société vend le bien. Ces transactions doivent par ailleurs être expliquées dans le rapport annuel.

Dans le courant de l'exercice, la Société a appliqué l'article 37 de la Loi SIR trois fois dans le cadre des transactions suivantes :

- Programme de rachat de maximum 70.000 actions (janvier 2022), personnes concernées: Jo De Wolf, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique et dirigeant effectif<sup>1</sup>.
- Augmentation du capital autorisé de la Société par le biais d'un dividende optionnel (juin 2022), personnes concernées<sup>2</sup> :
  - Montea Management SA en tant qu'Administrateur Unique ;
  - Dirk De Pauw, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique ;
  - Jo De Wolf, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique et dirigeant effectif ;
  - Peter Snoeck, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique ;
  - Jimmy Gysels, en tant que dirigeant effectif ;
  - Koen Van Gerven, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique ;
  - Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke, en tant que membre du management exécutif ;
  - L'actionnaire de référence : Famille De Pauw.
- Programme de rachat de maximum 25.000 actions (mai 2022), personnes concernées<sup>3</sup>:
  - Jo De Wolf, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique et dirigeant effectif ;
  - Jimmy Gysels, en tant que dirigeant effectif ;
  - Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke, en tant que membre du management exécutif.

Il n'existe pas de conventions ni arrangements importants avec des actionnaires, clients, fournisseurs importants ou autres personnes en vertu desquels des personnes ont été sélectionnées comme membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance, ni de membres de la direction.

Au 31 décembre 2022, hormis ce qui est mentionné dans ce rapport annuel, il n'existe pas de conflits d'intérêts entre Montea, d'une part, et les membres des organes de direction, d'administration ou de surveillance et les membres du management exécutif, d'autre part.

(1) Voir le communiqué de presse du 06/01/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus de détails.

(2) Voir le communiqué de presse du 17/05/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus de détails.

(3) Voir le communiqué de presse du 23/05/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus de détails.

Il n'existe pas d'informations particulières à propos d'éventuelles limitations que les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance et les membres du management exécutif auraient acceptées à l'égard de l'aliénation, dans un délai déterminé, des titres Montea en leur possession.

## 7.5 Liens familiaux entre les actionnaires, administrateurs et dirigeants effectifs

Il n'existe pas de conventions connues dont la mise en œuvre à une date ultérieure peut entraîner un changement dans le contrôle de Montea.

### Famille De Pauw

La famille De Pauw se compose de :

- Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw (frère et quatre sœurs) et leurs enfants respectifs ;
- l'indivision De Pauw ;
- Montea Management SA, contrôlée par les cinq frère et sœurs De Pauw précités.

Le 31 décembre 2022, ils détiennent, sur la base des notifications reçues par Montea dans le cadre de la réglementation en matière de transparence, 11,39 % des droits de vote de Montea.

La famille De Pauw agit en concertation mutuelle. C'est ce qui ressort des notifications à la FSMA. Ces informations sont aussi accessibles sur [le site web de Montea](#).

Monsieur Dirk De Pauw, comme déjà mentionné, est président du conseil d'administration de l'Administrateur Unique. Peter Snoeck, mari de Dominika De Pauw, est administrateur non exécutif.

## 7.6 Information en vertu de l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 - Éléments pouvant exercer une influence en cas d'offre publique d'achat

Conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007, Montea énumère, et le cas échéant explique, les éléments suivants dans la mesure où ils sont de nature à exercer des effets en cas d'offre publique d'achat.

### 7.6.1 Structure du capital (au 31 décembre 2022)

Le capital de € 367.352.910,39, est représenté par 18.025.220 actions sans indication de valeur nominale, chaque action représentant un/dix-huit millions vingt-cinq mille deux cent vingtième partie du capital, (1/18.025.220e). Il n'existe pas d'actions privilégiées. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale (à l'exception des actions propres de la Société, dont le droit de vote est suspendu). Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications dans le cas où les seuils légaux ou statutaires sont atteints ou franchis à la hausse ou à la baisse (réglementation sur la transparence). Le droit de vote ne fait l'objet d'aucune limitation légale ni statutaire.

### 7.6.2 Limitation légale ou statutaire de la cession de titres

La cession d'actions Montea n'est soumise à aucune limitation légale ou statutaire.

### 7.6.3 Droits de contrôle particuliers

Montea ne compte pas de titulaires de titres auxquels des droits de contrôle particuliers sont attachés, autres que certains droits de veto en faveur de son Administrateur Unique (voir l'article 24 des statuts).

### 7.6.4 Conventions d'actionnaires connues de Montea pouvant entraîner une limitation de la cession d'actions et/ou de l'exercice du droit de vote

À la connaissance de Montea, il n'existe pas de conventions d'actionnaires pouvant entraîner une limitation de la cession d'actions et/ou de l'exercice du droit de vote.

### 7.6.5 Mécanisme de contrôle d'un plan d'actions pour les employés lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les employés

Montea ne possède pas de plan d'actions de ce type pour les employés.

### 7.6.6 Organe d'administration

Montea est dirigée par l'Administrateur Unique, Montea Management SA. Montea Management SA a été nommée statutairement pour une période allant jusqu'au 30 septembre 2026 inclus. La principale conséquence du fait que Montea compte un Administrateur Unique est que les statuts confèrent à cet Administrateur Unique des pouvoirs étendus et d'un droit de veto sur certaines décisions importantes et modifications des statuts<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>(1) On peut également se référer ici à l'article 24 des statuts de la Société.

Montea Management SA est, conformément à l'article 2:51 CSA, pour l'exercice de sa mission d'administrateur statutaire unique représentée par un représentant permanent, Jo De Wolf. L'Administrateur Unique peut à tout moment donner sa démission, dans la mesure où les engagements qu'il a contractés envers Montea le permettent et dans la mesure où sa démission n'entraîne pas de difficultés pour Montea.

Le mandat de l'Administrateur Unique ne peut être révoqué que par une décision judiciaire à la suite d'une action intentée par l'assemblée générale de Montea pour des motifs fondés.

Si l'assemblée générale doit se prononcer sur cette question, l'Administrateur Unique ne pourra pas prendre part au vote. L'Administrateur Unique continue d'assumer sa fonction jusqu'à sa démission sur décision judiciaire ayant force de chose jugée. L'Administrateur Unique doit s'organiser pour que le conseil d'administration comporte au moins deux personnes physiques exerçant une surveillance collégiale sur la ou les personnes chargées de la conduite journalière des opérations dans l'intérêt de Montea.

Les membres des organes d'administration de l'Administrateur Unique doivent être des personnes physiques et posséder la fiabilité professionnelle et l'expérience exigées par la Loi SIR. Si des membres des organes d'administration ou de l'organe de gestion journalière de l'administrateur viennent à perdre la fiabilité ou l'expérience professionnelles qu'exige la Loi SIR, l'Administrateur Unique ou le commissaire doivent convoquer une assemblée générale de Montea SA, avec à l'ordre du jour la constatation éventuelle de la perte du respect de ces exigences et des dispositions à prendre. Si un ou plusieurs membres des organes chargés de l'administration ou de la gestion journalière de l'Administrateur Unique ne remplissent plus les conditions ci-dessus, l'Administrateur Unique doit les remplacer dans le mois. Passé ce délai, une assemblée générale de Montea doit être convoquée comme décrit plus haut, sans préjudice des mesures que la FSMA peut prendre dans le cadre de ses pouvoirs.

La mission de l'Administrateur Unique consiste à accomplir tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social de Montea, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale de Montea.

### 7.6.7 Modification des statuts

En ce qui concerne les modifications des statuts de Montea, l'attention est attirée sur les règles imposées par la Loi SIR et l'AR SIR, en vertu desquelles, notamment, tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à l'accord de la FSMA. En outre, il convient de respecter l'article 24 des statuts de Montea ainsi que les règles du CSA.

### 7.6.8 Capital autorisé

L'assemblée générale extraordinaire du 10 février 2023 a autorisé l'Administrateur Unique à augmenter le capital social aux dates et aux conditions fixées par lui, en une ou plusieurs fois. Pour plus de détails sur cette autorisation on se réfère à section 11.1.6.2 de ce rapport annuel et article 6.3 des statuts de Montea.

### 7.6.9 Rachat d'actions propres

#### 7.6.9.1 Autorisation statutaire

L'Administrateur Unique est autorisé pour une période de 5 ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, à acquérir ou prendre en gage pour le compte de la Société les actions propres de la Société (même hors bourse), avec un maximum de dix pour cent (10 %) du nombre total d'actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 75 % du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Bruxelles pour les 20 jours de bourse précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut être supérieur à (125 %) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Bruxelles pour les 20 jours de bourse précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage).

Par ailleurs, l'organe d'administration est explicitement autorisé à céder les actions propres de la Société à une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, moyennant le respect du CSA. Par ailleurs, l'organe d'administration est explicitement autorisé à céder les actions propres de la Société au personnel de la Société ou de ses filiales, même si les actions propres sont aliénées plus de douze mois à compter de leur acquisition.

Les pouvoirs ci-dessus ne limitent pas les possibilités dont le conseil d'administration dispose légalement pour acquérir, prendre en gage ou aliéner les actions de la Société si cela ne nécessite pas (ou plus) une autorisation statutaire ou une autorisation de l'assemblée générale.

### 7.6.9.2 Programme de rachat

Au 31 décembre 2022, la Société était propriétaire de 82.854 actions propres. Dans les limites de son autorisation statutaire de rachat d'actions propres Montea a, dans au cours de l'année 2022, réalisé avec succès trois programme de rachat de respectivement 70.000, 25.000 et 50.000 actions.

À la date de ce rapport Montea dispose de 76.874 actions propres en propriété (0,43 % sur un total de 18.025.220 actions).

### 7.6.10 Conditions contractuelles

Montea n'est partie d'aucune convention importante qui entre en vigueur, est modifiée ou est annulée lorsque le contrôle de Montea change suite à une offre publique d'achat, sauf les conventions suivantes:

- Les dispositions des conditions d'émission des obligations émises en 2015 ;
- Les dispositions de changement de contrôle dans les conventions de crédit que Montea a conclues avec BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Belfius Bank, ING Bank, Nagelmackers, Argenta et ABN AMRO ;
- Les dispositions de changement de contrôle dans les conditions d'émission de ces obligations émises dans le cadre d'un US Private Placement (2021 et 2022).

Les crédits que la Société a contractés et qui comportent des dispositions dépendant d'un changement de contrôle de la Société, ont été approuvés et publiés conformément à l'article 7:151 du CSA par l'assemblée générale, à l'exception du crédit que la Société a conclu avec ABN AMRO le 30 novembre 2022 et l'émission d'obligations via un US Private Placement conformément au Note Purchase Agreement du 15 juin 2022. Ils seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale du 16 mai 2023.

## 7.7 Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique

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

- Sur les cinq dernières années :
  - i. aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été condamné pour fraude ;
  - ii. aucun administrateur ou membre du management exécutif, en qualité de membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, un sursis ou une dissolution ;
  - iii. aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été inculpé et/ou n'a fait l'objet d'une sanction nominative publique officielle prononcée par une instance légale ou réglementaire, et
  - iv. aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été déclaré par un tribunal incapable d'agir en tant que membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou d'intervenir dans la gestion ou l'administration des affaires d'un émetteur ou dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une institution émettrice.
- Aucun contrat de travail n'a été signé avec des administrateurs ou des membres du management exécutif en prévoyant le paiement d'une indemnité à la fin du contrat. Il existe néanmoins entre Montea Management SA et certains administrateurs ou membres du management exécutif une convention de management prévoyant le paiement d'une indemnité.
- Il n'est pas au courant du fait que des administrateurs ou membres du management exécutif possèdent ou non des actions Montea au 31 décembre 2022, à l'exception de Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management SRL (ayant pour représentant permanent Peter Snoeck), Els Vervaecke, Elijarah SRL (ayant pour représentant permanent Els Vervaecke), Jimmy Gysels et Koen Van Gerven.
- Jusqu'à présent, à l'exception de certains membres du management exécutif et du personnel, aucune option sur des actions de Montea n'a été octroyée.<sup>1</sup>

(1) Pour plus de détails, voir la section 7.8.2.3.

## 7.8 Rapport de rémunération

Ce rapport de rémunération concerne toutes les rémunérations des administrateurs et membres du management exécutif, octroyées ou dues durant l'exercice 2022. Les montants en question peuvent émaner de Montea, de ses sociétés du périmètre et de l'Administrateur Unique.

Conformément à l'article 7:89 CSA et la recommandation 7.3 du Code 2022, Montea a adopté une politique de rémunération le 18 mai 2021. Une version actualisée de la politique de rémunération a été approuvée par l'assemblée générale du 17 mai 2022. Le principal changement dans la version actuelle par rapport à la version précédente est l'introduction de la possibilité d'introduire un plan d'incitation à long terme pour répondre à la demande du marché de baser une partie de la rémunération du management exécutif sur des objectifs de performance à plus long

La politique de rémunération peut être consultée sur le [site web de la Société](#).

Le présent rapport de rémunération a été rédigé en accord avec la politique de rémunération de Montea. Pour dresser un tableau complet de la rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif payées ou dues pendant l'exercice 2022, ce rapport de rémunération doit être lu en même temps que la politique de rémunération de Montea.

### 7.8.1 Rémunération de l'Administrateur Unique durant l'exercice 2022

Les statuts de Montea prévoient que la mission de Montea Management SA en tant qu'Administrateur Unique de Montea est rémunéré. La rémunération se compose, conformément l'article 13 des statuts de Montea de deux parties : une partie fixe et une partie variable.

La partie fixe de la rémunération de l'Administrateur Unique est fixée chaque année par l'assemblée générale de Montea. Cette rémunération forfaitaire ne peut être inférieure à € 15.000 par an et doit être conforme à l'article 35, §1, 1<sup>er</sup> section de la Loi SIR.

La partie variable est égale à 0,25% du montant égal à la somme du résultat net consolidé<sup>1</sup> de la Société à l'exclusion de toute fluctuation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture. Cette rémunération est conforme à l'article 35, §1, 2<sup>ème</sup> section de la Loi SIR. L'Administrateur Unique a droit au remboursement des frais réellement engagés en relation directe avec sa mission et moyennant des justificatifs probants.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2022, la rémunération de l'Administrateur Unique se monte à € 974.088,38 hors TVA. Cette somme couvre essentiellement toute la rémunération du conseil d'administration de l'Administrateur Unique, la rétribution de l'administrateur délégué et les frais de fonctionnement de Montea Management SA.

(1) Le résultat consolidé net = résultat net + amortissements + réductions de valeur - reprises de réductions de valeur - reprises de loyers reportés et escomptés +/- autres éléments non monétaires +/- résultat vente d'immeubles +/- variation de la juste valeur des immeubles.

L'attribution définitive de cette rémunération à l'Administrateur Unique sera soumise à l'accord de l'assemblée annuelle du 16 mai 2023.

### 7.8.2 Rémunération des membres du conseil d'administration, des comités d'investissement et du management exécutif pendant l'exercice 2022

#### 7.8.2.1 Rémunérations totales de l'exercice 2022

Les membres du conseil d'administration, les membres des comités d'investissement et les membres du management exécutif ont été rémunéré conformément à la politique de rémunération durant 2022.

En ce qui concerne les jetons de présence pour les personnes habilitées à recevoir une telle rémunération conformément à la politique de rémunération, un jeton de présence de € 1.500 par réunion a été accordé en 2022 pour les réunions du conseil d'administration, du comité d'audit et du comité de rémunération et nomination et un jeton de présence de € 2.000 par réunion des comités d'investissement.

Pour les administrateurs et le management exécutif, la rémunération décrite dans la politique de rémunération a donné lieu à la rémunération totale suivante pour l'exercice 2022 :

RÉMUNERATION TOTALE ADMINISTRATEURS, MEMBRES DES COMITÉS D'INVESTISSEMENT ET DU MANAGEMENT EXÉCUTIVE										
	1. Rémunération Fixe			2. Rémunération variable						
	Rémunération de Base	Jétons de présence <sup>1</sup>	Avantages Additionnels	Variable sur 1 an	Variable sur plusieurs années	3. Items extraordinaires	4. Assurance collective	5. Rémunération total	6. Proportion rémunération fixe et variable	
<b>Dirk De Pauw</b>	<b>€ 220.000</b>	-	-	-	-	-	-	<b>€ 220.000</b>	Fixe 100%	Variable 0%
président du conseil d'administration	€ 60.000	-	-	-	-	-	-	€ 60.000	Fixe 100%	Variable 0%
président des comités d'investissement <sup>2</sup>	€ 160.000	-	-	-	-	-	-	€ 160.000	Fixe 100%	Variable 0%
<b>Jo De Wolf</b>	<b>€ 653.668</b>	-	<b>€ 5.120</b>	<b>€ 262.500</b>	-	-	<b>€ 41.212</b>	<b>€ 962.500</b>	Fixe <sup>3</sup> 73%	Variable 27%
directeur général	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
membre des comités d'investissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CEO	€ 653.668	-	€ 5.120	€ 262.500	-	-	€ 41.212	€ 962.500	Fixe 73%	Variable 27%
<b>Peter Snoeck</b>	-	<b>€ 16.000</b>	-	-	-	-	-	<b>€ 16.000</b>	Fixe 100%	Variable 0%
administrateur non-indépendant et non-exécutif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
membre comités d'investissements Intern et Pays-Bas <sup>4</sup>	-	€ 16.000	-	-	-	-	-	€ 16.000	Fixe 100%	Variable 0%
<b>Sophie Maes</b> (jusqu'au 17 mai 2022)	<b>€ 12.500</b>	<b>€ 12.000</b>	-	-	-	-	-	<b>€ 24.500</b>	Fixe 100%	Variable 0%
administrateur indépendant et non-exécutif	€ 10.000	€ 4.500	-	-	-	-	-	€ 14.500	Fixe 100%	Variable 0%
président et membre du comité de rémunération et de nomination	-	€ 4.500	-	-	-	-	-	€ 4.500	Fixe 100%	Variable 0%
membre du comité d'audit	€ 2.500	€ 3.000	-	-	-	-	-	€ 5.500	Fixe 100%	Variable 0%
<b>Lieve Creten</b> (à partir du 17 mai 2022)	<b>€ 20.000</b>	<b>€ 12.000</b>	-	-	-	-	-	<b>€ 32.000</b>	Fixe 100%	Variable 0%
administrateur indépendant et non-exécutif	€ 20.000	€ 6.000	-	-	-	-	-	€ 26.000	Fixe 100%	Variable 0%
membre du comité de rémunération et de nomination	-	€ 1.500	-	-	-	-	-	€ 1.500	Fixe 100%	Variable 0%
président et membre du comité d'audit	-	€ 4.500	-	-	-	-	-	€ 4.500	Fixe 100%	Variable 0%
<b>Philippe Mathieu</b>	<b>€ 35.000</b>	<b>€ 25.500</b>	-	-	-	-	-	<b>€ 60.500</b>	Fixe 100%	Variable 0%
administrateur indépendant et non-exécutif	€ 20.000	€ 10.500	-	-	-	-	-	€ 30.500	Fixe 100%	Variable 0%
membre du comité de rémunération et de nomination	-	€ 6.000	-	-	-	-	-	€ 6.000	Fixe 100%	Variable 0%
membre du comité d'audit	€ 15.000	€ 9.000	-	-	-	-	-	€ 24.000	Fixe 100%	Variable 0%
<b>Barbara De Saedeleer</b>	<b>€ 25.000</b>	<b>€ 25.500</b>	-	-	-	-	-	<b>€ 50.500</b>	Fixe 100%	Variable 0%
administrateur indépendant et non-exécutif	€ 20.000	€ 10.500	-	-	-	-	-	€ 30.500	Fixe 100%	Variable 0%
président et membre du comité de rémunération et de nomination	<b>€ 5.000</b>	<b>€ 6.000</b>	-	-	-	-	-	€ 11.000	Fixe 100%	Variable 0%
membre du comité d'audit	-	€ 9.000	-	-	-	-	-	€ 9.000	Fixe 100%	Variable 0%
<b>Koen Van Gerven</b>	<b>€ 20.000</b>	<b>€ 16.500</b>	-	-	-	-	-	<b>€ 36.500</b>	Fixe 100%	Variable 0%
administrateur indépendant et non-exécutif	€ 20.000	€ 9.000	-	-	-	-	-	€ 29.000	Fixe 100%	Variable 0%
membre du comité d'audit	-	€ 7.500	-	-	-	-	-	€ 7.500	Fixe 100%	Variable 0%
<b>Autres membres du management exécutif</b>	<b>€ 519.526</b>	-	<b>€ 18.312</b>	<b>€ 160.253</b>	-	-	<b>€ 11.370</b>	<b>€ 709.461</b>	Fixe 77%	Variable 23%

[1] Conformément à la politique de rémunération, aucun jeton de présence n'est versé pour les réunions organisées par conférence téléphonique ou par écrit. Pour plus d'informations sur le nombre de réunions organisées de cette manière, voir la section 7.3.3.

[2] Au nom de DDP Management SRL. Il s'agit de la rémunération consolidée pour la présidence de tous les (trois) comités d'investissement au sein de Montea.

[3] Le rapport entre la rémunération fixe et la rémunération variable de Jo De Wolf est conforme aux règles d'étalement prévues à l'article 7:91 du CSA parce qu'en 2022 un LTIP (en espèces) a été proposé au CEO (€ 700.000 @ target) et au CFO (€ 425.000 @ target). Ce LTIP est lié à la réalisation de KPI mesurés sur une période de 5 ans allant de 2022 à 2026 et, s'il est atteint, sera payé en totalité au début de 2027.

[4] Au nom de PSN Management SRL.

### 7.8.2.2 Application des critères de performance durant l'exercice 2022

Les critères de performance qui ont déterminé la rémunération variable des membres du management exécutif pour l'exercice 2022, ont été fixés par le conseil d'administration sur avis du comité de rémunération et de nomination au début de l'exercice 2022.

Les résultats obtenus pour chacun de ces critères de performance et la rémunération variable associée sont les suivants :

Critères de Performance	Poids Relatif	Prestation Mesurée
<b>Jo De Wolf, CEO</b>		
Réaliser la croissance prédéterminée du portefeuille de propriétés logistiques	30%	Exceptionnel
Réaliser la croissance ciblée du bénéfice par action EPRA (EPS)	20%	Exceptionnel
Atteindre ou maintenir un niveau proposé du taux d'occupation des bâtiments	20%	Surperformé
Réalisation de 1 ESG KPI	15%	Cible
Organiser et participer à des initiatives visant à maintenir l'esprit d'équipe, les performances et la satisfaction du personnel à un niveau élevé	15%	Cible
<b>Total CEO</b>	<b>€ 262.500</b>	
<b>Autres membres du management exécutif</b>		
Réaliser la croissance prédéterminée du portefeuille de propriétés logistiques	30%	Exceptionnel
Réaliser la croissance ciblée du bénéfice par action EPRA (EPS)	20%	Exceptionnel
Atteindre ou maintenir un niveau proposé du taux d'occupation des bâtiments	20%	Surperformé
Réalisation de 1 ESG KPI	15%	Cible
Organiser et participer à des initiatives visant à maintenir l'esprit d'équipe, les performances et la satisfaction du personnel à un niveau élevé	15%	Cible
<b>Total autres membres du management exécutif</b>	<b>€ 160.253</b>	

### 7.8.2.3 Rémunération liée aux actions pendant l'exercice 2022

En 2022, Montea a mis sur pied un plan d'achat d'actions en faveur de certains salariés et membres du management de la Société. Les bénéficiaires du plan d'achat d'actions peuvent (sans y être tenus) acheter un nombre déterminé d'actions à un prix conforme au marché, avec une déote tenant compte notamment d'un lock-up de 3,5 ans.

Dans le cadre de ce plan d'achat, 69.258 actions ont été achetées le 14 avril 2022 par Jo De Wolf (CEO) et 1.000 actions par Els Vervaecke (représentant permanent d'Elijarah SRL, CFO). Ces actions ont été achetées au prix unitaire de € 90,24 calculé comme 83,33% du prix de clôture moyen de l'action Montea sur Euronext Brussels pendant les vingt jours de bourse précédant la date de l'offre (11 mars 2022).

Voici un résumé des participations des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de Montea au 31 décembre 2022 :

Nom	Représenté par	Nombre d'actions
Jo De Wolf	-	123.877
Elijarah BV	Els Vervaecke	784
Els Vervaecke	-	6.121
Jimmy Gysels	-	205
PSN Management	Peter Snoeck	1.070
Peter Snoeck <sup>1</sup>	-	168.209
DDP Management BV	Dirk De Pauw	-
Dirk De Pauw	-	77.509
Philippe Mathieu	-	-
Barbara De Saedeleer	-	-
Koen Van Gerven	-	100
Lieve Creten	-	-

(1) Ces actions sont détenues par la communauté matrimoniale. La communauté matrimoniale détient également 120.000 actions en usufruit.

En 2021 et 2022, Montea a mis sur pied un plan d'options sur actions en faveur de certains membres du management (exécutif et non exécutif) et de certains employés, désignés de manière discrétionnaire par le conseil d'administration sur recommandation du comité de rémunération et de nomination. Les bénéficiaires du plan d'options sur actions ont le droit d'acquérir des options d'une durée de dix ans, qui peuvent être exercées à un prix égal à la moins élevée des valeurs que sont (a) le cours de clôture de l'action concernée par l'option sur Euronext Bruxelles le jour de bourse qui précède la date de l'offre, et (b) le cours de clôture moyen de l'action concernée par l'option sur Euronext Bruxelles pendant les 20 jours de bourse précédant la date de l'offre. Les options sont définitivement acquises (« vesting ») après un délai de trois ans.

Le tableau suivant donne un aperçu des options d'achat d'actions offertes aux membres du management exécutif :

Rémunération en options sur actions										
Principales dispositions du plan d'options sur actions						Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport				
Nom Position	1. Identification du Plan	2. Date de la proposition	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice <sup>2</sup>	6. Prix d'exercice	Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année <sup>1</sup>		Bilan de clôture
							7. Nombre d'options au début de l'année	8.	9.	10.
Jo De Wolf Executive, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	n.a.	1/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	0	a) 2.500 b) € 226.750		2.500
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	n.a.	1/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60	2.500	a) 2.500 b) € 319.000		2.500
Jimmy Gysels Executive, CPM	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	n.a.	1/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	0	a) 2.500 b) € 226.750		2.500
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	n.a.	1/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60	2.500	a) 2.500 b) € 319.000		2.500
	SOP 2022	16/12/2022	31/12/2025	n.a.	1/03/2026 - 16/12/2032	€ 65,60	5.000	a) 2.500 b) € 164.000	Total:	7.500

(1) Durant l'année, il n'y a pas eu d'exercice d'options sur actions et aucune option n'a expirée.

(2) Les périodes d'exercice sont limitées à la période du 1er mars au 15 mars inclus, du 1er juin au 15 juin inclus, du 1er septembre au 15 septembre inclus, du 1er décembre au 15 décembre inclus de chaque année, ainsi que les 2 derniers mois avant la date d'échéance jusqu'à la date d'échéance comprise.

#### 7.8.2.4 Évolution des rémunération et performances

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution annuelle des rémunérations totales, les développements et les performances de Montea, la rémunération moyenne des employés ainsi que le rapport entre la plus haute rémunération des membres du management et la plus basse rémunération des employés pour un équivalent temps plein.

La Société interprète l'article 3:6, §3, cinquième alinéa du CSA en ce sens que l'exigence d'une évolution quinquennale des rémunérations par rapport aux performances de la Société et à la rémunération moyenne des employés ne s'applique qu'à partir de 2020. Il n'est donc pas nécessaire que les chiffres d'avant 2020 figurent dans la comparaison. Pour cette raison, à partir de 2020, le rapport des rémunérations reflétera cette évolution mais sans rétroactivité.

	2022 vs 2021	2021 vs 2020	2020 vs 2019
<b>Evolution annuelle des rémunérations des membres du conseil d'administration et du management exécutif<sup>1</sup></b>			
Rémunération fixe	€ 116.036	€ 175.259	€ 186.615
Rémunération variable	€ 38.370	€ 4.831	€ 87.545
<b>Variation annuelle de la performance</b>			
Croissance du portefeuille	+28%	+25%	+18%
EPS	+9%	+7%	+7%
DPS	+9%	+7%	+11%
Taux d'occupation	-0,3%	+0,3%	+0,1%
Résultat de la propriété	+18%	+14%	+9%
EPRA résultat	+12%	+8%	+12%
<b>Variation annuelle de la rémunération moyenne des employés<sup>2</sup></b>			
Salariés belges	2%	-3%	3%
Salariés néerlandais	6%	2%	17%
Salariés français <sup>3</sup>	32%	0%	6%
Sur une base consolidée	10%	-2%	8%
<b>Rapport entre la rémunération la plus élevée des dirigeants et la rémunération la plus basse des employés<sup>4</sup></b>			
	16	14	14

#### 7.8.2.5 Indemnités de départ octroyées durant l'exercice 2022

Aucune indemnité de départ n'a été octroyé au payé durant l'exercice 2022 comme aucun contrat avec des membres du management exécutif n'a pris fin.

#### 7.8.2.6 Droits de recouvrement exercés durant l'exercice 2022

Aucun droit de recouvrement n'a été exercé en 2022.

#### 7.8.2.7 Dérogation à la politique de rémunération durant l'exercice 2022

En 2022, l'application de la politique de rémunération pour les administrateurs et le management exécutif était conforme à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'assemblée générale du 18 mai 2021 et du 17 mai 2022. Il n'y a pas eu de dérogation.

(1) L'augmentation de la rémunération fixe s'explique en partie par des réunions physiques plus nombreuses du conseil d'administration et par une augmentation de la rémunération fixe du président du conseil d'administration et du directeur général, en ligne avec le marché. L'augmentation de la rémunération variable s'explique par la surperformance de certains indicateurs de performance clés.

(2) La rémunération moyenne indiquée est celle de l'ensemble des salariés tels que définis par la loi belge, à l'exclusion des personnes qui font également partie du management exécutif. La rémunération moyenne d'un employé est calculée sur la base des chiffres figurant au présent rapport annuel. Les coûts de la sécurité sociale, des pensions et des prestations sont exclus.

(3) L'augmentation de la rémunération moyenne des employés français est due à l'expansion de l'équipe en France en 2022 (y compris un nouveau country director).

(4) Le ratio a été calculé sur la base du coût total pour l'entreprise. La rémunération variable est incluse dans l'année qui comprend l'année de performance (ce qui équivaut à la rémunération variable à court terme en espèces décrite ci-dessus).

## 8. Facteurs de risque

- 8.1 Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea
- 8.2 Risques légaux et réglementaires
- 8.3 Risques liés à la structure de la société Montea
- 8.4 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea
- 8.5 Risques de marché

Ci-après seulement les facteurs de risque sont décrits que la Société considère comme spécifiques et substantiels. Les risques non spécifiques, autrement dit les risques qui ne concernent pas seulement une entreprise comme Montea, ne sont pas repris dans cet aperçu. Par ailleurs, Montea tient compte de l'importance du risque en fonction de la probabilité de sa réalisation ainsi que de l'importance prévue de son effet négatif, conformément au Règlement Prospectus. Conformément au point 32 des indications ESMA et à l'article 16 du Règlement Prospectus, les risques les plus substantiels sont mentionnés les premiers dans chaque catégorie.

## 8.1 Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea

### 8.1.1 Évolution des taux d'intérêt

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

A l'exception des contrats financiers relatifs aux autres dettes financières<sup>1</sup>, € 640 millions en emprunts obligataires et € 67 millions en lignes de crédit bilatérales, Montea conclut toutes ses dettes financières à un taux d'intérêt variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR (1, 3 ou 6) mois + marge). En cas d'augmentation des taux, le financement par des capitaux étrangers coûtera en principe plus cher à la Société. Au 31 décembre 2022 le total de la dette financière soumise à des taux d'intérêt variables s'élève à € 175 millions.

Afin de couvrir le risque d'une hausse des taux d'intérêt, Montea applique une politique visant à couvrir 80 % à 100 % des taux d'intérêt de ses dettes financières existantes et prévues, compte tenu des projets en cours d'exécution. Au 31 décembre 2022 les sommes prélevées sur les lignes de crédit et les emprunts obligataires sont couvertes à 96% par des instruments de couverture (swaps et caps) ou des lignes de crédit/emprunts obligataires à taux fixe. Une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt de court terme, à la date du 31 décembre 2022, entraînera une augmentation du coût financier total de € 0,3 million.

Pour plus d'explications concernant la juste valeur des engagements financiers, voir la section 9.2 (Commentaire 39 : Hiérarchie de la juste valeur: Obligations financières). Pour plus de détails sur la charge d'intérêt nette, voir la section 9.2 (Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes) et pour explication des intérêts, voir la section 5.4.4 (sous-titre : charges d'intérêts). Pour en savoir plus sur notre politique financière en général et sur notre structure de financement, voir section 5.2.1 et 5.2.3.

### 8.1.2 Risque de liquidité

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

Le risque de liquidité est notamment limité par la diversification des sources de financement : la dette financière totale se compose pour 24,6% des lignes de crédit tirées, pour 75,3% d'emprunts obligataires et pour 0,1% d'autres dettes financières (leasing). En outre, Montea prévoit toujours une réserve de liquidités suffisamment importante pour faire face à ses obligations à court terme. En fin d'année cette réserve s'élève à € 340 millions. .

Pour plus de détails sur la politique de financement de Montea, rendez-vous à la section 5.2.1.

## 8.2 Risques légaux et réglementaires

### 8.2.1 Domaine public et zones aéroportuaires

#### 8.2.1.1 Concessions et droits de superficie

Pour certains sites, Montea dispose d'un droit de superficie ou d'un droit de concession sur le domaine public. Il est notamment fait référence ici (i) aux conventions de superficie que Montea ou ses filiales ont conclues avec Brussels Airport Company (BAC) pour les sites situés dans la zone aéroportuaire, et (ii) aux conventions de concession que Montea ou ses filiales ont conclues avec North Sea Port Flanders (anciennement 'Gent Zeehaven') ou avec De Vlaamse Waterweg<sup>1</sup>.

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

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

<sup>1</sup>(1) Montea supporte une dette financière de leasing de € 705.403 dans le cadre d'un contrat financier en cours (< 0,1 % de la dette financière totale).

<sup>1</sup>(1) Ou avec un de ses prédecesseurs légaux Waterwegen en Zeekanaal ou De Scheepvaart. De plus amples informations sur les obligations hors bilan qui y sont liées sont disponibles dans la section 9.2 (Commentaire 43 : Engagements hors bilan).

Globalement € 367.683.984 (soit 18,2% de la valeur totale) du portefeuille immobilier de Montea est exposé à ce risque au 31 décembre 2022. Les revenus locatifs consolidés liés à ces sites représentaient € 18.863.038 (ou 18,7% du total des revenus locatifs) en 2022. Si les droits de superficie et de concession pour cette partie du portefeuille immobilier venaient à disparaître prématurément et intégralement, les futurs revenus locatifs correspondants disparaîtraient.

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

À ce jour, ce risque ne s'est pas produit.

#### 8.2.1.2 Réglementation (de sécurité)

Certains sites de Montea situés dans le domaine public ou dans les zones aéroportuaires sont soumis à des règlements spécifiques en matière de sécurité ou autres. Si ces réglementations devaient changer ou se renforcer, cela aurait un impact sur le potentiel locatif des immeubles concernés ou dans certains cas activer pour les locataires des possibilités de résiliation contractuelle. Globalement, € 175.458.376 (soit 8,7% de la valeur) du portefeuille immobilier de Montea est exposé à ce risque au 31 décembre 2022. Collectivement, ces actifs génèrent € 8.769.111 de revenus locatifs.

À ce jour, ce risque (changement de législation concernant le régime des vols de nuit et réduction correspondante de la redevance d'utilisation ou résiliation prématurée) ne s'est pas présenté dans le cadre de ce contrat d'utilisation.

#### 8.2.2 Cadre législatif et fiscal des sociétés immobilières réglementées publiques<sup>1</sup>

En tant que société immobilière réglementée (SIR), Montea bénéficie d'un régime fiscal favorable. Les résultats (revenus locatifs et plus-values des ventes moins les charges d'exploitation et les charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés au niveau de la SIR (mais les sociétés du périmètre n'y échappent pas). Les dividendes distribués par une SIR sont frappés d'un précompte de 30% en principe. Ce statut fiscal favorable s'accompagne cependant d'obligations et de restrictions que Montea est tenue de respecter. Un SIR ne peut investir plus de 20% de ses actifs consolidés dans les « autres biens immobiliers » au sens de l'article 2, 5° vi à xi de la Loi SIR. Au 31 décembre 2022, Montea ne dépassait pas cette limite.

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

En outre, la perte de la reconnaissance en tant que SIR public est généralement considérée comme déclenchant le remboursement anticipé des crédits bancaires dans les accords de crédit (Montea

a € 217 millions de crédits bancaires prélevés au 31 décembre 2022), ce qui pourrait réduire la liquidité de Montea. Enfin, Montea est exposée au risque de changements futurs du régime SIR.

#### 8.2.3 Cadre législatif et fiscal des FBI<sup>1</sup>

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) concernant Monta Nederland N.V. et ses filiales. Au stade actuel, la succursale néerlandaise de la Société, 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 juillet 2022, l'institut de recherche Stichting Economisch Onderzoek a finalisé une évaluation de l'efficacité et de l'efficience du régime FBI. Le rapport a été remis au Ministère des Finances néerlandais. On peut trouver dans ce rapport d'évaluation des suggestions de solutions pour différents écueils du régime (immobilier) FBI. Dans sa note de présentation au Parlement néerlandais, le Secrétaire d'État aux Finances annonce qu'il va évaluer ces orientations. Les intentions concrètes seront présentées après l'été.

Mi-septembre 2022, le Secrétaire d'État aux Finances y a donné suite dans sa note de présentation du budget néerlandais pour 2023. La note annonce qu'à partir de 2024, le gouvernement instaurera une mesure dite immobilière dans la taxation des sociétés, en conséquence de quoi les FBI ne devraient plus pouvoir investir directement dans l'immobilier. Début décembre 2022, le cabinet des Finances a réagi au rapport d'évaluation relativement favorable de l'institut de recherche néerlandais indépendant SEO et communiqué sa décision : la mise en œuvre de cette abolition sera différée d'un an au 1er janvier 2025.

En conséquence, à partir de 2025, Montea Nederland N.V. et ses filiales ne pourraient plus prétendre au statut de FBI. Les FBI immobilières vont vraisemblablement se restructurer avant 2025. La réaction du ministère indique aussi que des mesures d'accompagnement seront prises en 2024 pour faciliter la restructuration des FBI qui investissent dans l'immobilier.

Le dialogue permanent que Montea Nederland N.V. et ses filiales entretiennent avec l'administration fiscale des Pays-Bas n'est pas entamé par l'annonce de la mesure immobilière de 2025. La mesure n'est pas rétroactive.

Le refus du statut de FBI aurait, pour les années 2015 à 2020, un impact négatif de € 9,4 millions (ou 0,57 € par action<sup>2</sup>) sur le résultat EPRA. L'octroi du statut FBI aurait, pour les années 2015 à 2020, un impact positif de € 11,7 millions sur la position de liquidité de Montea.

Le refus du statut du FBI n'aurait, en ce qui concerne les années 2021 et 2022, aucun impact sur le résultat de l'EPRA. L'octroi du statut de FBI aurait, pour les années 2021 et 2022, un impact positif de € 8,4 millions (ou € 0,50 par action) sur le résultat EPRA ainsi qu'un impact positif de € 40,7 millions (ou € 2,46 par action) sur le résultat du portefeuille via l'inversion de l'impôt différé anticipé sur le bien.

(1) Pour plus d'information concernant le statut de SIR, voir la section 11.5.1.

(2) Sur base d'un nombre moyen pondéré d'actions de 16.538.273 pour 2022.

Soutenue par le droit européen, Montea espère encore pouvoir aussi appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. Les déclarations fiscales (au moins jusqu'en 2024 y compris) seront donc déposées dans le cadre FBI. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

Pour plus de détails concernant le statut de FBI, voir la section 11.5.4.

#### 8.2.4 Cadre législatif et fiscal des SIIC<sup>1</sup>

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

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

Si Montea devait perdre son statut de SIIC, par exemple parce qu'elle ne respecte plus une ou plusieurs conditions de la française, elle sera obligée d'effectuer des paiements a posteriori dans le cadre de l'impôt des sociétés français à un tarif de 25%. Dans un tel cas, Montea estime l'impact financier annuel à un maximum de € 0,02 par action<sup>2</sup> sur la base du résultat réalisé 2022, compte non tenu des hypothèses de croissance du portefeuille actuel.

Bien qu'une SIIC soit exonérée de l'impôt français sur les sociétés, la France retient un précompte mobilier sur les bénéfices non distribués d'une succursale française (ce que l'on appelle le "branch remittance tax"). Montea invoque la convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France pour que ce précompte français entraîne une tax leakage de 5% sur les bénéfices après impôts de la succursale française. En 2021, la Belgique et la France ont conclu une nouvelle convention de double imposition qui n'est pas encore entrée en vigueur. Montea s'attend à ce que la limitation du précompte mobilier français ne soit plus d'application lorsque la nouvelle convention de double imposition entrera en vigueur (au plus tôt à partir de 2024). En supposant que la succursale française soit qualifiée de SIIC, l'impact financier annuel est un précompte mobilier supplémentaire de 20%, soit la différence entre le précompte mobilier de la succursale de 25% et le précompte mobilier réduit de 5% actuellement appliqué.

(1) Pour plus de détails concernant le statut de SIIC, voir section 11.5.3.

(2) Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2022. L'impact annuel maximal de perte du statut SIIC est estimé à € 0,3 million.

### 8.3 Risques liés à la structure de la société Montea

#### 8.3.1 Risques liés à l'Administrateur Unique

En sa qualité d'actionnaire de contrôle d'Administrateur Unique<sup>1</sup>, la Famille De Pauw exerce une influence importante : elle décide qui sera administrateur de l'Administrateur Unique, compte tenu des règles légales de gouvernance d'entreprise et de la charte de gouvernance de Montea. L'assemblée générale ne peut délibérer et décider valablement qu'en présence de l'Administrateur Unique. L'Administrateur Unique doit aussi donner son assentiment à chaque décision de l'assemblée générale (y compris la modification des statuts). En raison de ce droit de veto statutaire, et vu que l'Administrateur Unique est à peu près inamovible, le pouvoir de décision de l'assemblée générale peut se trouver bloqué l'assemblée ne sera pas en mesure de prendre les décisions nécessaires ou utiles. Le risque est que les droits de vote attachés aux actions soient partiellement ou entièrement vidés de leur contenu.

#### 8.3.2 Risques liés à un changement de contrôle

Si Montea modifierait ses statuts et qu'elle adopte une autre forme que celle de la société anonyme avec un administrateur unique ou désignerait un administrateur unique autre que Montea Management SA, la clause relative à un changement de contrôle dans les obligations<sup>2</sup> pourra être activée. En conséquence, tout détenteur d'obligation peut, moyennant une notification écrite au siège de Montea avec copie à « l'agent » concerné, exiger que sa ou ses obligations soient déclarées immédiatement exigibles et remboursables à leur valeur nominale avec les intérêts acquis (éventuels) jusqu'à la date de paiement, sans autres formalités, sauf si l'infraction est corrigée ou qu'une renonciation soit obtenue des détenteurs de ces obligations. Cela peut aussi avoir pour effet dans les crédits bilatéraux d'activer la clause de changement de contrôle, auquel cas les institutions financières concernées auraient le droit de réclamer toutes les sommes ouvertes. Montea disposait au 31 décembre 2022 de € 665 millions en emprunts obligataires et € 216,7 millions en lignes de crédit.

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

(2) De plus amples informations concernant les obligations financières relatives aux Obligations sont disponibles dans la section 9.2 (Commentaire 39: hiérarchie de la juste valeur - Obligations financières).

## 8.4 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea

### 8.4.1 Risques de construction et de développement

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

Parallèlement, Montea a conclu pour quelques projets build-to-suit un contrat avec un promoteur, dans lequel Montea s'engage, pour un prix préalablement convenu, à acheter le bâtiment (ou la société à laquelle il appartient), moyennant quelques conditions suspitives. Ces conditions suspitives concernent notamment la constitution de la garantie, le paiement des premiers loyers, l'obtention des permis nécessaires et la réception provisoire du bâtiment. Si le bâtiment est réceptionné plus tard que prévu ou si une ou plusieurs conditions suspitives ne sont pas remplies, Montea peut décider de ne pas reprendre le bâtiment (ou la société à laquelle il appartient) (ou de le reprendre plus tard), ce qui peut avoir un impact sur les prévisions de résultat de Montea et son futur portefeuille immobilier.<sup>1</sup>

### 8.4.2 Inoccupation

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

Montea applique une stratégie d'investissement qui cible notamment un parc immobilier logistique durable et polyvalent, composé des meilleurs endroits stratégiques, de sites multimodaux, de

bâtiments multifonctionnels et d'une exploitation maximale de l'espace. Montea dispose d'une équipe professionnelle qui s'attache à chercher de nouveaux locataires et à gérer activement les relations avec la clientèle. La société évite les inoccupations et assure un afflux stable de liquidités sous la forme de loyers. En effet, une grande partie du portefeuille immobilier fait l'objet de contrats de location de longue durée, ce qui permet d'étaler le risque d'inoccupation.

Au 31 décembre 2022, la durée résiduelle des baux jusqu'à l'échéance se situait à 7,4 ans (hors panneaux solaires). Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation atteignait 99,4%, soit un parc immobilier quasi intégralement loué.

### 8.4.3 Risque climatique

La stratégie de durabilité détermine comment Montea contribuera aux objectifs climatiques afin de limiter le plus possible les effets du changement climatique. Le changement climatique amène aussi des risques changeants. Montea constitue son portefeuille en gardant à l'esprit ces besoins et leur évolution.

Aux yeux de Montea, le principal risque direct du changement climatique se trouve dans les phénomènes météo extrêmes. Les dégâts causés par les intempéries extrêmes et les catastrophes naturelles sont couverts par différentes assurances. En conséquence, l'impact financier direct (à court et moyen terme) n'est pas considéré comme substantiel. À plus longue échéance, une augmentation significative du nombre de sinistres (frappant Montea ou en général) pourrait influencer l'assurabilité du portefeuille ainsi que les primes d'assurance. Jusqu'à présent, Montea n'a pas connu d'impact substantiel sur le portefeuille en termes de ce risque.

## 8.5 Risques de marché

### 8.5.1 Risque de concentration

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

Pour limiter ces risques et répartir le risque, la Loi SIR impose à Montea de diversifier son patrimoine, à la fois sur le plan géographique, par type d'immeubles et par catégorie de locataires. Plus précisément, Montea ne peut effectuer aucune opération qui aurait pour effet d'investir plus de 20% de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers constituant un seul pool d'actifs, ou, si ce pourcentage dépasse déjà 20% pour un ou plusieurs pools d'actifs, de l'augmenter encore.

Montea s'est toujours efforcée de diversifier sa clientèle et de l'étaler sur une multiplicité de sites. Au 31 décembre 2022, ce seuil de diversification de 20% n'est pas atteint.

<sup>1</sup>(1) Pour plus d'informations sur les prévisions de résultat et le futur portefeuille immobilier de Montea, voir la section 6.4.

Les bâtiments loués par le plus grand locataire Amazon représentent 4,8 % du total des revenus locatifs annuels contractuels. La valeur de l'ensemble des actifs le plus grand représente 5,1% de la juste valeur totale du portefeuille (site à Tiel, loué à Recycling Reko Tiel et Struyk Verwo Infra).

Le produit des panneaux photovoltaïques constitue 7,7% des revenus

### 8.5.2 Variation négative de la juste valeur des bâtiments

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

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

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

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

Montea applique une stratégie d'investissement privilégiant des actifs de qualité qui génèrent des revenus stables. La société surveille ses actifs tout en menant une politique d'endettement prudente. Montea suit régulièrement son taux d'endettement ainsi que l'évolution de la juste valeur de ses immeubles de placement. Nous renvoyons à la section 9.2 (Commentaire 20: Immeubles de placement) pour une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement.



# 9. Comptes annuels

- 9.1 États consolidés et méthodes comptables
- 9.2 Commentaires
- 9.3 Comptes annuels non consolidés



## 9.1 États consolidés et méthodes comptables

### 9.1.1 Informations financières historiques

Les sections suivantes des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2020, 2021 et 2022 sont incorporées par référence et peuvent être consultées au siège social de la Société ou sur le site web de Montea ([www.montea.com](http://www.montea.com)).

	Pagina
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020</b>	
Comptes annuels, y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et état financiers statutaires abrégés	150-222
Rapport de gestion	24-148
Rapport immobilier	43-64
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021</b>	
Comptes annuels, y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et états financiers abrégés	167-236
Rapport de gestion	35-167
Rapport immobilier	57-78
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022</b>	
Comptes annuels, y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et états financiers statutaires abrégés	224-323, 390
Rapport de gestion	104-145
Rapport immobilier	372-383

Les comptes annuels consolidés des exercices 2020, 2021 et 2022 ont été contrôlés par le commissaire de Montea. Les rapports du commissaire figurent à la rubrique « Rapport du commissaire à l'assemblée générale des actionnaires de la société Montea SA » dans les rapports financiers annuels des exercices 2020, 2021 et 2022 de Montea et comportent un avis sans réserve.

Le cadre d'information financière n'a pas été modifié.

9.1.2 Bilan consolidé au 31 décembre 2022<sup>1</sup>

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>2.216.000</b>	<b>1.703.680</b>
I. A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		567	727
C. Immeubles de placement		2.124.563	1.665.521
D. Autres immobilisations corporelles		50.273	36.103
E. Actifs financiers non courants		40.367	1.106
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		230	221
H. Actifs d'impôts différés		0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>111.712</b>	<b>49.237</b>
II. A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		24.607	16.469
E. Créances fiscales et autres actifs courants		13.458	13.104
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		67.766	15.172
G. Comptes de régularisation		5.881	4.492
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2.327.712</b>	<b>1.752.917</b>

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2022	31/12/2021
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1.301.220</b>	<b>1.016.280</b>
I. <b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
A. Capital		353.244	323.777
B. Primes d'émission		319.277	234.693
C. Réserves		420.657	228.780
D. Résultat net de l'exercice		204.458	227.848
II. <b>Intérêts minoritaires</b>		<b>3.584</b>	<b>1.183</b>
<b>PASSIFS</b>		<b>1.026.492</b>	<b>736.637</b>
I. <b>Passifs non courants</b>		<b>909.109</b>	<b>597.218</b>
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes		872.967	556.509
a. Etablissement de crédit		161.271	312.421
b. Crédit-bail		595	718
c. Autres		711.101	243.370
C. Autres passifs financiers non courants		-7	19.130
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		36.149	21.579
II. <b>Passifs courants</b>		<b>117.383</b>	<b>139.419</b>
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes		59.919	92.940
a. Etablissements de crédit		57.333	90.833
b. Crédit-bail		110	104
c. Autres		2.475	2.003
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		28.407	26.113
a. Exit tax		6.067	4.194
b. Autres		22.340	21.920
E. Autres passifs courants		2.343	342
F. Comptes de régularisation		26.714	20.023
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>2.327.712</b>	<b>1.752.917</b>

(1) Il n'y a pas eu de modification significative dans la position financière ou commerciale du groupe après la fin de la dernière période de référence pour laquelle des informations financières contrôlées ou des informations financières intermédiaires ont été publiées, à l'exception de ce qui est visé à la section APM (Indicateurs de performance alternatifs).

### 9.1.3 État consolidé du résultat global avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2022<sup>1</sup>

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
<b>COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR X 1.000)</b>		
I. Revenus locatifs	90.729	75.571
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	160	-426
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>90.889</b>	<b>75.145</b>
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.177	8.780
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.257	-9.262
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10.105	10.080
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>99.913</b>	<b>84.743</b>
IX. Frais techniques	-30	-1
X. Frais commerciaux	-127	-222
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-349	-314
XII. Frais de gestion immobilière	-1.459	-1.985
XIII. Autres charges immobilières	-38	-52
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2.003</b>	<b>-2.574</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>97.910</b>	<b>82.169</b>
XIV. Frais généraux de la société	-6.742	-5.052
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-148	158
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>91.020</b>	<b>77.275</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	453
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	92.864	175.392

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
<b>COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR X 1.000)</b>		
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		
XX. Revenus financiers	171	21
XXI. Charges d'intérêts nettes	-17.931	-11.487
XXII. Autres charges financières	-189	-94
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	58.408	12.967
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>40.460</b>	<b>1.406</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>		
XXV. Impôts des sociétés	-19.904	-26.678
XXVI. Exit tax	0	0
<b>IMPÔTS</b>	<b>-19.904</b>	<b>-26.678</b>
<b>RESULTAT NET</b>		
Attribuable à :		
Actionnaires de la société mère	204.505	227.685
Intérêts minoritaires	-46	162
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	18.025.220	16.215.456
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.538.273	16.130.871
<b>RESULTAT NET par action (EUR)</b>	<b>12,36</b>	<b>14,12</b>

(1) L'état consolidé du résultat global avant répartition du bénéfice au 31 décembre prend en compte 16.538.273 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2022. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2022 se monte à 18.025.220. Montea rapporte l'EPRA et le bénéfice net par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) dans l'état consolidé du résultat global avant distribution des bénéfices au 31 décembre 2022.

### 9.1.4 Résultat consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2022<sup>1</sup>

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (EUR x 1.000)</b>		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>204.458</b>	<b>227.848</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>14.928</b>	<b>227</b>
<b>Eléments repris dans le résultat:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
<b>Eléments non-repris dans le résultat:</b>	<b>14.928</b>	<b>227</b>
Eléments non-repris dans le résultat:	14.928	227
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>219.387</b>	<b>228.074</b>
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	219.433	227.912
Intérêts minoritaires	-46	162

### 9.1.5 État consolidé des flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2022

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
<b>ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR x 1.000)</b>		
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>15.172</b>	<b>5.057</b>
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)0</b>	<b>84.458</b>	<b>73.518</b>
Résultat net	204.458	227.848
Charges d'intérêts nettes	17.931	11.487
Produits financiers	-171	-21
Impôts	19.904	26.678
Plus (-)/moins valeur (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-19	-453
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)</b>	<b>242.103</b>	<b>265.539</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-58.408	-12.967
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-92.864	-175.392
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	-7.751	58
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	432	346
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	-160	426
<b>Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)</b>	<b>-158.751</b>	<b>-187.529</b>
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-9.879	-6.961
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres crééditeurs	10.985	2.469
<b>Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>1.106</b>	<b>-4.492</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-362.371</b>	<b>-150.995</b>
<b>Investissements</b>	<b>-362.424</b>	<b>-166.389</b>
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-291.228	-82.243
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-70.598	-81.645
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-598	-2.501
<b>Désinvestissements</b>	<b>53</b>	<b>15.395</b>
Produits de la vente d'immeubles de placement	53	15.395
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
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>330.507</b>	<b>87.591</b>
<b>Effet net des emprunts et remboursements des prêts</b>	<b>280.062</b>	<b>127.626</b>
<b>Augmentation de capital</b>	<b>120.211</b>	<b>16.232</b>
<b>Dividendes versés</b>	<b>-49.109</b>	<b>-45.308</b>
<b>Intérêts payés</b>	<b>-20.657</b>	<b>-10.960</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>67.766</b>	<b>15.172</b>

(1) L'état consolidé du résultat global avant la répartition des bénéfices au 31 décembre prend en compte 16.538.273 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2022. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2022 se monte à 18.025.220. Montea rapporte l'EPRA et le bénéfice net par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) dans l'état consolidé du résultat global avant distribution des bénéfices au 31 décembre 2022.

### 9.1.6 État des variations des capitaux propres et réserves consolidés au 31 décembre 2022

Pour plus de détails à propos du tableau ci-dessus, nous vous renvoyons aux section 9.2 commentaires 29, 30, 31 et 32.

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>AU 31/12/2020</b>	<b>319.812</b>	<b>222.274</b>	<b>118.215</b>	<b>155.009</b>	<b>0</b>	<b>815.311</b>
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 détenues pour le plan d'options des employés	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
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>323.777</b>	<b>234.693</b>	<b>228.779</b>	<b>227.848</b>	<b>1.183</b>	<b>1.016.280</b>
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	29.467	84.584	13.092	0	2.448	129.591
Augmentation de capital	35.627	84.584	0	0	0	120.211
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	14.928	0	0	14.928
Actions propres détenues pour le plan d'options des employés	-6.160	0	-1.695	0	0	-7.856
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	2.287	2.287
Corrections	0	0	-141	0	161	20
Dividendes	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Résultat reporté	0	0	227.848	-227.848	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	46	204.458	-46	204.458
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>353.244</b>	<b>319.277</b>	<b>420.656</b>	<b>204.458</b>	<b>3.584</b>	<b>1.301.220</b>

## 9.1.7 Annexes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2022

### 9.1.7.1 Contexte

#### Déclaration de conformité

Les états financiers de la société ont été établis conformément aux exigences des normes International Financial Reporting Standards (IFRS) telles qu'approuvées par l'UE, publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et interprétées par l'International Financial Interpretation Committee de l'IASB. Les immeubles de placement (y compris les projets) et les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Les autres rubriques des états financiers consolidés sont basées sur le prix de revient historique. Lorsque les chiffres sont exprimés en milliers d'euros, il peut exister de légères différences d'arrondi.

Les états financiers consolidés ont été préparés selon le principe de la comptabilité d'exercice et de la continuité de l'exploitation dans un horizon prévisible.

#### Principes de consolidation

##### Filiales<sup>1</sup>

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle.

Une entreprise exerce un contrôle sur une autre entreprise lorsqu'elle est exposée à ou détient des droits sur une rétribution variable du fait de son implication dans cette entreprise et qu'elle possède le pouvoir d'influencer cette rétribution.

La norme IFRS 10 stipule qu'il est question de contrôle uniquement lorsque les trois conditions suivantes sont remplies simultanément par la société mère :

- Avoir le « pouvoir » sur les filiales ;
- Être exposé aux droits sur les revenus nets/les dépenses nettes en raison de son influence sur ses filiales ; cela signifie que l'investisseur est exposé ou peut prétendre aux produits (nets) variables (positifs ou négatifs) de son implication dans l'entité détenue (filiales).

(1) Les entreprises qui sont reprises dans la consolidation, chacune avec leur participation respective : Montea SA (BE0417186211), Montea Services SRL (BE0742.845.794), Montea GTE 1 SA (BE0757.964.037), F.C.B. SA (BE0440810659), Hoecker SA (BE0736839318), Gula SA (BE0462368712), Challenge Office Park SA (BE0473589929), Corhoe SA (BE0736839417), Montea SA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (100 %) (493288948 RCS Paris), SCI 3R (100 %) (400790366 RCS Paris), SCI Sagittaire (100 %) (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (100 %) (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (100 %) (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (100 %) (481979292 RCS Paris), SCI APJ (100 %) (435365945 RCS Paris), SCI MM1 (100 %) (393 856 463 RCS Paris), Montea Green Energy France (100 %) (889967162 RCS Paris), SFG BV (100 %) (KvK 60209526), Montea Nederland NV (100 %) (KvK 58852794), Montea Almere NV (100 %) (KvK 58854134), Montea Rotterdam NV (100 %) (KvK 59755636), Montea Oss NV (100 %) (KvK 61787671), Montea Beuningen NV (100 %) (KvK 61787264), Montea 's Heerenberg NV (100 %) (KvK 62392670), Europand Eindhoven BV (100 %) (KvK 20121920) en Montea Tiel NV (100 %) (KvK 73544884), Montea Logistics I BV (KvK 78460271), Montea Logistics II BV (KvK 85056804), Montea Logistics III BV (KvK 85082414), Montea Amsterdam Holding B.V. (KvK 88194345), Montea Holtum I B.V. (KvK 88201848), Montea Holtum II B.V. (KvK 88201570), Montea Holtum III B.V. (KvK 88204391), Montea Holtum IV B.V. (KvK 88203514), Montea Panoven I B.V. (KvK 88294978), Montea Panoven II B.V. (KvK 88294668), Montea Panoven III B.V. (KvK 88294854), Montea Panoven IV B.V. (KvK 88295192), Montea GTE 2 GmbH (HRB 742615). À l'exception de Montea Management SA, administrateur unique de Montea SA, toutes les entreprises ci-dessus font partie de la consolidation.

- Être en mesure d'utiliser son pouvoir sur les filiales pour influencer les produits nets/les dépenses nettes, cela signifie que l'investisseur peut effectivement exercer les droits existants pour réaliser des produits (nets).

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle l'entreprise exerce le contrôle jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse. Le cas échéant, les règles d'évaluation des filiales sont adaptées pour garantir la cohérence avec les principes adoptés par le groupe.

À l'exclusion des filiales fusionnées durant l'exercice, les comptes annuels des filiales concernent la même période comptable que celle de la société consolidante. Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenus directement ni indirectement par le groupe.

#### Transactions entre sociétés du groupe

Les soldes et les transactions au sein du groupe, ainsi que tous les bénéfices non réalisés au sein du groupe, sont éliminés en proportion de la participation du groupe dans l'entreprise. Les pertes non réalisées sont éliminées de la même manière que les bénéfices non réalisés, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication de perte de valeur.

#### Utilisation des estimations et d'évaluations

La préparation des états financiers consolidés suivant les normes IFRS exige une bonne gestion afin que l'on puisse formuler des opinions, estimations et hypothèses concernant la politique et la réglementation ainsi que le rapportage des créances et des dettes, des charges et des produits. Les estimations et les hypothèses correspondantes se fondent sur des événements historiques et sur divers facteurs considérés comme raisonnables compte tenu de ces circonstances. Les résultats effectifs peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues continuellement. La révision et l'estimation comptable sont comptabilisées dans la période où l'estimation est revue, à la fois dans les cas où l'estimation influence l'exercice contrôlé et dans les cas où elle influence l'avenir. À l'exception des estimations relatives à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires et des dérivés, il n'existe pas au 31 décembre 2022 d'hypothèses importantes concernant l'avenir ni d'autres grandes sources d'estimations incertaines à la date du bilan qui comportent un risque significatif d'adaptation substantielle de la valeur comptable des actifs et des dettes de l'exercice suivant. Nous renvoyons à cet égard au commentaire 20.

### 9.1.7.2 Règles d'évaluation

#### Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les bâtiments et terrains qui sont louables et produisent (en tout ou en partie) des revenus locatifs, y compris les bâtiments dont une partie limitée est détenue à usage propre. En application de IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur ou « fair value ». Deux experts externes indépendants, Jones Lang LaSalle SRL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles et Stadim SRL, Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers, représentés par Anton Braet, procèdent chaque trimestre à l'évaluation du portefeuille immobilier.

Un bénéfice ou perte survenant après l'acquisition d'un bâtiment en raison d'un changement de sa juste valeur est enregistré au compte de résultat. L'évaluation est effectuée suivant la méthode de capitalisation, spécifiée par l'International Valuation Standards Committee.

La juste valeur (comme définie dans IFRS 13) est le prix qui serait perçu à la vente d'un actif ou payé pour transférer un engagement dans le cadre d'une transaction normale entre des acteurs du marché, à la date de l'évaluation. La juste valeur doit refléter les contrats de bail en cours, les flux de liquidités actuels et les hypothèses raisonnables concernant les revenus et charges locatifs attendus.

La vente d'un immeuble de placement entraîne généralement le paiement à l'administration publique de droits d'enregistrement ou d'une taxe sur la valeur ajoutée. Concernant l'importance de ces droits d'enregistrement, l'Association belge des Asset Managers (BEAMA) a publié un communiqué le 8 février 2006. Après analyse d'un grand nombre de transactions belges, l'association a conclu que l'impact des frais d'acquisition sur les grands investissements immobiliers belges dont la valeur dépasse € 2,5 millions est limité à 2,5 %. En effet, en Belgique, diverses méthodes de transfert de propriété sont utilisées. Au besoin, ce pourcentage sera revu annuellement et adapté par tranche de 0,5 %. Les propriétés de moins de € 2,5 millions et les biens étrangers restent sujets aux droits d'enregistrement habituels. Leur juste valeur correspond donc à leur valeur hors frais d'enregistrement, frais de notaire et TVA. Les frais d'enregistrement pour les immeubles évalués en France sont généralement de 1,8 % lorsque l'immeuble a moins de 5 ans et de 6,9 % à 7,5 % dans les autres cas, selon les départements. Aux Pays-Bas, les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur de l'investissement s'élèvent en moyenne à 10,4 % et en Allemagne, ils dépendent de la localisation exacte et de la valeur marchande de l'immeuble.

En Belgique, la valeur d'investissement correspond à la juste valeur augmentée de 2,5 % de frais d'acquisition (pour un bien d'investissement dans la valeur dépasse € 2,5 millions). La juste valeur s'obtient donc en divisant la valeur acte en mains par 1,025.

Depuis 2018, la règle d'évaluation suivante s'applique en ce qui concerne les frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et sa valeur d'investissement) : les frais et les droits de mutation sont inscrits au moment de l'achat au compte de résultat (résultat du portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront imputés au compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ».

Les bénéfices/pertes sur la vente sont inscrits au compte de résultat à la rubrique « Résultat de la vente d'immeubles de placement ». Le résultat réalisé est la différence entre le prix de vente et la juste valeur de la dernière évaluation.

#### Concessions

Les concessions payées sont traitées comme un leasing opérationnel suivant IFRS 16.

#### Projets de développement

Les immeubles construits ou aménagés en vue de leur future utilisation comme immeubles de placement figurent à la rubrique « immeubles de placement » à leur juste valeur (« Fair Value »).

Tous les coûts directement liés au développement sont activés, et les charges d'intérêts directement imputables sont capitalisées conformément aux dispositions de IAS 23 - Frais de financement.

#### Autres immobilisations corporelles

Cette rubrique comprend toutes les immobilisations corporelles qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement ni d'un projet de développement. Les autres immobilisations corporelles sont d'abord comptabilisées à leur prix de revient, et ensuite évaluées suivant la méthode du prix de revient. Les frais complémentaires ne sont activés que si les futurs avantages économiques liés à l'immobilisation corporelle augmentent pour la Société. Les autres immobilisations corporelles s'amortissent suivant la méthode linéaire. Les pourcentages d'amortissement annuels appliqués sont les suivants :

- Installations, machines et ouillage : 20 %-25 %
- Mobilier et matériel roulant : 20 %
- Matériel informatique : 33 %
- Immeubles à usage propre : 2 %

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation de IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.

La valeur des panneaux solaires est déterminée chaque trimestre.

En ce qui concerne les panneaux solaires, la plus-value au lancement d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des fonds propres, en raison de l'utilisation de la méthode d'actualisation des produits futurs, qui génère une valeur marchande plus élevée que le prix de revient initial des panneaux solaires. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en deçà du coût initial. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

À la date des rapports, Montea examine s'il existe des indications selon lesquelles un actif pourrait faire l'objet d'une réduction de valeur particulière. En présence d'une telle indication, la valeur réalisable du bien est estimée.

Lorsque la valeur comptable d'un actif dépasse sa valeur recouvrable, une réduction de valeur particulière est enregistrée afin de ramener la valeur comptable du bien au niveau de sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable d'un actif se définit comme la plus haute des deux valeurs que sont la juste valeur moins les frais de vente (dans l'hypothèse d'une vente non forcée) et la valeur d'utilisation (sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés). Les réductions de valeur particulières qui en résultent sont imputées au compte de résultat.

La valeur d'usage est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus. Pour déterminer la valeur d'usage, les flux de trésorerie futurs prévus sont escomptés à un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois le taux du marché et les risques spécifiques de l'actif en question.

Pour les actifs qui ne génèrent pas eux-mêmes des flux de trésorerie, on utilise la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle les actifs appartiennent.

Les pertes de valeur antérieures sont reprises via le compte de résultat s'il y a un changement dans l'estimation utilisée pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis l'enregistrement de la dernière perte de valeur.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur juste valeur. En ce qui concerne les créances et les cautionnements, la comptabilisation se fait à la valeur nominale. On procède à une réduction de valeur en cas de moins-value ou dépréciation durable.

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires, les liquidités et les placements à court terme.

### Capitaux propres

Le capital comprend les ressources financières nettes obtenues lors de la constitution, d'une fusion ou d'une augmentation de capital, déduction faite des frais externes directs (droits d'enregistrement, frais juridiques, frais de notaire et de publication, etc.).

Lorsque l'entreprise procède au rachat d'actions propres, la somme payée, y compris les frais directement imputables, est soustraite des fonds propres (réserves indisponibles). Les dividendes font partie des bénéfices non distribués jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires les accorde.

Depuis 2018, la règle d'évaluation suivante s'applique en ce qui concerne les frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et sa valeur d'investissement) : les frais et les droits de mutation sont inscrits au moment de l'achat au compte de résultat (résultat du portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront imputés au compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ».

### Provisions

Une provision est constituée lorsque l'entreprise contracte un engagement légal ou contractuel en raison d'un événement passé, dans la mesure où il est probable qu'une sortie de trésorerie sera nécessaire pour honorer cet engagement et que cette sortie peut être estimée de manière fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs prévus, au taux du marché.

### Dettes

Les dettes commerciales et autres sont évaluées à leur valeur nominale à la date du bilan. Les dettes produisant des intérêts sont initialement comptabilisées à leur coût de revient, déduction faite des frais directement attribuables. Ensuite, la différence entre la valeur comptable et la somme remboursable est inscrite au compte de résultat sur la durée du prêt, suivant la méthode des intérêts effectifs.

### Produits

Les produits comprennent les revenus locatifs bruts ainsi que les produits résultant des services, de l'aménagement et de la gestion des bâtiments. Les produits sont évalués à la juste valeur de la rétribution perçue ou due. Les produits ne sont comptabilisés qu'à partir du moment où il est suffisamment certain que les avantages économiques reviendront à l'entreprise. Les coûts des faveurs et avantages consentis aux locataires sont déduits des revenus locatifs sur la durée du contrat, à savoir la période entre la mise en service et la première possibilité de résiliation (en « straight line »). Les indemnités de rupture anticipée des contrats de location sont immédiatement imputées au résultat.

Les produits des panneaux photovoltaïques (certificats verts et électricité produite) sont actés au moment de la perception de ces revenus, conformément à IAS 18. Les principes de IAS20 sont également appliqués. Il n'y a pas de certificats verts invendus à la fin de l'exercice. Les certificats verts sont payés par l'État et non par les fournisseurs d'énergie.

#### Charges

Les charges sont évaluées à la juste valeur de l'indemnité payée ou due.

#### Travaux réalisés dans les bâtiments

En ce qui concerne les travaux réalisés dans les bâtiments, il convient de distinguer :

- Travaux d'entretien et de réparation : ces coûts n'augmentent pas les futurs avantages économiques prévus du bâtiment, et sont donc entièrement à la charge du résultat de la période où ils sont engagés ;
- Grands travaux de rénovation : les coûts des travaux occasionnels ont pour effet d'augmenter sensiblement les avantages économiques prévus du bâtiment. Les frais directement imputables à ces travaux comme les matériaux, les entreprises, les honoraires d'architecte et autres conseillers éventuels... sont activés ;
- Avantages locatifs : ces interventions du loueur ont pour but de convaincre le locataire de louer des espaces existants ou supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début de la location jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de location. Ils sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs.

#### Commissions payées aux agents immobiliers

Les commissions payées pour la mise en location de bâtiments sont à la charge du résultat de la période dans laquelle elles sont supportées. Les commissions relatives à l'achat de bâtiments, les droits d'enregistrement et les autres frais complémentaires sont considérés comme faisant partie du prix d'achat du bâtiment et sont activés à ce titre. Les commissions payées à l'occasion de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la perte ou le profit réalisé.

#### Frais généraux

Les frais généraux concernent la gestion et le fonctionnement général de la SIR. Il s'agit notamment des frais d'administration générale, des frais de personnel de la gestion générale et de l'amortissement des actifs utilisés pour la gestion générale.

#### Résultat financier

Le résultat financier se compose, d'une part, des intérêts sur les emprunts, des frais de financement complémentaires et des produits des placements et, d'autre part, des variations positives et négatives de la juste valeur des instruments de couverture. Les intérêts perçus et payés sont inscrits au compte de résultat prorata temporis. Les éventuels dividendes perçus sont portés au compte de résultat le jour où les dividendes sont attribués.

#### Impôts et exit tax

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend la charge fiscale courante. L'impôt sur le résultat est porté au compte de résultat à l'exception des éléments directement imputés aux fonds propres. Les créances et les passifs d'impôts différés sont comptabilisés sur la base de la méthode du bilan (méthode « liability ») pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable, tant pour les actifs que pour les passifs, à des fins d'informations financières. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si il est probable qu'ils seront compensés à l'avenir par des bénéfices imposables.

La taxe de sortie (exit tax) est la taxe sur la plus-value et sur les réserves exonérées en cas de fusion, scission, apport en nature ou cession d'une société immobilière réglementée avec une entreprise qui n'est pas une société immobilière réglementée<sup>1</sup>.

Quand cette dernière entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est constituée et l'on comptabilise en même temps une plus-value égale à la différence entre la valeur coût-acheteur (valeur d'investissement moins tous les frais liés à la vente comme les droits d'enregistrement et les frais de notaire) du bâtiment au moment de l'acquisition et la valeur comptable. L'exit tax est en principe à la charge de l'apporteur d'un bien ou d'une société, mais Montea doit la comptabiliser en raison du fait que la taxe n'est enrôlée qu'après un certain temps. La taxe est soustraite de la valeur du bien ou de la société faisant l'objet de l'apport.

Tout ajustement ultérieur de l'exit tax est pris en compte dans le compte de résultat. Le montant de l'exit tax peut encore varier après la fusion ou l'apport à l'origine de cette variation.

#### Instruments financiers dérivés

Montea emprunte aux institutions financières à taux d'intérêt variable. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS pour couvrir le risque d'augmentation des taux variables. De cette façon, une grande partie des taux d'intérêt variables liés aux crédits sont swappés pour des taux fixes. Conformément à sa politique financière et à la réglementation en vigueur, Montea ne détient pas d'instruments dérivés et n'en émet pas à des fins spéculatives.

Les instruments de couverture ne répondent pas non plus aux conditions du type « couverture » visées dans IFRS 9. C'est la raison pour laquelle tous les mouvements de la juste valeur de l'instrument sont entièrement portés au compte de résultat. Pour déterminer la juste valeur des instruments, on utilise la valeur market-to-market à la date du bilan.

Après clarification du traitement comptable de la liquidation des swaps, et pour mieux respecter les directives EPRA, la décision a été prise de traiter à partir de 2017 la liquidation des swaps via la rubrique du compte de résultat « Modifications de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».

<sup>1</sup> (1) La taxe de sortie (exit tax) porte sur la différence entre la juste valeur et la valeur comptable, ainsi que sur les réserves exonérées d'impôt ; elle se monte à 15 % pour les fusions qui interviendront à partir de 2020. Pour les fusions qui ont eu lieu en 2019, la taxe de sortie est de 12,5 % + 2 % de cotisation de crise.

### Droits et engagements non repris au bilan

Ces droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale, sur la base du montant cité dans le contrat. Si la valeur nominale n'est pas disponible ou que l'évaluation n'est pas possible, les droits et engagements sont cités pour mémoire.

### Nouvelles normes et interprétations

#### Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables à l'exercice 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, seront vraisemblablement sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de Montea.

La nature et l'impact des normes et interprétations nouvelles et modifiées suivantes sont expliqués ci-dessous :

- Modifications de IAS 16 Immobilisations corporelles concernant les revenus obtenus avant l'usage envisagé.
- Modifications de IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels liés aux coûts éligibles pour les contrats déficitaires
- Modifications de IFRS 3 Regroupement d'entreprises – références au cadre conceptuel
- Améliorations annuelles – cycle 2018-2020

#### Amendements à IAS 16 Immobilisations Corporelles - Produit antérieur à l'utilisation prévue

Les amendements interdisent aux entités de déduire du coût d'une immobilisation corporelle tout produit résultant de la vente d'éléments produits lors de la mise en place de cet actif à l'endroit et dans l'état nécessaires pour fonctionner de la manière prévue par la direction. Au lieu de cela, une entité comptabilise le produit de la vente de ces articles et le coût de production de ces articles dans le compte de résultat.

Les entités sont tenues d'appliquer les amendements aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022. Les amendements doivent être appliqués de manière rétrospective uniquement aux immobilisations corporelles amenées à l'emplacement et à l'état nécessaires pour fonctionner de la manière prévue par la direction à compter du début de la première période présentée dans les états financiers au cours de laquelle l'entité applique les amendements pour la première fois.

Ces amendements n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers consolidés de Montea.

#### Amendements à la norme IAS 37 Provisions (passifs éventuels et actifs éventuels - contrats déficitaires – coûts d'exécution du contrat.)

Les amendements précisent les coûts qu'une entreprise doit inclure pour déterminer si un

contrat est déficitaire. Les amendements appliquent une approche de "coût directement lié". Les coûts directement liés à un contrat de fourniture de biens et de services comprennent à la fois les coûts marginaux et une affectation des coûts directement liés aux activités liées au contrat. Les coûts généraux ou administratifs ne sont pas directement liés au contrat et sont exclus, à l'exception de coûts qui sont explicitement à la charge de la contrepartie au titre du contrat.

Ces amendements n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers consolidés de Montea.

#### Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises – Référence au cadre conceptuel

Cet amendement remplace, dans l'IFRS 3, la référence à l'ancienne version du cadre conceptuel de l'IASB (le cadre conceptuel de 1989) par une référence à la version actuelle, publiée en mars 2018 (le cadre conceptuel). Les amendements ajoutent à la norme IFRS 3 une exception à son principe de comptabilisation. Pour les passifs et les passifs éventuels entrant dans le champ d'application des normes IAS 37 ou IFRIC 21 Droits ou Taxes, l'acquéreur doit appliquer respectivement les normes IAS 37 ou IFRIC 21, au lieu du Cadre conceptuel, pour identifier les obligations qu'il a assumé lors d'un regroupement d'entreprises. Les amendements ajoutent également une mention explicite pour informer qu'un acquéreur ne devrait pas comptabiliser les actifs éventuels acquis lors d'un regroupement d'entreprises.

Les entités sont tenues d'appliquer les amendements relatifs aux regroupements d'entreprises aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022.

La pratique actuelle de Montea étant conforme aux changements, ces changements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés de la société.

#### Améliorations annuelles – cycle 2018-2020

L'IASB a publié les améliorations annuelles du cycle 2018 – 2020 à ses normes et interprétations. Ces améliorations comprennent :

- **IFRS 9 Instruments financiers** – La modification précise les indemnités qu'une entité comptabilise en évaluant si les conditions d'une dette financière nouvelle ou changée diffèrent substantiellement des conditions de la dette financière initiale. Cela concerne seulement les indemnités payées ou perçues entre le prêteur et l'emprunteur, y compris les indemnités payées ou perçues par le prêteur ou l'emprunteur au nom de la contrepartie. L'entité applique la modification aux dettes financières qui ont changé ou ont été échangées au début ou après le début de l'exercice dans lequel l'entité applique la modification pour la première fois. Les modifications n'ont pas eu d'impact sur les comptes annuels consolidés de Montea.
- **Exemples illustratifs pour IFRS 16 Locations** – La modification supprime l'exemple des paiements du loueur liés aux améliorations locatives (leasehold improvements) dans l'exemple illustratif 13 pour IFRS 16. Cela met fin au risque de confusion concernant le traitement des avantages locatifs lors de l'application de IFRS 16. Ces amendements seront sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea.

- IAS 41 Agriculture** – Les modifications suppriment l'obligation d'exclure les flux de trésorerie relatifs aux impôts dans le calcul des justes valeurs. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2022. Une application anticipée est admise. Ces amendements seront sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea.

**Normes et interprétations nouvelles ou modifiées publiées mais non encore entrées en vigueur pour l'exercice 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 Montea :

- Modifications de IAS 1 Présentation des comptes annuels** : Classification des dettes à court et long terme (les modifications 2020 et 2021) applicable au 1er janvier 2024<sup>1</sup>
- Modifications de IAS 1 Présentation des états financiers et à l'IFRS Practice Statement 2** : Informations à fournir sur les méthodes comptables, applicable au 1er janvier 2023
- Modifications de IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs** : Définition des estimations, applicable au 1er janvier 2023
- Modifications de IAS 12 Impôts sur les bénéfices** : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique, applicable à partir du 1er janvier 2023
- Modifications de IFRS 16 Contrats de location** : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail, entrée en vigueur le 1er janvier 2024<sup>2</sup>
- Modifications de IFRS 17 Contrats d'assurance** : Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Information comparative, applicable au 1er janvier 2023
- IFRS 17 Contrats d'assurance** : applicable au 1er janvier 2023

**Modifications de IAS 1 Présentation des comptes annuels – Classification des dettes de court et long terme (les modifications 2020 et 2021)**

Les amendements précisent les critères permettant de déterminer si une dette doit être considérée comme de court ou de long terme. Les amendements clarifient ce qui suit :

- Droit de différer le règlement - les amendements précisent que si le droit d'une entité de différer le règlement d'une dette dépend du respect de clauses restrictives futures, l'entité a le droit de différer le règlement de la dette même si les clauses restrictives ne sont pas respectées à la fin de la période de référence.
- Report attendu - les amendements précisent que la classification d'une dette n'est pas affectée par la probabilité que l'entité exerce son droit de reporter le règlement de la dette pendant au moins 12 mois après la période de reporting.
- Règlement par des instruments de capitaux propres - les amendements précisent qu'il existe une exception à l'exigence selon laquelle le règlement de la dette par des instruments de capitaux propres affecte la classification de la dette.
- Informations à fournir - les amendements exigent des informations supplémentaires de la part d'une entité qui classe une dette résultant d'accords d'emprunt comme non courante lorsqu'elle a le droit de différer le règlement de cette dette sous réserve du respect de clauses restrictives futures dans un délai de douze mois.

Les entités sont tenues d'appliquer les modifications aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2024. Les modifications doivent être appliquées rétroactivement en accord avec l'IAS 8 – Méthodes Comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

La pratique actuelle de Montea étant conforme aux changements, ces changements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés de la société.

**Modifications de IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratique IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables, avec effet au 1er janvier 2023.**

Les amendements fournissent des indications sur l'application de l'évaluation de l'importance relative aux informations à fournir sur les méthodes comptables. Les amendements à l'IAS 1 remplacent l'obligation de fournir des informations sur les méthodes comptables "significatives" par l'obligation de fournir des informations sur les méthodes comptables "importantes".

La déclaration de pratique comprend des conseils et des exemples illustratifs qui facilitent le recours au concept d'importance relative lors de l'exercice du jugement sur les méthodes comptables.

Les modifications de IAS 1 devront être appliquées aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2023. Une application anticipée est admise.

(1) Non encore homologué par l'UE au 22 décembre 2022.

(2) Non encore homologué par l'UE au 22 décembre 2022.

[Modifications de IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations, applicable au 1er janvier 2023](#)

Les modifications introduisent une nouvelle définition des estimations. Les estimations se définissent comme des « montants monétaires dont l'évaluation fait l'objet d'une incertitude dans les comptes annuels. ».

Les modifications précisent ce que sont les changements d'estimations et en quoi ils diffèrent des changements dans les bases du rapport financier et les corrections d'erreurs. Elles clarifient également la manière dont les entités utilisent les techniques d'évaluation et les données d'entrée pour réaliser des estimations.

Les modifications seront applicables aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2023. Une application anticipée est admise.

[Modifications de IAS 12 Impôts sur les bénéfices : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique, applicable à partir du 1er janvier 2023.](#)

Les modifications limitent le champ d'application de l'exonération pour première utilisation sous l'IAS 12 - Impôts sur les bénéfices, de sorte que le texte ne s'applique plus aux transactions entraînant des différences temporaires égales entre imposable et déductible.

Les modifications précisent également que si les paiements effectués en règlement d'une dette sont fiscalement déductibles, il convient d'évaluer (compte tenu de la législation fiscale en vigueur) si ces postes déductibles doivent être comptabilisés à des fins fiscales dans l'élément de passif repris dans les comptes annuels (avec ses charges d'intérêts) ou à l'élément d'actif correspondant (avec ses charges d'intérêts). Cette évaluation est importante pour savoir s'il existe des différences temporaires à la première comptabilisation de l'actif et du passif.

Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2023. Une application anticipée est admise. Les changements sont applicables par anticipation aux transactions qui ont lieu au début août après le début de la période comparative la plus précoce.

[Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail, avec effet au 1er janvier 2024](#)

Les amendements précisent comment un vendeur-preneur doit évaluer un passif locatif résultant d'une transaction de vente et de cession-bail afin de ne pas comptabiliser un montant de gain ou de perte lié au droit d'utilisation conservé. L'amendement ne définit pas d'exigences spécifiques en matière d'évaluation des obligations locatives découlant d'une cession-bail. L'évaluation initiale d'un passif locatif résultant d'une cession-bail peut conduire le vendeur-preneur à déterminer des paiements locatifs différents de la définition générale des paiements locatifs figurant à l'annexe A de l'IFRS 16. Le vendeur-preneur devra déterminer une méthode comptable permettant de fournir des informations pertinentes et fiables conformément à l'IAS 8 - Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Les entités sont tenues d'appliquer les amendements pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024. Les amendements doivent être appliqués rétrospectivement conformément à l'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

[Modifications de IFRS 17 Contrats d'assurance : Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Information comparative, applicable au 1er janvier 2023](#)

La modification ajoute une option transitoire de « classification overlay » pour traiter les éventuelles différences comptables entre les actifs financiers et les dettes des contrats d'assurance dans les informations comparatives présentées à la première application de IFRS 17. Si une entité décide d'appliquer le « classification overlay », elle ne peut le faire que pour des périodes comparatives auxquelles elle applique IFRS 17 (c'est-à-dire à partir de la date d'entrée en vigueur jusqu'à la date de première application de IFRS 17). Les conditions d'entrée de IFRS 9 Instruments financiers n'ont pas été modifiées.

La modification s'applique à l'exercice au cours duquel la norme IFRS 17 Contrats d'assurance est appliquée pour la première fois. Cette norme n'est pas applicable à Montea.

[Modifications de IFRS 17 - Contrats d'assurance](#)

IFRS 17 est une nouvelle norme pour les contrats d'assurance, couvrant la comptabilisation et l'évaluation, la présentation et les informations à fournir. Une fois applicable, IFRS 17 remplacera IFRS 4 - Contrats d'assurance (IFRS 4), qui a été publiée en 2005. IFRS 17 s'applique à tous les types de contrats d'assurance (c'est-à-dire l'assurance-vie, l'assurance non-vie, l'assurance directe et la réassurance), quel que soit le type d'entité qui les émet, ainsi qu'à certaines garanties et à certains instruments financiers assortis d'éléments de participation discrétionnaire. Certaines exceptions au champ d'application s'appliquent. L'objectif global de l'IFRS 17 est de fournir un modèle comptable pour les contrats d'assurance qui soit plus utile et cohérent pour les assureurs. Contrairement aux exigences de l'IFRS 4, qui reposaient en grande partie sur le report de méthodes comptables locales précédemment utilisées, l'IFRS 17 fournit un modèle complet pour les contrats d'assurance qui couvre tous les aspects comptables pertinents.

Le cœur de l'IFRS 17 est le modèle général, complété par les éléments suivants

- Un ajustement spécifique pour les contrats comportant des éléments de participation directe aux bénéfices (approche de la rémunération variable) ;
- Une approche simplifiée (l'approche de l'affectation des primes) principalement pour les contrats à court terme.

La norme IFRS 17 est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023, avec l'obligation de retraiter les chiffres comparatifs. L'application anticipée est autorisée, à condition que l'entité ait appliqué IFRS 9 et IFRS 15 au plus tard à la date de première application d'IFRS 17.

La norme n'est pas applicable à Montea.

## 9.2 Commentaires

### 9.2.1 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2022

#### 9.2.1.1 Commentaires relatifs au bilan et au compte de résultat consolidés

##### Commentaire 1 : Revenus locatifs

Montea loue ses immeubles de placement dans le cadre de contrats de bail. Ces revenus sont des revenus locatifs bruts, générés dans le cadre de ces contrats de bail, et figurent dans cette rubrique.

Le tableau ci-dessous récapitule les revenus locatifs de toute l'année :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Loyer	89.150	75.235	69.521
Revenus locatifs garantis	0	0	0
Réductions de location	1.579	336	540
Incitatifs à la location	0	0	0
Indemnisation pour rupture anticipée de contrats de location	0	0	0
Compensation location-financement	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>90.729</b>	<b>75.571</b>	<b>70.061</b>

Les revenus locatifs ont augmenté de 20,1 % (15,2 millions d'euros) en 2022 par rapport à 2021 pour atteindre 90,7 millions d'euros. Cette augmentation de 15,2 millions € des revenus locatifs est principalement due à :

- L'effet de volume : achat ou réception de nouveaux sites (€ 14,2 millions), partiellement compensés par les ventes ou inoccupations des sites (€ -1,9 millions)
- L'indexation des contrats de bail et autres corrections (€ 2,6 millions)
- L'activité locative ou renégociation des contrats (€ 0,3 million) sur les sites de Le Mesnil Amelot (FR), Alost (BE), Bornem et Willebroek (BE).

Voici le détail des revenus locatifs par site :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>Belgique</b>	<b>39.301</b>	<b>35.462</b>	<b>35.033</b>
Aalst	Tragel 48-58	1.699	1.722
Bornem	Industrieweg 4-24	625	575
Grimbergen	Eppegemseweg 31-33	1.272	1.259
Hoboken	Smallandlaan 7	134	137
Puurs	Rijksweg 85-89	278	261
Nivelles	Rue de la Technique 11	560	508
Puurs	Schoonmansveld 18	500	470
Erembodegem	Industrielaan 27	886	890
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.150	1.089
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.516	1.654
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.015	983
Heppignies	Rue Brigade Piron	0	714
Zaventem	Brucargo 830	2.365	2.318
Zaventem	Brucargo 763	352	344
Zaventem	Brucargo 831	703	672
Gent	Evenstuk	1.865	1.840
Gent	Korte Mate	656	582
Zaventem	Brucargo 738-1	532	512
Willebroek	De Hulst Triton	974	844
Willebroek	De Hulst Dachser	1.392	1.133
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.547	1.540
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	1.157	1.104
Bornem	Industrieweg 3	813	770
Zaventem	Brucargo	3.519	3.450
Willebroek	De Hulst Metro	678	666
Willebroek	De Hulst Decathlon	2.131	2.093
Genk	Mainfreight	571	544
Zaventem	Brucargo - Saco	379	361
Bilzen	Kruisbosstraat 5	2.027	1.989
Zaventem	Brucargo 832	757	719
Liège	Rue Saint Exupéry	1.250	1.171
Saintes	Amtoys / Noukies	382	361
Lummen	Dellestraat	409	391
Vilvoorde	Tyraslaan	604	604
Bornem	Industrieweg 15	10	0
Antwerpen	Blue Gate, D'herbouvillekaai	707	0
Brussel	Vilvoordselaan 140	937	587

		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
		12 mois	12 mois	12 mois
<b>REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)</b>				
Antwerpen	Blue Gate, Oieweg	593	569	0
Gent	Ottergemsesteenweg-Zuid 717	449	13	0
Tongeren	Michielenweg	1.070	24	0
Gent	Industrieweg 118	839	0	0
Frais de résiliation		0	0	0
<b>France</b>		<b>11.116</b>	<b>11.253</b>	<b>10.458</b>
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	332	324	320
Décines	Rue a Rimbaud 1	389	360	363
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	1.020	686	378
Alfortville	Le Techniparc	244	240	238
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	513	590	497
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	661	649	649
Marennes	La Donnière	930	913	913
Saint-Laurent-Blangy	Actiparc	0	119	591
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	0	732	883
Saint-Priest	Parc des Lumières	539	528	531
Camphin	Rue des Blattiers	2.389	2.347	2.347
Lesquin	Rue des Saules	290	282	281
Le Mesnil Amelot	Rue de la Grande Borne	177	151	232
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	177	172	173
Le Mesnil Amelot	Rue de Guivry	91	82	89
Sevigne Roissy-en-France	Rue de la Belle Etoile	664	652	659
Lyon - Meyzieu	Avenue Lionel Terray	966	955	520
Athies	Actiparc	1.491	1.470	793
Avignon	Rue du petit Mas	244	0	0
Frais de résiliation		0	0	0
<b>Pays-Bas</b>		<b>38.453</b>	<b>28.297</b>	<b>24.571</b>
Almere	Stichtse Kant	1.241	1.207	1.193
Waddinxveen	Exportweg	1.360	1.292	1.271
Oss	Vollenhovermeer	1.512	1.344	1.261
Beuningen	Zilverwerf	1.271	1.172	1.117
Heerlen	Business Park Aventis	2.935	2.830	2.785
Apeldoorn	Ijseldijk	627	601	591
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1.226	1.127	1.067
Aalsmeer	Japanlaan - Borgesius	2.049	1.837	1.808
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	348	737	666
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.486	1.359	1.330
Tilburg	Brakman - NSK	1.070	1.051	1.032

		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
		12 mois	12 mois	12 mois
<b>REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)</b>				
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	906	880	875
Hoofddorp	Willem Brocadesdreef	717	682	681
Rozenburg	Hanedaweg 10	606	581	571
Tiel	Panovenweg	3.563	3.532	3.600
Born	Verloren van Themaatweg	2.134	2.076	2.048
Oss	Kantsingel	748	716	704
Waddinxveen	Dirk Verheulweg	1.470	1.421	1.349
Tiel	De Geer	356	351	345
Amsterdam	Schiphol	1.010	976	203
Amsterdam	Schiphol	1.143	1.005	65
Waddinxveen	Louis Dobbelmannweg 2742	2.109	0	0
Echt	Havenweg 18	1.221	1.193	13
Tiel	Panovenweg 12	680	0	0
Etten-Leur	Parallelweg 3	623	0	0
Ridderkerk	Handelsweg 180	560	328	0
Tilburg	Castorstraat 8	371	0	0
Zwolle	Anthony Fokkerstraat 2	1.459	0	0
s Hertogenbosch	De Steenbok 2	1.275	0	0
Berkel en Rodenrijs	Edisonstraat 4	172	0	0
Alkmaar	Albastraat 2	247	0	0
Echt	Fahrenheitweg	122	0	0
Almere	Catharijne 1	163	0	0
Zeewolde	Handelsweg 3	1.005	0	0
Zwijndrecht	Oudemaasweg 1	668	0	0
Frais de résiliation		0	0	0
<b>Allemagne</b>		<b>1.860</b>	<b>558</b>	<b>0</b>
Leverkusen	Schlebuscherstraße 99	600	125	0
Mannheim	Eisenbahnstraße 6-8	1.260	433	0
Frais de résiliation		0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>90.729</b>	<b>75.571</b>	<b>70.061</b>

Si l'on tient compte tous les biens qui ont fait partie du portefeuille pendant une année complète au cours des trois dernières années (autrement dit sans tenir compte des achats de nouveaux sites et des désinvestissements, soit un total de 64 sites), les revenus locatifs sont les suivants (voir également le tableau à la page suivante) :

- 2020 : € 65.015 K
- 2021 : € 64.988 K
- 2022 : € 67.785 K

L'augmentation de 3,5% des revenus locatifs belges, par rapport à 2021, s'explique principalement par l'indexation annuelle, partiellement compensée par le redéveloppement partiel des sites d'Alost et Forest.

En France, les revenus locatifs ont augmenté de 5,5 % en 2022 par rapport à 2021, principalement en raison de l'indexation annuelle et de l'inoccupation temporaire du site de Le Mesnil Amelot au cours des dernières années.

Aux Pays-Bas, les revenus locatifs ont augmenté de 5,1 % en 2022 par rapport à 2021, principalement en raison de l'indexation annuelle.

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)	Belgique	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
		12 mois	12 mois	12 mois
	<b>34.093</b>	<b>32.951</b>	<b>33.719</b>	
Aalst	Tragel 48-58	1.699	1.722	2.212
Bornem	Industrieweg 4-24	625	575	616
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.272	1.259	1.247
Hoboken	Smallandlaan 7	134	137	135
Puurs	Rijksweg 85-89	278	261	257
Nivelles	Rue de la Technique 11	560	508	508
Puurs	Schoonmansveld 18	500	470	405
Erembodegem	Industrielaan 27	886	890	881
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.150	1.089	1.072
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.516	1.654	2.153
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.015	983	971
Zaventem	Brucargo 830	2.365	2.318	2.311
Zaventem	Brucargo 763	352	344	341
Zaventem	Brucargo 831	703	672	666
Gent	Evenstuk	1.865	1.840	1.823
Gent	Korte Mate	656	582	601
Zaventem	Brucargo 738-1	532	512	506
Willebroek	De Hulst Triton	974	844	887
Willebroek	De Hulst Dachser	1.392	1.133	1.093

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.547	1.540
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	1.157	1.104
Bornem	Industrieweg 3	813	770
Zaventem	Brucargo	3.519	3.450
Willebroek	De Hulst Metro	678	666
Willebroek	De Hulst Decathlon	2.131	2.093
Genk	Mainfreight	571	544
Zaventem	Brucargo - Saco	379	361
Bilzen	Kruisbosstraat 5	2.027	1.989
Zaventem	Brucargo 832	757	719
Lummen	Dellestraat	409	391
Liège	Rue Saint Exupéry	1.250	1.171
Saintes	Amtoys / Noukies	382	361
<b>France</b>	<b>8.415</b>	<b>7.978</b>	<b>7.671</b>
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	332	324
Décines	Rue a Rimbaud 1	389	360
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	1.020	686
Alfortville	Le Techniparc	244	240
Sevigne Roissy-en-France	Rue de la Belle Etoile	664	652
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	513	590
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	661	649
Marennes	La Donnière	930	913
Saint-Priest	Parc des Lumières	539	528
Camphin	Rue des Blattiers	2.389	2.347
Lesquin	Rue des Saules	290	282
Le Mesnil Amelot	Rue de la Grande Borne	177	151
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	177	172
Le Mesnil Amelot	Rue de Guivry	91	82
<b>Pays-Bas</b>	<b>25.277</b>	<b>24.059</b>	<b>23.625</b>
Almere	Stichtse Kant	1.241	1.207
Waddinxveen	Exportweg	1.360	1.292
Oss	Vollenhovemeer	1.512	1.344
Beuningen	Zilverwerf	1.271	1.172
Heerlen	Business Park Aventis	2.935	2.830
Apeldoorn	Ijseldijk	627	601
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1.226	1.127
Aalsmeer	Japanlaan - Borgesius	2.049	1.837
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.486	1.359

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Tilburg	Brakman - NSK	1.070	1.051	1.032
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	906	880	875
Hoofddorp	Willem Brocadesdreef	717	682	681
Rozenburg	Hanedaweg 10	606	581	571
Tiel	Panovenweg	3.563	3.532	3.600
Born	Verloren van Themaatweg	2.134	2.076	2.048
Oss	Kantsingel	748	716	704
Waddinxveen	Dirk Verheulweg	1.470	1.421	1.349
Tiel	De Geer	356	351	345
<b>TOTAL</b>		<b>67.785</b>	<b>64.988</b>	<b>65.015</b>

**Commentaire 3 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués et récupération de ces charges locatives et taxes**

CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMEES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUES (EUR x 1.000)		31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>10.177</b>	<b>8.780</b>	<b>7.466</b>
Refacturation de charges locatives assumées par le locataire		5.025	4.391	3.471
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		5.152	4.389	3.995
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>		<b>-11.257</b>	<b>-9.262</b>	<b>-7.762</b>
Charges locatives assumées par le locataire		-5.180	-4.669	-3.508
Précomptes et taxes sur immeubles loués		-6.078	-4.593	-4.254
<b>TOTAL</b>		<b>-1.080</b>	<b>-481</b>	<b>-296</b>

**Commentaire 2 : Frais liés à la location**

FRAIS LIES A LA LOCATION (EUR x 1.000)		31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Loyer à payer sur les actifs loués		0	0	0
Amortissements sur créances commerciales		-213	-766	-465
Reprises d'amortissements sur créances commerciales		373	340	0
<b>TOTAL</b>		<b>160</b>	<b>-426</b>	<b>-465</b>

Montea applique IFRS 16 aux exercices qui commencent le ou après le 1 janvier 019. En vertu de cette norme, les dettes de location (comme les contrats de bail ou les conventions de concession) doivent figurer au bilan du preneur par l'intermédiaire d'un droit d'utilisation en tant que placement immobilier et d'un engagement de location correspondant en tant que dette de long terme. Pour Montea, en tant que propriétaire immobilier et donc en tant que loueur, il n'y a pas de changement en ce qui concerne la valorisation du portefeuille immobilier. Celui-ci restera évalué à sa juste valeur conformément à IAS 40. Pour ces conventions de concession, Montea inscrit au bilan, en tant que preneur, un droit d'utilisation en tant que placement immobilier, et un engagement correspondant en tant que dette de long terme. En conséquence, à partir de 2019, les redevances de concession seront comptabilisées dans le résultat financier plutôt que via le résultat locatif net.

Montea applique par ailleurs IFRS 9. Dès que Montea fait appel à un conseil juridique externe concernant la perception de loyers et autres fonds, une réduction de valeur est pratiquée si le recouvrement apparaît incertain. La reprise de la réduction de valeur est actée à la réception des fonds. La méthode de détermination de la réduction de valeur n'a pas changé. La réduction de valeur actée en 2021 résulte de la liquidation judiciaire d'Office Depot. La reprise de la réduction de valeur en 2022 est due aux fonds reçus dans le cadre de cette liquidation judiciaire.

La baisse de l'impact net à € 1.080 K est en grande partie due aux loyers supplémentaires sur les différents sites appartenant au groupe Montea.

Le coût le plus important pour les biens vacants est le prélèvement anticipé sur les revenus immobiliers et les assurances (refacturés ou non). En 2022, les prélèvements anticipés et impôts sur les bâtiments loués s'élèvent à € 6.078 K (6,8 % des revenus locatifs, qui se montaient à € 89.150 K au 31/12/2022).

**Commentaire 4 : Autres produits et charges relatifs à la location**

AUTRES PRODUITS ET CHARGES LIES A LA LOCATION (EUR x 1.000)		31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Frais de gestion immobilière		430	406	394
Revenu des panneaux solaires		6.859	4.837	3.128
Autres		2.815	4.837	1.552
<b>TOTAL</b>		<b>10.105</b>	<b>10.080</b>	<b>5.074</b>

Les frais de gestion immobilière fait référence à la commission de gestion convue contractuellement, qui dans la plupart des contrats est un pourcentage du loyer annuel à payer.

Les revenus des panneaux solaires proviennent, d'une part, de l'électricité produite, refacturée aux locataires et au gestionnaire de réseau et, d'autre part, des certificats verts. Cette augmentation s'explique principalement par la hausse des prix de l'électricité, partiellement compensée par la baisse des quotas (subventions et certificats).

Les produits sont comptabilisés au moment de la réception, conformément à IFRS 15. Il n'y a pas de certificats verts invendus à la fin de l'exercice. Les certificats verts sont payés par l'État et non par les fournisseurs d'énergie.

La rubrique « Autres » contient principalement des refacturations de travaux supplémentaires aux clients. La rubrique contient aussi d'autres produits, notamment les interventions de l'assureur après sinistres couverts par notre police d'assurance.

#### Commentaire 5 : Frais techniques

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)</b>			
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-17</b>
Réparations	-1	-1	-17
Indemnisation des garanties globales	0	0	0
Primes d'assurance	0	0	0
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Réparations majeures	0	0	0
Réclamations	-28	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-30</b>	<b>-1</b>	<b>-17</b>

Les frais techniques de 2022 représentent principalement de petits travaux de réparation et des opérations d'entretien dans le parc immobilier.

#### Commentaire 6 : Frais commerciaux

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)</b>			
Commissions de courtage	-37	-77	-62
Publicité	0	-5	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-90	-140	-34
<b>TOTAL</b>	<b>-127</b>	<b>-222</b>	<b>-95</b>

Les frais commerciaux comprennent principalement les commissions de courtage et les honoraires d'avocats et frais de justice. En raison de l'inoccupation limitée du portefeuille, les commissions de courtage ont diminué par rapport à 2021, année durant laquelle les commissions comprenaient les sommes payées après la signature du nouveau contrat de location des unités précédemment inoccupées dans l'immeuble situé à Le Mesnil Amelot. En outre, les coûts inclus pour les honoraires d'avocats et les frais de justice ont également diminué, étant donné que des coûts plus élevés avaient été pris en compte en 2021 à la suite de la liquidation judiciaire d'Office Depot.

#### Commentaire 7 : Frais des bâtiments non loués

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)</b>			
Charges	-237	-102	-72
Précompte immobilier	-112	-212	-83
Assurances	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-349</b>	<b>-314</b>	<b>-156</b>

Les frais des bâtiments non loués augmentent de € 35 K, principalement en raison du redéveloppement partiel de l'immeuble de Saint Martin de Crau (FR), partiellement compensé par une diminution de l'impôt foncier à payer, alors qu'en 2021 le coût assumé en raison du redéveloppement partiel des sites de Vorst (BE) et d'Allost (BE) était plus élevé

#### Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE (EUR x 1.000)</b>			
Frais de gestion immobilière internes	-1.459	-1.985	-1.913
Frais de gestion immobilière externes	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.985</b>	<b>-1.913</b>

Ces frais comprennent, d'une part, les charges de l'équipe interne responsable de la gestion et de la commercialisation de l'immobilier et, d'autre part, les frais directement imputables à la gestion.

#### Commentaire 9 : Autres frais immobiliers

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES (EUR x 1.000)</b>			
Autres charges immobilières	-38	-52	-48
<b>TOTAL</b>	<b>-38</b>	<b>-52</b>	<b>-48</b>

La rubrique « Autres frais immobiliers » représente principalement en 2022 les frais d'entretien des panneaux solaires.

## Commentaire 10 : Frais généraux de la Société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Frais de bureau	-260	-182	-182
Frais de représentation	-106	-73	-107
Honoraires	-658	-566	-433
Expert immobilier	-297	-156	-160
Commissaire	-141	-138	-73
Conseillers juridiques	-205	-259	-194
Autre	-15	-13	-6
Frais de cotation	-616	-878	-741
Marketing et communication	-818	-441	-310
Frais de personnel et honoraires du gérant	-3.853	-2.567	-2.327
Amortissements	-432	-346	-278
<b>TOTAL</b>	<b>-6.742</b>	<b>-5.052</b>	<b>-4.378</b>

Les frais généraux comprennent essentiellement les frais de la gestion journalière ainsi que les frais encourus dans le cadre des obligations imposées aux sociétés cotées en bourse.

Au total, les frais généraux se montent à € 11.119 K. Sur ce total :

- € 2.917 K (26,2 %) ont été activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet ;
- € 1.459 K (13,1 %) ont été transférés aux frais immobiliers (inclus dans les frais de gestion du parc, voir le commentaire 8). Ces frais comprennent, d'une part, les charges de l'équipe interne responsable de la gestion et de la commercialisation de l'immobilier et, d'autre part, les frais directement imputables à la gestion.

De ce fait, 60,6 % de ces charges (€ 6.742 K) restent considérées comme des frais généraux de la société.

Les honoraires du commissaire aux comptes, EY Réviseurs d'entreprises, représenté par Christophe Boschmans (agissant au nom d'une SRL) et Christel Weymeersch (agissant au nom d'une SRL), perçus dans le cadre de leur mission légale d'examen et de contrôle des comptes consolidés de la société et du groupe, s'élèvent à € 67.650,00 (hors TVA). En dehors des honoraires cités, le commissaire a effectué d'autres opérations de contrôle :

- Mandat d'audit des filiales : € 37.876,61 ;
- Missions légales et FSMA : € 24.032,00 ;
- Conseils fiscaux : € 3.324,99 ;
- Autres : € 28.927,00.

Ces opérations de contrôle ont été approuvées par le comité d'audit. Hormis les honoraires du commissaire aux comptes, des experts immobiliers et de l'Administrateur Unique, la Société n'a pas payé d'autres honoraires notables en 2022.

Voici l'effectif moyen du personnel et la décomposition des frais de personnel :

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>Nombre de personnel moyen (en TPE<sup>1</sup>)</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>23</b>
a) Ouvriers	0	0	0
b) Employés	28	25	23
Employés administratifs	19	13	13
Employés techniques	9	11	10
<b>Localisation géographiques du personnel (en TPE)</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>23</b>
Europe de l'Ouest	28	25	23
Belgique	22	17	16
France	2	4	4
Pays-Bas	3	4	3
Europe centrale et orientale	0	0	0
<b>Frais de personnel (en EUR x 1000)</b>	<b>3.131</b>	<b>2.822</b>	<b>2.923</b>
a) Rémunerations et avantages sociaux directs	2.452	2.308	2.153
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	537	431	657
c) Primes patronales pour les assurances extralégales	83	35	66
d) Autres frais de personnel	60	48	48

(1) TPE signifie Temps Plein Équivalent

Pour les employés en contrat à durée indéterminée, Montea a conclu avec un assureur externe un contrat d'assurance groupe à cotisations déterminées (defined contribution plan). Les cotisations au régime d'assurance sont payées par Montea. La compagnie d'assurances a confirmé qu'au 31 décembre 2022, le déficit vis-à-vis de la garantie du rendement minimum légal n'était pas substantiel.

En ce qui concerne les rémunérations du management exécutif, nous renvoyons au rapport de rémunération.

## Commentaire 11 : Autres produits et charges d'exploitation

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Autres revenus d'exploitation	209	238	38
Autres charges d'exploitation	-357	-80	-171
<b>TOTAL</b>	<b>-148</b>	<b>158</b>	<b>-133</b>

Les autres produits d'exploitation représentent principalement :

- les indemnisations perçues en cas de sinistre ;
- les produits exceptionnels.

Les autres charges d'exploitation représentent surtout :

- des frais d'enregistrement et de formalités légales ;
- des cotisations de sociétés ;
- les frais engagés pour des projets qui n'ont pas été retenus.

## Commentaire 12 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR X 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Vente nette d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	53	15.395	0
Juste valeur des immeubles vendus	-34	-14.942	0
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>453</b>	<b>0</b>

La plus-value limitée de € 19K réalisée en 2022 est due à une expropriation à Vilvorde (BE). La plus-value réalisée de € 453K résulte conjointement du désinvestissement des bâtiments de Saint-Laurent-Blangy (FR) et Heppignies (BE).

## Commentaire 13 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	221.540	192.709	123.211
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-128.676	-17.317	-15.903
<b>TOTAL</b>	<b>92.864</b>	<b>175.392</b>	<b>107.308</b>

Si nous considérons globalement le solde de toutes les variations positives et négatives, leur résultat sur le portefeuille immobilier se monte à € 92.864K au 31 décembre 2022. Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement s'expliquent dans une large mesure par la baisse des rendements d'investissement dans les projets avec bail de longue durée, ainsi que par l'augmentation des valeurs locatives du marché. Quant aux variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement, elles résultent dans une large mesure des dépréciations comptabilisées sur les contrats approchant de l'échéance ou interrompus, de la mise en résultat des frais de transaction initiaux à l'achat ou au développement de nouveaux biens (voir section 9.1.7.2 Règles d'évaluation – immeubles de placement) et de l'annulation des périodes résiduelles sans location via le résultat.

Lorsque Montea investit dans un bien (gross travaux de transformation), les investissements sont comptabilisés à l'actif du bilan. Si l'expert immobilier n'évalue pas ou pas entièrement ces travaux à leur prix de revient, Montea comptabilise une variation négative de l'évaluation du bien.

Voir aussi le commentaire 20 sur la méthodologie d'évaluation et la sensibilité des évaluations.

## Commentaire 14 : Produits financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Intérêts et dividendes perçus	119	0	0
Redevances de location-financement	0	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et créances assimilées"	0	0	0
Autre	53	21	94
<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>21</b>	<b>94</b>

Les produits financiers s'élèvent à € 171K et sont principalement constitués d'intérêts à recevoir pour des placements monétaires à court terme, ainsi que « d'autres » produits financiers pour des intérêts moratoires reçus, à la suite à des retards de paiement de la part de clients.

## Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes

CHARGES D'INTERETS NETTES (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-16.058	-8.221	-8.149
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	2	0
Charges des couvertures autorisés	-1.970	-3.258	-2.773
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	99	0	0
Autres charges d'intérêts	-2	-11	-16
<b>TOTAL</b>	<b>-17.931</b>	<b>-11.487</b>	<b>-10.938</b>

Les charges d'intérêt nettes ont augmenté de € 6.443K, soit 56,1%.

Les charges d'intérêts nominaux sur emprunts augmentent de € 7.837 K par rapport à 2021, principalement en raison de l'augmentation de la position de dette nette due à l'accroissement des investissements.

Les frais des instruments de couverture diminuent de € 1.288K par rapport à 2021, principalement en raison de la diminution de la dette financière pour laquelle des contrats de couverture de taux d'intérêt de type IRS (Interest Rate Swap) ont été conclus et en raison d'un ratio de couverture plus élevé en 2022 (96,0% fin 2022) qu'en 2021 (92,7% fin 2021). Le coût moyen du financement a augmenté par rapport à l'an dernier, passant de 1,8% en 2021 à 1,9%<sup>1</sup> pour l'exercice 2022.

L'impact des instruments de couverture sur le coût moyen du financement se situe à 0,2%. Cela veut dire que, sans les instruments de couverture, le coût financier moyen s'élèverait à 1,7%.

## Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-189	-90	-91
Moins-values réalisées nettes sur vente d'actifs financiers	0	0	0
Moins-values réalisées nettes sur vente de créances de location-financements et similaire	0	0	0
Autres	0	-4	-15
<b>TOTAL</b>	<b>-189</b>	<b>-94</b>	<b>-107</b>

Les frais de banque comprennent principalement des frais de dossier encourus dans le cadre des nouvelles lignes de crédit.

(1) Ce coût financier est une moyenne sur toute l'année, comprenant les dettes de leasing. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière pour 2022, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture ni de l'impact de IFRS 16.

## Commentaire 17 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
Instruments de couverture autorisés	58.408	12.967	-8.077
Instruments de couverture autorisés éligibles à la comptabilité de couverture selon IFRS	0	0	0
Instruments de couverture autorisés non éligibles à la comptabilité de couverture selon IFRS	58.408	12.967	-8.077
Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>58.408</b>	<b>12.967</b>	<b>-8.077</b>

La variation positive de la juste valeur des actifs et passifs financiers, soit € 58.408K, se compose de :

- La variation positive de la juste valeur des actifs et passifs financiers à hauteur de € 59.735K ;
- La variation négative due à IFRS 13 : le DVA (Debit Value Adjustment) fluctue de € 1.326K en 2022 par rapport à 2021.



La dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à + € 40,9 millions.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE (EUR x 1.000)	Date de début	Date d'échéance	Montant nominal	Montant prélevé 31/12/2022	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2022 (*)	Juste valeur 2021 (*)	Juste valeur 2020 (*)	Variation de la juste valeur 2022 vs. 2021
IRS <sup>1</sup>	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-285	-563	285
IRS <sup>2</sup>	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-380	-726	380
IRS <sup>2</sup>	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-1.212	-2.241	1.212
IRS <sup>2</sup>	30/12/2016	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-114	-218	114
IRS <sup>2</sup>	30/12/2016	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-1.803	-3.533	1.803
IRS <sup>2</sup>	31/12/2016	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-662	-1.343	662
IRS <sup>2</sup>	1/04/2018	1/07/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-1.740	-2.869	1.740
IRS <sup>2</sup>	1/04/2018	1/07/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-663	-1.109	663
IRS <sup>2</sup>	3/04/2018	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-670	-1.125	670
IRS <sup>2</sup>	31/12/2018	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-1.053	-2.053	1.053
IRS	31/12/2020	7/06/2021	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-4.450	0
IRS	31/12/2020	4/06/2021	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.694	0
IRS <sup>2</sup>	31/12/2021	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-1.546	-1.960	1.546
IRS	1/01/2021	25/05/2021	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-5.137	0
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	0	0,48%	EURIBOR 3M	4.744	-546	-1.720	5.290
IRS <sup>2</sup>	31/12/2021	31/03/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-162	-725	162
IRS <sup>2</sup>	31/12/2021	31/03/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-112	-496	112
IRS <sup>2</sup>	31/03/2022	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-3.905	0	3.905
IRS <sup>2</sup>	30/06/2022	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-1.360	0	1.360
IRS <sup>2</sup>	31/12/2022	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	0	0
IRS <sup>2</sup>	30/12/2022	21/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-3.722	0	3.722
IRS <sup>2</sup>	31/12/2022	21/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	0	0
FORWARD START IRS <sup>2</sup>	31/12/2024	29/03/2029	10.000	0	1,03%	EURIBOR 3M	727	0	0	727
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	31/12/2027	50.000	0	0,42%	EURIBOR 3M	3.441	0	0	3.441
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	29/12/2023	31/12/2027	2.500	0	0,19%	EURIBOR 3M	264	0	0	264
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	30/06/2023	31/12/2029	10.000	0	2,05%	EURIBOR 3M	793	0	0	793
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	30/06/2023	30/09/2030	10.000	0	1,84%	EURIBOR 3M	595	0	0	595
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	30/06/2023	29/06/2029	10.000	0	0,28%	EURIBOR 3M	1.526	0	0	1.526
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	29/09/2023	31/03/2031	25.000	0	2,09%	EURIBOR 3M	1.546	0	0	1.546
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	30/06/2023	30/06/2029	15.000	0	0,29%	EURIBOR 3M	2.283	0	0	2.283

(1) valeur CVA/DVA excl.

(2) résilié de manière anticipé et remplace en 2022

(3) IRS nouvellement conclues et pour remplacer celles qui ont pris fin prématurément en 2020 - 2022

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE (EUR x 1.000)										Variation de la juste valeur 2022 vs. 2021
	Date de début	Date d'échéance	Montant nominal	Montant prélevé 31/12/2022	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2022 (*)	Juste valeur 2021 (*)	Juste valeur 2020 (*)	
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	31/12/2028	10.000	0	0,82%	EURIBOR 3M	756	0	0	756
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,62%	EURIBOR 3M	2.071	0	0	2.071
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	30/06/2030	50.000	0	0,92%	EURIBOR 3M	4.911	0	0	4.911
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,89%	EURIBOR 3M	1.833	0	0	1.833
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,47%	EURIBOR 3M	2.204	0	0	2.204
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	30/06/2027	25.000	0	0,41%	EURIBOR 3M	1.438	0	0	1.438
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	31/03/2027	10.000	0	0,26%	EURIBOR 3M	551	0	0	551
FORWARD START IRS <sup>3</sup>	31/12/2024	31/03/2028	10.000	0	0,54%	EURIBOR 3M	703	0	0	703
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	50.000	0,25%	EURIBOR 3M	1.439	86	22	1.353
CAP	31/12/2020	31/12/2024	25.000	25.000	0,00%	EURIBOR 3M	1.600	167	42	1.432
CAP	31/12/2022	31/12/2024	35.000	35.000	0,00%	EURIBOR 3M	2.236	229	0	2.007
FORWARD START CAP	31/12/2023	31/12/2024	55.000	0	0,25%	EURIBOR 3M	1.659	209	0	1.450
CAP	31/12/2022	31/12/2024	30.000	30.000	0,00%	EURIBOR 3M	1.916	196	0	1.720
FORWARD START CAP	31/12/2023	31/12/2024	55.000	0	0,25%	EURIBOR 3M	1.659	209	0	1.450
<b>TOTAL</b>			<b>612.500</b>	<b>140.000</b>			<b>40.894</b>	<b>-18.840</b>	<b>-31.899</b>	<b>59.735</b>

Voici une vue schématique de l'échéance des contrats IRS en cours, pour une valeur de € 140,0 millions :

- 2023 : € 50 millions
- 2024 : € 90 millions

En 2022, Montea a comptabilisé en raison des adaptations dues à IFRS 13, une variation négative de l'évaluation des instruments de couverture à hauteur de € 1.326K (le « Debit Value Adjustment »). De ce fait, la dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 40.894K. L'adaptation négative du montant nominal des instruments de couverture à leur juste valeur se retrouve dans les autres dettes financières de long terme au passif du bilan, et l'adaptation positive du montant nominal à la juste valeur se retrouve dans les autres immobilisations financières (instruments de couverture) à l'actif du bilan.

Fin 2022, Montea dispose d'instruments de couverture pour un montant nominal de € 612.500 K millions.

Les flux de trésorerie nets, non actualisés, des contrats IFRS existants figurent dans le tableau ci-dessous :

FLUX DE TRÉSORERIE NON ACTUALISÉS (EUR X 1000)	1 an 2 ans 3 ans 4 ans 5 ans 6 ans 7 ans 8 ans 9 ans										
	< x		< x		< x		< x		< x		
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	< 5 ans	< 6 ans	< 7 ans	< 8 ans	< 9 ans	< 10 ans > 10 ans	
Coût de couverture	30	-1.174	-4.967	-4.967	-4.612	-2.501	-914	-336	-3	0	0

#### Commentaire 18 : Impôt sur les sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2022			31/12/2021			31/12/2020		
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Précompte mobilier		0		0		0		0	
Impôt sur le revenu réel		-5.334		-5.281		-906			
Impôts différés		-14.570		-21.397		0			
<b>TOTAL</b>		<b>-19.904</b>		<b>-26.678</b>		<b>-906</b>			

Le total comptabilisé de l'impôt des sociétés se compose d'une provision pour :

- Impôt à payer sur les dépenses non admises de Montea SA ;
- Impôt à payer pour les sociétés belges qui ne bénéficient pas du statut de SIR ;
- Adaptations exit tax ;
- Impôt sur les dividendes à payer par Montea SA ;
- Impôt des sociétés à payer par Montea Nederland N.V. et ses filiales ;
- Impôts différés, principalement dans le chef de Montea Nederland N.V.

La diminution par rapport à 2021 est double : d'une part, il y a l'augmentation de l'impôt effectif sur le revenu de € 53K et, d'autre part, il y a la diminution des impôts différés de € 6.827K. La diminution des impôts différés provient des Pays-Bas, où un impôt sur le revenu des sociétés de 25% est désormais prévu au lieu de l'impôt sur les dividendes de 5%, compte tenu de l'évolution de l'obtention du statut de FBI (voir section 11.5.4), combinée à la réévaluation du portefeuille et à l'ajustement du taux de l'impôt sur les transferts aux Pays-Bas, qui est passé de 8,0% à 10,4%.



#### Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (EUR x 1.000)	AU 31/12/2020		
	Acquisitions	Amortissements	589
<b>AU 31/12/2020</b>			
Acquisitions			363
Amortissements			-226
<b>AU 31/12/2021</b>			727
Acquisitions			147
Amortissements			-307
<b>AU 31/12/2022</b>			567

Cette rubrique mentionne le montant des immobilisations incorporelles à usage propre. Ces immobilisations incorporelles comprennent principalement les frais de licence et de développement des logiciels de gestion immobilière, de gestion des installations et de comptabilité.

## Commentaire 20 : Immeubles de placement

La augmentation des immeubles de placement et des développements en 2022 à hauteur de € 472,9 millions s'explique par :

IMMEUBLES DE PLACEMENT & PROJETS DE DEVELOPPE (EUR x 1.000)	Immeubles de placement	Projet de développement	Total
AU 31/12/2020	1.309.863	54.589	1.364.452
AU 31/12/2021	1.583.290	114.834	1.698.123
<b>Investissements</b>	<b>376.266</b>	-	<b>376.266</b>
Nouvelles acquisitions	201.601	-	201.601
Zeewolde (NL)	43.339	-	43.339
Zwolle (NL)	35.396	-	35.396
's Hertogenbosch (NL)	29.769	-	29.769
Zwijndrecht (NL)	25.589	-	25.589
Almere (NL)	12.506	-	12.506
Avignon (FR)	10.238	-	10.238
Tilburg (NL)	8.528	-	8.528
Echt (NL)	7.728	-	7.728
Berkel & Rodenrijs (NL)	7.471	-	7.471
Alkmaar (NL)	6.667	-	6.667
Almere, Catharijne (NL)	5.791	-	5.791
Autres acquisitions	8.579	-	8.579
Investissements dans le portefeuille existant	8.562	-	8.562
IFRS 16 recognition concessions	6.528	-	6.528
Acquisitions par transactions d'actions	14.926	-	14.926
Achèvement des projets built-to-suit	144.648	-	144.648
<b>Projets de développement achevés</b>	<b>-144.648</b>	<b>-144.648</b>	
<b>Projects de développement</b>	<b>-</b>	<b>130.632</b>	<b>130.632</b>
- Tongeren III (BE)	-	32.598	32.598
- Blue Gate, Antwerp (BE)	-	30.223	30.223
- Tongeren - IIA (BE)	-	18.605	18.605
- Vilvoorde (BE)	-	11.243	11.243
- Etten-Leur (NL)	-	10.590	10.590
- Lembeek (BE)	-	10.150	10.150
- Saint Priest (FR)	-	6.320	6.320
- Tiel (NL)	-	5.069	5.069
- Waddinxveen (NL)	-	4.207	4.207
Autres projects de développement	-	1.621	1.621
- Panneaux solaires (BE)	-	170	170
- Panneaux solaires (NL)	-	1.232	1.232
- Panneaux solaires (FR)	-	-1.396	-1.396
<b>Augmentation/(diminution) de la juste valeur</b>	<b>109.132</b>	<b>1.521</b>	<b>110.652</b>
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>2.068.687</b>	<b>102.338</b>	<b>2.171.025</b>

Le portefeuille immobilier est évalué à sa juste valeur. La juste valeur est déterminée sur la base d'éléments non observables et, par conséquent, ces immeubles de placement se situent au niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur, au sens de IFRS. Voir le commentaire 39 (Hiérarchie de la juste valeur) pour en savoir plus. La variation positive de l'évaluation des immeubles de placement peut s'expliquer principalement par la hausse des valeurs locatives du marché, partiellement compensée par la hausse des rendements des immeubles logistiques sur le marché de l'investissement.

## Méthode d'évaluation

L'estimation d'un site consiste à déterminer sa valeur à une date donnée, autrement dit le prix auquel le site pourra se négocier entre des vendeurs et des acheteurs suffisamment informés, sans informations asymétriques, et désireux de réaliser la transaction. Cette valeur représente la valeur d'investissement ou le prix à payer augmenté des taxes éventuelles sur la cession (droits d'enregistrement ou TVA). La juste valeur, au sens du schéma de référence IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement les droits d'enregistrement locaux théoriques.

## Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur à l'égard des changements dans les éléments non observables significatifs, utilisés pour déterminer la juste valeur des biens classés au niveau 3 de la hiérarchie de juste valeur IFRS, est la suivante :

Entrées non observables	Calculé en	Impact sur la juste valeur	
		Augmentation	Diminution
Valeur locative estimée	€/m <sup>2</sup>	+	-
Taux de remise	%	-	+
Retour exigé		-	+
Durée de location restante	an	+	-
Taux d'occupation		+	-
Inflation		+	-

Il est également vrai qu'une durée résiduelle longue (courte) du contrat de bail entraîne souvent une baisse (hausse) du taux d'actualisation.

La sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit :

- Une hausse (baisse) de 1% des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) d'environ € 19,4 millions de la juste valeur du portefeuille ;
- Une baisse (hausse) de 0,25% du taux d'actualisation entraîne une hausse (baisse) d'environ € 92,5 millions de la juste valeur du portefeuille.

## Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (x EUR 1.000)	Total	Usage propre	Autres	(EUR x 1.000)
AU 31/12/2020	31.187	346	30.841	64
<b>Valeur d'acquisition 01/01/2020</b>	<b>32.619</b>	<b>786</b>	<b>31.833</b>	<b>11</b>
Acquisitions	2.188	2.074	113	0
Panneaux solaires	5.229	0	5.229	11
- Achats de panneaux solaires	5.713	0	5.713	1.096
- Plus/moins value des panneaux solaires existants	-484	0	-484	1.096
<b>Valeur d'acquisition 31/12/2021</b>	<b>40.036</b>	<b>2.860</b>	<b>37.175</b>	<b>1.106</b>
<b>Amortissements 01/01/2020</b>	<b>-1.432</b>	<b>-440</b>	<b>-992</b>	<b>0</b>
Amortissements	-119	-38	-80	0
<b>Amortissements 31/12/2021</b>	<b>-1.550</b>	<b>-478</b>	<b>-1.072</b>	<b>40.367</b>
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>38.485</b>	<b>2.382</b>	<b>36.103</b>	<b>40.367</b>
<b>Valeur d'acquisition 01/01/2021</b>	<b>40.036</b>	<b>2.860</b>	<b>37.175</b>	<b>40.367</b>
Acquisitions	435	392	43	
Panneaux solaires	14.214	0	14.214	
- Achats de panneaux solaires	6.240	0	6.240	
- Plus/moins value des panneaux solaires existants	7.973	0	7.973	
<b>Valeur d'acquisition 31/12/2022</b>	<b>54.684</b>	<b>3.252</b>	<b>51.431</b>	
<b>Amortissements 01/01/2021</b>	<b>-1.550</b>	<b>-478</b>	<b>-1.072</b>	
Amortissements	-125	-38	-86	
<b>Amortissements 31/12/2022</b>	<b>-1.675</b>	<b>-517</b>	<b>-1.158</b>	
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>53.009</b>	<b>2.736</b>	<b>50.273</b>	

L'évolution des autres immobilisations corporelles comprend principalement l'extension des fermes de panneaux solaires via les nouvelles installations sur des sites belges et néerlandais, ainsi que prochainement un nouveau bureau, encore en développement.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values nettes figurent séparément dans les fonds propres. Voir également le commentaire 30.1.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. Si les panneaux solaires étaient évalués au coût de revient, cela représenterait € 40.350. Les panneaux solaires sont évalués par un expert immobilier indépendant depuis 2018.

La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

## Commentaire 22 : Immobilisations financières

ACTIFS FINANCIERS	(EUR x 1.000)
AU 31/12/2020	64
<b>Actifs détenus en vue de la vente jusqu'à l'échéance</b>	<b>11</b>
Participations dans des entreprises liées ou des entreprises avec participation	0
Créances à plus d'un an	11
<b>Actifs à la juste valeur par résultat</b>	<b>1.096</b>
Instruments de couverture	1.096
AU 31/12/2021	1.106
<b>Actifs détenus en vue de la vente jusqu'à l'échéance</b>	<b>0</b>
Participations dans des entreprises liées ou des entreprises avec participation	0
Créances à plus d'un an	0
<b>Actifs à la juste valeur par résultat</b>	<b>40.367</b>
Instruments de couverture	40.367
AU 31/12/2022	40.367

Les immobilisations financières concernent exclusivement la valorisation positive des instruments de couverture. La valorisation négative des instruments de couverture pour 2022 figure au commentaire 35.

## Commentaire 23 : Créances commerciales et autres immobilisations

CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(EUR x 1.000)
AU 31/12/2020	221
Cautions payées en espèces	0
AU 31/12/2021	221
Cautions payées en espèces	9
AU 31/12/2022	230

Ce montant représente un cautionnement payé en espèces.

## Commentaire 24 : Actifs détenus en vue de la vente

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE		(EUR x 1.000)
<b>AU 31/12/2020</b>		<b>6.221</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		-6.221
Certificats immobiliers		0
Autres actifs		0
<b>AU 31/12/2021</b>		<b>0</b>
Immeubles de placement détenus en vue de la vente		0
Certificats immobiliers		0
Autres actifs		0
<b>AU 31/12/2022</b>		<b>0</b>

Les actifs détenus en vue de la vente, identifiés comme tels en 2020, ont été vendus en 2021.  
Aucun actif n'a été identifié comme détenu en vue de la vente en 2022.

## Commentaire 25 : Créances commerciales à court terme

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Créances commerciales brutes	25.977	17.999	14.476
Provisions pour créances douteuses	-1.370	-1.530	-1.102
<b>TOTAL</b>	<b>24.607</b>	<b>16.469</b>	<b>13.374</b>

Au 31 décembre 2022, les créances commerciales brutes se montaient à € 26 millions, dont :

- € 23.698K de créances commerciales ;
- € 639K de créances douteuses ;
- € 1.639K d'autres créances ;
- - € 1.370K de réductions de valeur sur créances douteuses.

Le tableau ci-dessous reflète l'âge des créances commerciales.

## TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES

	31/12/2022
créances commerciales, non échu	22.590
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	921
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	-519
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	211
créances commerciales, échu > 90 jours	495
<b>TOTAL</b>	<b>23.698</b>

Le montant total de € 23.698K n'a pas fait l'objet de réductions de valeur générales. Une analyse individuelle est effectuée par dossier et indique l'absence de tout risque de recouvrement concernant les créances échues depuis plus de 90 jours. Malgré cette exigence, Montea est convaincue, sur la base des données historiques, qu'au moment du dépassement des 90 jours, il n'existe pas de risque de recouvrement.

Afin de minimiser l'impact des retards de paiement sur le résultat, Montea gère avec efficacité son fichier clients. Régulièrement, Montea soumet ses clients à une analyse de crédit. Les clients potentiels de Montea feront également l'objet d'une analyse de crédit préalable, avant la conclusion de nouveaux contrats.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des créances douteuses comptabilisées :

## CREANCIERS DOUTEUSES (EUR x 1.000)

AU 31/12/2020	638
Montant pour l'exercice en cours	2
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2021	639
Montant pour l'exercice en cours	0
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2022	639

## REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)

AU 31/12/2020	1.102
Provisions pour l'exercice en cours	428
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2021	1.530
Provisions pour l'exercice en cours	-160
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2022	1.370

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des autres créances :

**TABLEAU DES AUTRES CREANCES (EUR x 1.000)**

	31/12/2022
Créances commerciales avec solde créditeurs	48
Fournisseurs avec solde débiteurs	104
Factures à établir	1.482
Note de crédit à recevoir	5
<b>TOTAL</b>	<b>1.639</b>

Montea a déployé les efforts nécessaires pour que les créances commerciales en suspens après la fin de l'année soient déjà en grande partie recouvrées.

Montea n'a pas obtenu de garanties limitant son risque de crédit ni d'instruments de couverture du crédit.

**Commentaire 26 : Crées fiscales et autres actifs circulants**

**CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)**

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>IMPOTS</b>	<b>13.036</b>	<b>13.069</b>	<b>9.644</b>
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	0	1.222	620
Impôts	13.036	11.846	9.023
<b>AUTRES ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>422</b>	<b>36</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13.458</b>	<b>13.104</b>	<b>9.646</b>

La créance fiscale ouverte concerne l'impôt néerlandais sur le revenu des sociétés de l'unité fiscale qui a demandé le statut FBI, mais ne l'a pas encore obtenu. Voir commentaire 37 et section 8.2.3.

**Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie**

**TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)**

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Espèces dans les établissements de crédit	67.766	15.172	5.057
Placements à terme	0	0	0
Chèques à encaisser	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>67.766</b>	<b>15.172</b>	<b>5.057</b>

Un état des flux de trésorerie figure à la section 5.2.2.

**Commentaire 28 : Comptes de régularisation de l'actif**

**COMPTE DE REGULARISATION DE L'ACTIF (EUR x 1.000)**

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs courus non échus	1.081	551	478
Remises locatives et incitations locatives à attribuer	0	0	0
Charges immobilières payées d'avance			
- Frais pour les projets futurs / Provisions coûts de construction	3.596	2.112	2.974
- Autres	0	0	0
Intérêts payés d'avance et autres charges financières	57	94	105
Autre	1.147	1.736	526
<b>TOTAL</b>	<b>5.881</b>	<b>4.492</b>	<b>4.085</b>

**Commentaire 29 : Capital et actions**

CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION [x EUR 1.000]	Capital	Frais de l'augmentation de capital		Capital d'actions options personnel	Prime d'émission	Nombre d'actions
		de capital	options personnel			
<b>AU 31/12/2020</b>	<b>326.562</b>	<b>-5.956</b>	<b>-794</b>	<b>222.274</b>	<b>16.023.694</b>	
Mouvements au cours de l'exercice 2021	3.908	-94	151	12.419	191.762	
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>330.470</b>	<b>-6.050</b>	<b>-643</b>	<b>234.693</b>	<b>16.215.456</b>	
Mouvements au cours de l'exercice 2022	36.883	-1.256	-6.160	84.584	1.809.764	
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>367.353</b>	<b>-7.306</b>	<b>-6.803</b>	<b>319.277</b>	<b>18.025.220</b>	

## Commentaire 30 : Réserves

(EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Réserves	420.657	228.780	118.216
Réserve légale	835	835	835
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	348.826	158.506	54.378
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS	-15.182	-28.149	-20.072
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0
Réserve d'actions propres	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers détenus en vue de la vente	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières	0	0	0
Autres réserves	86.177	97.587	83.074

## ETAT DE VARIATIONS DES ACTIONS PROPRES ( EURx1000 )

	Nombre d'actions propres
AU 31.12.2020	794 15.349
Mouvements au cours de l'exercice 2021	-151 -2.927
AU 31.12.2021	643 12.422
Mouvements au cours de l'exercice 2022	5.783 70.432
AU 31.12.2022	6.803 82.854

Le 18 décembre 2020, le conseil d'administration a approuvé un plan d'achat d'actions au bénéfice de certains employés et du management. Pour permettre l'achat avec application des modalités du plan, des actions propres ont été rachetées. Le 21 septembre 2018, Montea a racheté 120.629 actions, dont 100.000 ont déjà été vendues le 24 septembre 2018. Le 14 mars 2019, 5.280 autres actions ont été vendues. Enfin, 2.927 actions ont été vendues au cours de l'année 2021. Dans le cadre du plan d'achat d'actions et du plan d'options sur actions 2021 et 2022, qui prévoient la vente d'actions ou l'octroi d'options sur actions aux employés, aux cadres et aux directeurs commerciaux, les mouvements suivants du nombre d'actions propres ont eu lieu au cours de l'année 2022. Dans la période allant du 6 janvier au 3 février 2022, 70.000 actions propres ont été achetées. Au cours du mois de mars 2022, 74.568 actions ont été vendues dans le cadre du plan d'achat d'actions. De nouveaux programmes de rachat de 25.000 et 50.000 actions propres ont eu lieu entre le 24 mai et le 2 juin 2022 et entre le 20 et le 30 décembre, respectivement, portant le nombre d'actions propres à 82.854 au 31 décembre 2022.

La différence du poste « Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers » par rapport à l'an dernier se monte à € 190.320K, principalement en raison de l'évolution positive de la valeur des immeubles de placement en 2021, ainsi que de la variation positive de la valeur des panneaux solaires. La réserve pour le solde des variations de la juste valeur du patrimoine immobilier et la réserve pour le solde des instruments de couverture sont les principaux éléments exerçant un fort impact sur les réserves.

## Commentaire 30.1 : Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

	(EUR x 1.000)
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2007 (15 mois)	5.629
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2008 (12 mois)	-10.046
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2009 (12 mois)	-16.034
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2010 (12 mois)	-1.906
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2011 (12 mois)	-4.420
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2012 (12 mois)	-6.692
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2013 (12 mois)	-3.658
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2014 (12 mois)	1.457
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2015 (12 mois)	2.470
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2016 (12 mois)	-23.534
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2017 (12 mois)	3.204
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2018 (12 mois)	33.814
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2019 (12 mois)	70.773
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2020 (12 mois)	103.901
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2021 (12 mois)	175.392
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2011 (12 mois)	1.566
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2012 (12 mois)	-128
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2013 (12 mois)	-192
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2014 (12 mois)	-63
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2015 (12 mois)	213
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2016 (12 mois)	-720
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2017 (12 mois)	484
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2018 (12 mois)	-242
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2019 (12 mois)	2.402
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2020 (12 mois)	227
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2021 (12 mois)	14.928
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>348.826</b>

## Commentaire 30.2 : Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie dans les IFRS n'est pas appliquée

	(EUR x 1.000)
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2007 (15 mois)	0
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2008 (12 mois)	861
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2009 (12 mois)	-6.792
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2010 (12 mois)	-2.089
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2011 (12 mois)	1.643
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2012 (12 mois)	-4.917
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2013 (12 mois)	-8.033
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2014 (12 mois)	5.497
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2015 (12 mois)	-10.358
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2016 (12 mois)	-616
Dénouement SWAP 2017	9.865
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2018 (12 mois)	5.791
Dénouement SWAP 2018	4.943
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2019 (12 mois)	-3.128
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2020 (12 mois)	-12.739
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2021 (12 mois)	-8.077
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2022 (12 mois)	12.967
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>-15.182</b>

La variation de la juste valeur des instruments de couverture, soit € 13,0 millions en 2022, est entièrement incorporée dans le compte de résultat.

## Commentaire 31 : Résultat

Pour plus d'informations concernant le résultat, nous renvoyons à la section 9.1.6 « Aperçu des variations des fonds propres consolidés et des réserves au 31/12/2022 ».

Le tableau ci-dessous récapitule le résultat net par action et le résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions et du nombre d'actions donnant droit à dividende à la fin de l'exercice de Montea. Le résultat EPRA est égal au résultat net hors résultat sur le portefeuille<sup>1</sup> (XVI à XIX de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice) et hors variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (voir XXIII de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice).

Il convient de préciser que la différence entre le nombre d'actions participant au résultat de Montea et le nombre d'actions à la fin de la période est égale au nombre d'actions propres. En outre, Montea ne détient pas de droits de souscription ni d'obligations convertibles.

DETAILS DES RESULTATS PAR ACTION (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
<b>RESULTAT NET</b>	<b>204.458</b>	<b>227.848</b>	<b>155.009</b>
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	204.505	227.685	155.009
Intérêts minoritaires	-46	162	0
<b>RÉSULTAT EPRA (K€)</b>	<b>67.738</b>	<b>60.433</b>	<b>55.778</b>
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.538.273	16.130.871	15.916.319
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	18.025.220	16.215.456	16.023.694
<b>RESULTAT NET (ordinaire/dilué) PAR ACTION / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)</b>	<b>12,36</b>	<b>14,12</b>	<b>9,74</b>
<b>RESULTAT EPRA (ordinaire/dilué) PAR ACTION / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)</b>	<b>4,10</b>	<b>3,75</b>	<b>3,50</b>

RECONCILIATION DETAILLEE DU RESULTAT NET AU RESULTAT EPRA (EUR X 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
<b>RESULTAT NET (K€)</b>	<b>204.458</b>	<b>227.848</b>	<b>155.009</b>
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-19	-453	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-92.864	-175.392	-107.308
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-58.408	-12.967	8.077
+ Impôts différés	14.570	21.397	0
<b>RESULTAT EPRA (K€)</b>	<b>67.738</b>	<b>60.433</b>	<b>55.778</b>

## Commentaire 32 : Participation minoritaire

## PARTICIPATION MINORITAIRE

## AU 31/12/2020

Participation minoritaire 2021

## AU 31/12/2021

Participation minoritaire 2022

## AU 31/12/2022

(EUR x 1.000)

0

1.183

1.183

2.401

3.584

Fin 2021, Montea a conclu en Belgique un accord de collaboration structurelle avec le groupe de construction Cordeel<sup>1</sup>. La participation minoritaire en 2021 et 2022 résulte de l'établissement de cette collaboration avec le Groupe Cordeel.

## Commentaire 33 : Provisions de long terme

## PROVISIONS (EUR x 1.000)

31/12/2022 31/12/2021 31/12/2020

Pensions	0	0	0
Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(1) Voir section 10.1

(1) Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

## Commentaire 34 : Dettes financières

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>DETTES FINANCIERES NON COURANTES</b>	<b>872.967</b>	<b>556.509</b>	<b>446.742</b>
Etablissements de crédit	159.333	310.833	350.167
Obligations	662.450	198.758	49.787
Cautions et garanties bancaires déposées	1.938	1.588	1.707
Leasing financier	595	718	833
Autres <sup>1</sup>	48.652	44.612	44.247
<b>DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)</b>	<b>59.919</b>	<b>92.940</b>	<b>61.794</b>
Etablissements de crédit	57.333	90.833	30.000
Obligations	0	0	29.975
Leasing financier	110	104	98
Autres <sup>1</sup>	2.475	2.003	1.721
<b>TOTAL</b>	<b>932.886</b>	<b>649.449</b>	<b>508.535</b>

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

Les dettes financières concernent des montants nominaux dans lesquels les intérêts ne sont pas compris.

La Société dispose d'un montant total de € 216,7 millions en lignes de crédit consommées. Montea dispose au 31/12/2022 d'un montant total de € 489,5 millions en lignes de crédit bilatérales confirmées auprès de sept institutions financières. Il reste une capacité non consommée de € 272,8 millions, ce qui signifie que 44,3% des lignes de crédit sont tirées.

En 2022, 15% (ou € 33,3 millions) de la dette totale en lignes de crédit (€ 216,7 millions) ou 15% (€ 74,7 millions) des lignes de crédit contractuelles (€ 489,5 millions) arrivent à échéance.

Montea dispose en outre d'un montant total de € 665,0 millions en emprunts obligataires, dont € 235,0 millions en Green Bonds que Montea a clôturés en 2021 (US Private Placement) et € 380 millions en Green unsecured notes clôturés en 2022 (US Private Placement).

Il faut ajouter à cela un montant total de dettes de leasing de € 51,8 millions (court terme et long terme), dont € 51,1 millions représentent principalement la comptabilisation des dettes de leasing sur les terrains en concession (conformément à IFRS 16), ainsi que le financement des panneaux solaires sur le site d'Alost.

Au 31 décembre 2022, les dettes financières totales (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) sont couvertes à 96,0% par des contrats de couverture d'intérêt du type Interest Rate Swap et Interest Caps. Tous les emprunts obligataires sont à taux d'intérêt fixe. Les lignes de crédit sont assorties d'un taux d'intérêt variable.

Les tableaux ci-dessous reflètent l'analyse de maturité des lignes de crédit, des emprunts obligataires et des instruments de couverture. La dernière colonne contient les charges d'intérêt prévues sur la base de la situation au 31/12/2022, compte tenu d'un EURIBOR stable.

ETABLISSEMENTS DE CREDIT (EUR x 1.000)	Lignes de crédits contractés	Lignes de crédit retirées	Lignes de crédit retirées intérêts
Lignes de crédit, avec une maturité < 1 an	74.667	33.333	5.225
Lignes de crédit, avec une maturité de 1 - 2 ans	73.333	48.333	5.108
Lignes de crédit, avec une maturité de 2 - 3 ans	45.000	5.000	4.514
Lignes de crédit, avec une maturité de > 3 ans	296.500	130.000	12.270
<b>TOTAL</b>	<b>489.500</b>	<b>216.667</b>	<b>27.116</b>

INSTRUMENTS DE COUVERTURE (x EUR 1000)	Montant notional	Intérêts créditeurs instruments de couverture
Instruments de couverture avec une maturité < 1 année	50.000	30
Instruments de couverture avec une maturité 1 - 2 années	200.000	-1.174
Instruments de couverture avec une maturité 2 - 3 années	-	-4.967
Instruments de couverture avec une maturité > 3 années	362.500	-13.333
<b>TOTAL</b>	<b>612.500</b>	<b>-19.443</b>

OBLIGATIONS (EUR x 1000)	Obligations contractés	Obligations retirés	Intérêts obligations
Obligations avec une maturité < 1 année	-	-	17.600
Obligations avec une maturité 1 - 2 années	-	-	17.600
Obligations avec une maturité 2 - 3 années	25.000	25.000	17.600
Obligations avec une maturité > 3 années	640.000	640.000	67.738
<b>TOTAL</b>	<b>665.000</b>	<b>665.000</b>	<b>120.536</b>

Le tableau ci-dessous récapitule les emprunts obligataires en cours :

OBLIGATIONS						
Montant nominal (x1000 EUR)	Date de début	Date d'échéance	Intérêt	Capital de remboursement	Intérêts de remboursement	
25.000	30/06/2015	30/06/2025	Fixed	3,42%	2025	Annuel
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Floating	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestriel
50.000	27/04/2021	27/04/2031	Fixed	1,28%	2031	Semestriel
30.000	23/06/2021	23/06/2031	Fixed	1,28%	2031	Semestriel
70.000	23/06/2021	23/06/2036	Fixed	1,44%	2036	Semestriel
85.000	4/01/2022	4/01/2034	Fixed	1,42%	2034	Semestriel
175.000	17/08/2022	17/08/2030	Fixed	3,18%	2030	Semestriel
20.000	2/11/2022	2/11/2030	Fixed	3,20%	2030	Semestriel
25.000	7/12/2022	7/12/2030	Fixed	3,26%	2030	Semestriel
160.000	15/06/2022	15/06/2032	Fixed	3,40%	2032	Semestriel
<b>665.000</b>						

#### Commentaire 35 : Autres dettes financières non courantes

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	30/12/2020
Instruments de couverture autorisés	-7	19.130	31.065
<b>TOTAL</b>	<b>-7</b>	<b>19.130</b>	<b>31.065</b>

Les autres dettes financières non courantes concernent exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2022. Le commentaire 22 (Immobilisations financières) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt. Les instruments de couverture de taux d'intérêt ont une valeur positive au 31/12/2022 et sont donc repris dans les immobilisations financières. Pour la comparaison des justes valeurs avec les valeurs comptables, nous renvoyons au commentaire 17.

#### Commentaire 36 : Autres passifs non courants

AUTRES PASSIFS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	30/12/2020
Garanties	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Commentaire 37 : Dettes commerciales et autres passifs courants

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Exit tax	6.067	4.194	147
Autres	22.340	21.920	17.819
Fournisseurs	11.758	12.731	12.291
Locataires	2.203	3.250	1.649
Impôts, salaires et charges sociales	8.378	5.940	3.879
<b>TOTAL</b>	<b>28.407</b>	<b>26.113</b>	<b>17.966</b>
AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes	28	28	24
Autres	2.316	315	4.754
<b>TOTAL</b>	<b>2.343</b>	<b>342</b>	<b>4.778</b>

La rubrique « Exit tax » comprend principalement les provisions constituées à la suite de l'achat de sociétés immobilières Hoecor NV et Corhoe NV (voir Commentaire 20).

Le poste « Fournisseurs » présente encore un solde ouvert de € 11,8 millions. Le reste est encore dû principalement à des tiers à la suite d'autres développements en cours en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

La section « Impôts, rémunérations et charges sociales » comprend principalement la provision constituée en vue de l'imposition provisoire par l'unité fiscale néerlandaise qui n'a pas encore obtenu le statut de FBI demandé. Voir commentaire 26 et section 11.5.4.

La section « Autres passifs courants » est constituée principalement des dettes liées à des acquisitions par le biais de transactions sur actions. Le montant de la rubrique « Autres passifs courants » de fin 2020 représentait essentiellement une dette ouverte envers Kellen BV, à la somme de € 4,7 millions à la suite de l'acquisition du site de Tiel au troisième trimestre 2018, et concerne les recherches archéologiques en cours. Cette somme a été compensée en 2021 par une garantie bancaire et un dépôt en tant que partie du prix d'achat initial.

## Commentaire 38 : Comptes de régularisation du passif

COMPTE DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Revenus immobiliers perçus d'avance	24.879	18.129	17.652
Intérêts et autres charges courus non échus	1.834	1.894	3.614
Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>26.714</b>	<b>20.023</b>	<b>21.266</b>

Les comptes de régularisation du passif comprennent surtout les revenus locatifs facturés de manière anticipée, ainsi que l'affectation des intérêts non encore décomptés sur les emprunts obligataires et les lignes de crédit.

## Commentaire 39 : Hiérarchie de la juste valeur

Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
	Valeu exercice	Niveau 1 (1)	Niveau 2 (2)	Niveau 3 (3)
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>				
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	567	0	567	0
C. Immeubles de placement	2.124.563	0	0	2.124.563
D. Autres immobilisations corporelles	50.273	0	0	50.273
E. Actifs financiers non courants	40.367	0	40.367	0
F. Créances de location-financement	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	230	0	230	0
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>				
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0	0
D. Créances commerciales	24.607	0	24.607	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	13.458	0	13.458	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	67.766	67.766	0	0
G. Comptes de régularisation	5.881	0	5.881	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.327.712</b>	<b>67.766</b>	<b>85.109</b>	<b>2.174.836</b>

Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	31/12/2022 Valeur exercice	31/12/2022 Niveau 1 (1)	31/12/2022 Niveau 2 (2)	31/12/2022 Niveau 3 (3)
<b>PASSIF</b>	<b>1.026.492</b>	<b>0</b>	<b>932.092</b>	<b>0</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>909.109</b>	<b>0</b>	<b>814.710</b>	<b>0</b>
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	872.967	0	778.568	0
1. Dettes bancaires	161.271	0	161.271	0
2. Bonds	711.101	0	616.702	0
3. Dettes financières non courantes divers (garanties,...)	595	0	595	0
C. Autres passifs financiers non courants	-7	0	-7	0
D. Dettes commerciales et autres dettes noncourantes	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	36.149	0	36.149	0
<b>II. Passifs courants</b>	<b>117.383</b>	<b>0</b>	<b>117.383</b>	<b>0</b>
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	59.919	0	59.919	0
1. Dettes bancaires	57.333	0	57.333	0
2. Leasings	110	0	110	0
3. Autre	2.475	0	2.475	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	28.407	0	28.407	0
E. Autres passifs courants	2.343	0	2.343	0
F. Comptes de régularisation	26.714	0	26.714	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1.026.492</b>	<b>0</b>	<b>932.092</b>	<b>0</b>

- **Niveau 1** : les valorisations de la juste valeur sont effectuées suivant les cotations (non modifiées) sur les marchés actifs pour des actifs et des engagements identiques ;
- **Niveau 2** : les valorisations de la juste valeur sont effectuées sur la base d'autres données que les cotations de prix du niveau 1, observables pour l'actif ou le passif, que ce soit directement (sous la forme de prix) ou indirectement (dérivées des prix) ;
- **Niveau 3** : les valorisations de la juste valeur sont effectuées sur la base de techniques de valorisation qui comprennent pour l'actif ou le passif des données non basées sur des éléments de marché observables (données non observables).

Durant l'exercice 2022, il n'y a pas eu de déplacements entre les différents niveaux de la hiérarchie de juste valeur.



Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)		31/12/2022 Valeur exercice	31/12/2022 Niveau 1 (1)	31/12/2022 Niveau 2 (2)	31/12/2022 Niveau 3 (3)
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1.703.680</b>	<b>0</b>	<b>2.055</b>	<b>1.701.625</b>
A. Goodwill		0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles		727	0	727	0
C. Immeubles de placement		1.665.521	0	0	1.665.521
D. Autres immobilisations corporelles		36.103	0	0	36.103
E. Actifs financiers non courants		1.106	0	1.106	0
F. Créances de location-financement		0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		221	0	221	0
H. Actifs d'impôts différés		0	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence		0	0	0	0
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>		<b>49.237</b>	<b>15.172</b>	<b>34.065</b>	<b>0</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0	0	0
B. Actifs financiers courants		0	0	0	0
C. Créances de location-financement		0	0	0	0
D. Créances commerciales		16.469	0	16.469	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants		13.104	0	13.104	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		15.172	15.172	0	0
G. Comptes de régularisation		4.492	0	4.492	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1.752.917</b>	<b>15.172</b>	<b>36.120</b>	<b>1.701.625</b>

Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)		31/12/2022 Valeur exercice	31/12/2022 Niveau 1 (1)	31/12/2022 Niveau 2 (2)	31/12/2022 Niveau 3 (3)
<b>PASSIF</b>		<b>736.637</b>	<b>0</b>	<b>734.810</b>	<b>0</b>
<b>I. PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>597.218</b>	<b>0</b>	<b>595.391</b>	<b>0</b>
A. Provisions		0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes		556.509	0	554.682	0
1. Dettes bancaires		312.421	0	312.421	0
2. Bonds		243.370	0	241.543	0
3. Dettes financières non courantes divers (garanties,...)		718	0	718	0
C. Autres passifs financiers non courants		19.130	0	19.130	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0	0	0
E. Autres passifs non courants		0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés		21.579	0	21.579	0
<b>II. PASSIFS COURANTS</b>		<b>139.419</b>	<b>0</b>	<b>139.419</b>	<b>0</b>
A. Provisions		0	0	0	0
B. Dettes financières courantes		92.940	0	92.940	0
1. Dettes bancaires		90.833	0	90.833	0
2. Leasings		104	0	104	0
3. Autre		2.003	0	2.003	0
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		26.113	0	26.113	0
E. Autres passifs courants		342	0	342	0
F. Comptes de régularisation		20.023	0	20.023	0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>736.637</b>	<b>0</b>	<b>734.810</b>	<b>0</b>

IFRS 13 traite de l'application pratique de l'évaluation de la juste valeur lorsqu'elle est imposée ou autorisée par une autre norme. Le principe a été appliqué à la détermination de la valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires et des instruments financiers.

**Immeubles de placement**

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des placements immobiliers a été confiée à des experts immobiliers externes, principalement sur la base de la méthode de capitalisation.

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des placements immobiliers, suivant la méthode de la capitalisation, a été confiée à des experts immobiliers externes et a déterminé la valeur locative et le rendement de tous les sites individuels sur le marché. La valeur locative et le rendement sur le marché font l'objet de certaines corrections en fonction de la situation spécifique (p.ex., la différence entre le loyer actuel et la valeur locative du marché, la valeur actuelle des investissements futurs et l'estimation de l'inoccupation future).

Comme précisé ci-dessus, la juste valeur des placements immobiliers est principalement déterminée à partir de la valeur locative du marché ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) et de l'équivalent yield (rendement net d'un produit similaire à l'endroit concerné). Le tableau ci-dessous récapitule les deux paramètres par région géographique, avec un minimum, un maximum et une moyenne pondérée. Par ailleurs, la juste valeur des placements immobiliers dépend de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative sur le marché.

Le tableau ci-dessous récapitule les principaux paramètres pour 2021 :

Valorisation juste valeur des immeubles de placement	BE	FR	NL	DE
<b>Méthode de capitalisation des loyers</b>				
Valeur locative de marché (Min - max.) [EUR / $\text{m}^2$ ]	25-130	30-150	28-130	N/A
Valeur locative de marché (moyenne pondérée) [EUR / $\text{m}^2$ ]	48,47	55,49	49,12	N/A
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	3,40%-8,00%	4,20%-6,25%	3,27%-7,73%	N/A
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	4,94%	4,94%	4,50%	N/A
Inflation moyenne (%)	6,59%	3,39%	6,41%	5,7%
Loyer actuel par rapport à la valeur locative de marché (%)	99,24%	90,29%	106,46%	N/A

**Valorisation juste valeur des immeubles de placement**

	BE	FR	NL	DE
<b>Méthode de capitalisation des loyers</b>				
Valeur locative de marché (Min - max.) [EUR / $\text{m}^2$ ]	25-135	35-150	30-145	N/A
Valeur locative de marché (moyenne pondérée) [EUR / $\text{m}^2$ ]	55,18	57,23	58,61	N/A
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	3,16%-8,25%	4,00%-6,00%	2,71%-6,23%	N/A
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	4,72%	4,72%	5,10%	N/A
Inflation moyenne (%)	10,21%	6,73%	11,00%	9,6%
Loyer actuel par rapport à la valeur locative de marché (%)	94,83%	96,39%	90,63%	N/A

Le tableau ci-dessus montre que le minimum et le maximum de la valeur locative sur le marché sont séparés par un large écart. Cela s'explique essentiellement par :

- le type de locaux logistiques : (p.ex., entrepôts réfrigérés / entrepôts cross-dock ou stockage standard) ;
- la localisation du bien ;
- la proportion de bureaux par rapport à l'ensemble du site.

La méthode du flux de trésorerie n'est plus utilisée car elle n'apporte rien à la méthode de la capitalisation existante. Cette méthode du flux de trésorerie ne sera retenue que dans des cas très spécifiques, à l'appui de la méthode de la capitalisation.



### Panneaux solaires

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des panneaux solaires repose sur le calcul de la valeur actuelle nette sur la durée résiduelle des certificats verts.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

La détermination de la méthode d'actualisation tient compte des éléments suivants :

- La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.
- Les certificats verts représentent de € 0 à € 450 par certificat. La contre-valeur de ces certificats est tributaire du temps : dès que les panneaux solaires sont opérationnels, une demande de certificat est introduite. Pour une puissance donnée, le propriétaire a droit à une rétribution. Cependant, ces redevances ont diminué d'année en année (en 2009, elles atteignaient € 450 par certificat et depuis août 2022, les certificats pour les installations qui ont été mises en services après 2013 ont été réduits à 0 en raison de la persistance des coûts élevés de l'énergie).
- Les revenus de l'énergie vendue aux clients sont basés sur les contrats existants.
- Les revenus de l'énergie excédentaire sont revendus aux fournisseurs d'énergie suivant les contrats existants.
- Les frais d'assurance et d'entretien des panneaux solaires sont pris en compte.
- Un taux d'actualisation déterminé par projet entre 4,75% et 5,00% est pris en compte.
- Il est tenu compte d'une baisse de rendement sur la période de 20 ans, en raison de l'usure, suivant un pourcentage d'environ 0,7% par an.

La valeur des panneaux solaires est déterminée chaque trimestre par l'expert immobilier.

En ce qui concerne les panneaux solaires, la plus-value au lancement d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des fonds propres, en raison de l'utilisation de la méthode d'actualisation des produits futurs, qui génère une valeur marchande plus élevée que le prix de revient initial des panneaux solaires. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en deçà du coût initial. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

## Instruments dérivés

La détermination de la juste valeur des instruments dérivés a tenu compte, d'une part, de la juste valeur communiquée à Montea par les institutions financières, sur la base du swap-rate des produits similaires au 31/12/2022 par rapport aux instruments de couverture souscrits. La juste valeur des instruments dérivés au 31/12/2022 se monte à 40.894K€. Elle devrait normalement être cataloguée au niveau II. Parallèlement, l'entreprise doit aussi apprécier le risque de non-exécution. Montea applique une juste valeur positive à ses instruments de couverture.

Sur la base des estimations (credit default swaps au 31/12/2022, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un risque de non-performance s'élevant à € 520,8K (ajustement de la valeur de crédit) par rapport à un ajustement de la valeur de la dette de € 805,6K au 31/12/2021. Ce risque de non-performance influence négativement la juste valeur des instruments dérivés. En raison de l'expression de ce risque de non-exécution, la juste valeur totale de € 40.374K est comptabilisée au niveau 2. La fluctuation du risque de non-performance s'explique dans une large mesure par l'évolution de la valeur marchande des instruments dérivés au cours de l'exercice écoulé.

## Passifs financiers

Les passifs financiers se composent des emprunts obligataires, des lignes de crédit utilisées et des autres dettes. L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des obligations se fonde sur le prix indicatif déterminé sur le marché actif. Les obligations n'étant pas cotées sur le marché au 31/12/2022, elles sont classées en niveau 2 (évaluation d'un produit similaire sur le marché actif). La juste valeur des emprunts obligataires à taux d'intérêt fixe diffère de leur valeur comptable actuelle, en raison de l'évolution du taux EURIBOR. La juste valeur de ces obligations à € 94,4 millions est donc inférieure à leur valeur comptable. Sur l'ensemble des lignes de crédit de Montea, 80% sont souscrites à un taux d'intérêt variable (lignes de crédit bilatérales à EURIBOR 3 ou 6 mois, taux plancher + marge). De ce fait, la juste valeur des lignes de crédit en cours et la juste valeur de l'emprunt obligataire à taux variable sont pratiquement égales à leur valeur comptable. Le classement au niveau 2 se justifie par la disponibilité d'une valorisation sur un marché actif pour des produits similaires.

## Actifs circulants et engagements (non financiers) de court terme

Les techniques de valorisation et les données utilisées pour l'évaluation à la juste valeur, appliqués aux actifs circulants et aux engagements de court terme, résultent du fait que les actifs circulants et les engagements de court terme sont évalués à leur valeur nominale, étant donné qu'il s'agit de créances et de dettes à court terme et que le risque de crédit est donc limité.

## Commentaire 40 : Information sectorielle

En ce qui concerne l'obligation d'information sectorielle, Montea applique la norme IFRS 8.

Géographiquement, le portefeuille actuel est situé en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise gère et coordonne ses activités sur une base géographique, et, par conséquent, rend compte de ses activités en fonction de cette segmentation géographique. Les tableaux suivants présentent le bilan et le compte de résultat selon la segmentation géographique.



Commentaire 40.1 : Bilan sectoriel pour l'exercice 2022

	31/12/2022 (EUR x 1.000)	BE	31/12/2022 FR	31/12/2022 NL	31/12/2022 DE	31/12/2022 Elim.	31/12/2022 Conso
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.297.588</b>	<b>251.265</b>	<b>890.067</b>	<b>35.511</b>	<b>-258.431</b>	<b>2.216.000</b>	
A. Goodwill	0	0	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	567	0	0	0	0	567	
C. Immeubles de placement	966.103	248.150	874.799	35.511	0	2.124.563	
D. Autres immobilisations corporelles	31.928	3.078	15.268	0	0	50.273	
E. Actifs financiers non courants	298.798	0	0	0	-258.431	40.367	
F. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0	
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	193	38	0	0	0	230	
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0	
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0	0	
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>598.791</b>	<b>7.112</b>	<b>21.839</b>	<b>715</b>	<b>-516.745</b>	<b>111.712</b>	
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	
B. Actifs financiers courants	0	0	0	0	0	0	
C. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0	
D. Créances commerciales	14.539	3.481	8.915	527	-2.856	24.607	
E. Créances fiscales et autres actifs courants	514.065	1.238	11.988	56	-513.889	13.458	
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	67.677	0	77	12	0	67.766	
G. Comptes de régularisation	2.511	2.393	858	119	0	5.881	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.896.379</b>	<b>258.377</b>	<b>911.906</b>	<b>36.225</b>	<b>-775.176</b>	<b>2.327.712</b>	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>935.503</b>	<b>142.262</b>	<b>470.374</b>	<b>7.995</b>	<b>-254.915</b>	<b>1.301.220</b>	
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>931.920</b>	<b>142.262</b>	<b>470.374</b>	<b>7.995</b>	<b>-254.915</b>	<b>1.297.636</b>	
A. Capital	353.244	0	217.892	99	-217.991	353.244	
B. Primes d'émission	319.277	0	0	0	0	319.277	
C. Réserves	105.257	116.379	221.240	14.705	-36.924	420.657	
D. Résultat net de l'exercice	154.142	25.883	31.242	-6.808	0	204.458	
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>3.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.584</b>	
<b>PASSIF</b>	<b>960.876</b>	<b>116.116</b>	<b>441.532</b>	<b>28.230</b>	<b>-520.261</b>	<b>1.026.492</b>	
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>867.063</b>	<b>1.661</b>	<b>40.385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>909.109</b>	
A. Provisions	0	0	0	0	0	0	
B. Dettes financières non courantes	866.888	1.661	4.419	0	0	872.967	
C. Autres passifs financiers non courants	-7	0	0	0	0	-7	

	31/12/2022 (EUR x 1.000)	BE	31/12/2022 FR	31/12/2022 NL	31/12/2022 DE	31/12/2022 Elim.	31/12/2022 Conso
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	182	0	35.967	0	0	36.149	
<b>II. Passifs courants</b>	<b>93.813</b>	<b>114.455</b>	<b>401.146</b>	<b>28.230</b>	<b>-520.261</b>	<b>117.383</b>	
A. Provisions	0	0	0	0	0	0	
B. Dettes financières courantes	59.621	81	217	0	0	59.919	
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0	
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	18.885	1.684	10.284	838	-4.284	28.407	
E. Autres passifs courants	2.015	108.158	381.306	27.056	-516.191	2.343	
F. Comptes de régularisation	13.293	3.531	9.339	337	214	26.714	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.896.379</b>	<b>258.377</b>	<b>911.906</b>	<b>36.225</b>	<b>-775.176</b>	<b>2.327.712</b>	

La juste valeur des immeubles de placement en Belgique s'élève à € 966,1 millions pour 2022, soit € 119,5 millions de plus qu'en 2021. Cette hausse est surtout due à :

- Des acquisitions via des transactions sur actions ;
- La poursuite des développements à Anvers, Tongres, halle et Vilvorde ;
- La réception de panneaux solaires sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

En France, la juste valeur des immeubles de placement se monte à € 248,2 millions pour 2022, soit € 38,6 millions de plus qu'en 2021. Cette évolution est surtout due à :

- L'acquisition d'un bâtiment à Avignon ;
- La poursuite des développements à Saint Priest ;
- La réception de panneaux solaires sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à € 874,8 millions pour 2022, soit € 307,1 millions de plus qu'en 2021. Cette augmentation s'explique principalement par :

- L'acquisition de différents bâtiments répartis entre Zeewolde, Zwolle, 's Hertogenbosch, Zwijndrecht, Almere, Tilburg, Echt, Berk en Rodenrijs et Alkmaar ;
- La poursuite des développements à Tiel, Etten-Leur et Waddinxveen ;
- La réception de panneaux solaires sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement en Allemagne s'élève à € 35,5 millions pour 2021, soit € 6,1 millions de moins qu'en 2021. Cette baisse est principalement due à la diminution de la juste valeur du portefeuille existant.

**Commentaire 40.2 : Bilan sectoriel pour l'exercice 2021**

	(EUR x 1.000)					
	31/12/2021 BE	31/12/2021 FR	31/12/2021 NL	31/12/2021 DE	31/12/2021 Elim.	31/12/2021 Conso
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.056.640</b>	<b>210.147</b>	<b>576.573</b>	<b>41.613</b>	<b>-181.294</b>	<b>1.703.680</b>
A. Goodwill	0	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	727	0	0	0	0	727
C. Immeubles de placement	846.633	209.567	567.708	41.613	0	1.665.521
D. Autres immobilisations corporelles	26.692	547	8.865	0	0	36.103
E. Actifs financiers non courants	182.401	0	0	0	-181.294	1.106
F. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	188	33	0	0	0	221
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0	0
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>343.587</b>	<b>4.136</b>	<b>18.289</b>	<b>1.937</b>	<b>-318.712</b>	<b>49.237</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	10.993	2.366	5.616	444	-2.951	16.469
E. Créances fiscales et autres actifs courants	316.930	13	11.785	138	-315.761	13.104
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	12.651	473	805	1.244	0	15.172
G. Comptes de régularisation	3.013	1.283	84	111	0	4.492
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.400.227</b>	<b>214.282</b>	<b>594.863</b>	<b>43.551</b>	<b>-500.006</b>	<b>1.752.917</b>

	31/12/2021 (EUR x 1.000)	31/12/2021 BE	31/12/2021 FR	31/12/2021 NL	31/12/2021 DE	31/12/2021 Elim.	31/12/2021 Conso
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>702.674</b>	<b>116.255</b>	<b>360.226</b>	<b>14.904</b>	<b>-177.778</b>	<b>1.016.280</b>	
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>701.491</b>	<b>116.255</b>	<b>360.226</b>	<b>14.904</b>	<b>-177.778</b>	<b>1.015.097</b>	
A. Capital	323.777	0	117.045	87	-117.131	323.777	
B. Primes d'émission	234.693	0	0	0	0	234.693	
C. Réserves	12.458	98.585	162.313	453	-45.029	228.780	
D. Résultat net de l'exercice	130.563	17.670	80.868	14.364	-15.618	227.848	
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>1.183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.183</b>
<b>PASSIF</b>	<b>697.553</b>	<b>98.028</b>	<b>234.637</b>	<b>28.647</b>	<b>-322.228</b>	<b>736.637</b>	
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>574.315</b>	<b>1.488</b>	<b>21.415</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>597.218</b>
A. Provisions	0	0	0	0	0	0	
B. Dettes financières non courantes	555.003	1.488	18	0	0	0	556.509
C. Autres passifs financiers non courants	19.130	0	0	0	0	0	19.130
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0	0	
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0	0	0	
F. Passifs d'impôts différés	182	0	21.397	0	0	0	21.579
<b>II. Passifs courants</b>	<b>123.238</b>	<b>96.540</b>	<b>213.222</b>	<b>28.647</b>	<b>-322.228</b>	<b>139.419</b>	
A. Provisions	0	0	0	0	0	0	
B. Dettes financières courantes	92.827	79	35	0	0	0	92.940
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0	
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	19.419	2.351	8.026	1.159	-4.842	26.113	
E. Autres passifs courants	342	91.220	199.227	27.158	-317.605	342	
F. Comptes de régularisation	10.651	2.890	5.934	329	219	20.023	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.400.227</b>	<b>214.282</b>	<b>594.863</b>	<b>43.551</b>	<b>-500.006</b>	<b>1.752.917</b>	

Commentaire 40.3 : Compte de résultat sectoriel pour l'exercice 2022

	31/12/2022 (EUR x 1.000)	31/12/2022 BE	31/12/2022 FR	31/12/2022 NL	31/12/2022 DE	31/12/2022 Elim.	31/12/2022 12 mois
I.	Revenus Locatifs	39.301	11.116	38.453	1.860	0	90.729
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-99	258	0	0	0	160
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>39.202</b>	<b>11.374</b>	<b>38.453</b>	<b>1.860</b>	<b>0</b>	<b>90.889</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.886	2.611	1.438	242	0	10.177
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.248	-2.633	-2.127	-250	0	-11.257
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	12.115	63	725	0	-2.798	10.105
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>50.955</b>	<b>11.415</b>	<b>38.489</b>	<b>1.853</b>	<b>-2.798</b>	<b>99.913</b>
IX.	Frais techniques	0	-28	-1	0	0	-30
X.	Frais commerciaux	-49	-78	0	0	0	-127
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	8	-347	-9	0	0	-349
XII.	Frais de gestion immobilière	-984	-475	0	0	0	-1.459
XIII.	Autres charges immobilières	-38	0	0	0	0	-38
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.063</b>	<b>-929</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.003</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>49.892</b>	<b>10.486</b>	<b>38.478</b>	<b>1.853</b>	<b>-2.798</b>	<b>97.910</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-5.591	-1.147	-2.451	-350	2.798	-6.742
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-114	-41	7	-1	0	-148
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>44.187</b>	<b>9.298</b>	<b>36.034</b>	<b>1.502</b>	<b>0</b>	<b>91.020</b>

	31/12/2022 (EUR x 1.000)	31/12/2022 BE	31/12/2022 FR	31/12/2022 NL	31/12/2022 DE	31/12/2022 Elim.	31/12/2022 12 mois
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	0	0	0	0	19
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	58.266	18.926	23.114	-7.441	0	92.864
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>102.471</b>	<b>28.223</b>	<b>59.148</b>	<b>-5.940</b>	<b>0</b>	<b>183.903</b>
XX.	Revenus financiers	11.393	8	1	0	-11.230	171
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-18.240	-2.209	-8.089	-623	11.230	-17.931
XXII.	Autres charges financières	-169	-22	3	-1	0	-189
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	58.408	0	0	0	0	58.408
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>51.392</b>	<b>-2.222</b>	<b>-8.086</b>	<b>-624</b>	<b>0</b>	<b>40.460</b>
XXIV.	Quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>153.863</b>	<b>26.001</b>	<b>51.062</b>	<b>-6.564</b>	<b>0</b>	<b>224.362</b>
XXV.	Impôts des sociétés	279	-119	-19.820	-244	0	-19.904
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0	0
	<b>IMPOTS</b>	<b>279</b>	<b>-119</b>	<b>-19.820</b>	<b>-244</b>	<b>0</b>	<b>-19.904</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>154.142</b>	<b>25.883</b>	<b>31.242</b>	<b>-6.808</b>	<b>0</b>	<b>204.458</b>
	<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>37.450</b>	<b>6.957</b>	<b>22.698</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>67.738</b>
	Nombre moyen pondéré d'actions	16.538.273	16.538.273	16.538.273	16.538.273	16.538.273	16.538.273
	<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b> calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions	<b>9,32</b>	<b>1,57</b>	<b>1,89</b>	<b>-0,41</b>	<b>0,00</b>	<b>12,36</b>
	<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>2,26</b>	<b>0,42</b>	<b>1,37</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>	<b>4,10</b>

## Commentaire 40.4 : Compte de résultat sectoriel pour l'exercice 2021

La colonne « Éliminations » concerne les écritures de consolidation à effectuer dans le cadre de la consolidation ; ces écritures n'ont aucun impact sur le résultat consolidé.

Parallèlement à la segmentation géographique, la Société utilise également une segmentation sectorielle de la clientèle afin d'étaler le profil de risque.

	31/12/2021 (EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE	Elim.	12 mois
I.	Revenus Locatifs	35.469	11.253	28.290	558	0	75.571
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	163	-713	124	0	0	-426
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>35.632</b>	<b>10.540</b>	<b>28.415</b>	<b>558</b>	<b>0</b>	<b>75.145</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.504	2.342	877	56	0	8.780
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.660	-2.351	-1.195	-56	0	-9.262
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	8.699	56	2.889	0	-1.564	10.080
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>44.176</b>	<b>10.587</b>	<b>30.985</b>	<b>558</b>	<b>-1.564</b>	<b>84.743</b>
IX.	Frais techniques	0	-1	0	0	0	-1
X.	Frais commerciaux	-58	-117	-48	0	0	-222
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-160	-154	0	0	0	-314
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.307	-678	0	0	0	-1.985
XIII.	Autres charges immobilières	-52	-1	0	0	0	-52
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.576</b>	<b>-950</b>	<b>-48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.574</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>42.600</b>	<b>9.637</b>	<b>30.938</b>	<b>558</b>	<b>-1.564</b>	<b>82.169</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-5.531	-364	-675	-46	1.564	-5.052
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	233	-72	-3	-1	0	158

	31/12/2021 (EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE	Elim.	12 mois
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>37.302</b>	<b>9.202</b>	<b>30.260</b>	<b>511</b>	<b>0</b>	<b>77.275</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-658	1.110	0	0	0	453
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	87.355	9.840	79.735	14.080	-15.618	175.392
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>124.000</b>	<b>20.152</b>	<b>109.995</b>	<b>14.591</b>	<b>-15.618</b>	<b>253.120</b>
XX.	Revenus financiers	6.693	8	0	0	-6.680	21
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-11.474	-2.263	-4.215	-214	6.680	-11.487
XXII.	Autres charges financières	-69	-21	-4	-1	0	-94
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.967	0	0	0	0	12.967
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>8.117</b>	<b>-2.276</b>	<b>-4.219</b>	<b>-215</b>	<b>0</b>	<b>1.406</b>
XXIV.	Quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>132.117</b>	<b>17.875</b>	<b>105.775</b>	<b>14.376</b>	<b>-15.618</b>	<b>254.526</b>
XXV.	Impôts des sociétés	-1.554	-205	-24.907	-12	0	-26.678
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0	0
	<b>IMPÔTS</b>	<b>-1.554</b>	<b>-205</b>	<b>-24.907</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>-26.678</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>130.563</b>	<b>17.670</b>	<b>80.868</b>	<b>14.364</b>	<b>-15.618</b>	<b>227.848</b>
	<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>30.899</b>	<b>6.720</b>	<b>22.530</b>	<b>284</b>	<b>0</b>	<b>60.433</b>
	Nombre moyen pondéré d'actions	16.130.871	16.130.871	16.130.871	16.130.871	16.130.871	16.130.871
	<b>RESULTAT NET PAR ACTION calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>8,09</b>	<b>1,10</b>	<b>5,01</b>	<b>0,89</b>	<b>-0,97</b>	<b>14,12</b>
	<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>1,92</b>	<b>0,42</b>	<b>1,40</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00</b>	<b>3,75</b>

**Commentaire 41 : Gestion des risques financiers**

L'activité normale de Montea peut susciter une exposition à des risques en termes de cours de change, d'intérêts, de liquidité et de crédit. L'entreprise analyse et examine chaque risque ; elle définit des stratégies pour en maîtriser l'impact économique sur la performance de la Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies avancées sont régulièrement revus et approuvés par le conseil d'administration.

L'analyse de sensibilité au risque d'intérêt doit porter à la fois sur le résultat net et sur les fonds propres. Compte tenu de l'absence de couverture, l'impact restera inchangé.

**a. Risque de taux d'intérêt**

Les dettes financières à court et à long terme de la Société sont constituées à concurrence d'environ 20% de dettes à taux d'intérêt variable. La Société fait usage d'instruments financiers de couverture du type IRS et CAP pour couvrir le risque d'intérêt.

Au 31/12/2022, le risque d'intérêt était couvert à 96,0% par des contrats à taux fixe ou par des instruments de couverture, de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt a un impact minime sur le résultat de la Société.

Une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt de court terme, calculée au 31 décembre 2022, entraînerait une augmentation de € 0,3 million du coût financier total. Cet effet négatif résulte d'un taux de couverture de 96,0%.

**b. Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de perte financière de la Société au cas où un client ou une contrepartie ne respecterait pas ses obligations contractuelles. La direction applique une politique de crédit et l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. Chaque nouveau locataire fait l'objet d'une analyse de solvabilité individuelle avant de se voir offrir un contrat de location par la Société, avec une garantie locative de 3 ou 6 mois.

**c. Risque de taux de change**

Le portefeuille immobilier de la Société se compose exclusivement de bâtiments situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne et tous les contrats de bail sont libellés en euros. En conséquence, l'entreprise n'est exposée à aucun risque de change.

**d. Risque de liquidité**

Le commentaire 34 (Dettes financières) donne un aperçu des dettes financières avec leurs échéances respectives. L'entreprise maîtrise son risque de liquidité en disposant de facilités de crédit suffisantes et en coordonnant le mieux possible les recettes avec les paiements.

**Commentaire 42 : Transactions entre entreprises liées**

Les transactions avec des entreprises liées se limitent à la commission de gestion entre l'administrateur unique Montea Management SA et Montea SA. Montea confirme par ailleurs qu'il n'y a pas eu de transaction avec des parties liées à des conditions non conformes au marché.

À la fin de l'exercice 2022, les postes suivants étaient inscrits dans les comptes annuels :

- Résultat d'exploitation - Indemnités Administrateur unique : € 974K
- Dettes - Compte courant Montea Management SA : € 0

Dans la section 11.1.5.2, vous trouverez la structure du groupe Montea au 31 décembre 2022

**Commentaire 43 : Engagements hors bilan**

Pour l'exercice 2022, on relève certains engagements hors bilan :

- Une garantie bancaire de € 333.673,23, en faveur de De Scheepvaart SA, dans le cadre de la convention de concession de Bilzen conclue avec De Scheepvaart SA. Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 30/12/2042 ;
- Une garantie bancaire de € 4.211,25, en faveur de l'Agence flamande de l'Énergie et du Climat (VEKA). Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 31/12/2999 ;
- Un crédit de cautionnement de € 145.780,34, en faveur de Havenbedrijf Gent GAB, avec échéance au 31/12/2999 ;
- Un crédit de cautionnement de € 129.409,00, en faveur de De Haven Brussel, avec échéance au 31/10/2051.
- Une garantie bancaire de € 13.000,00, en faveur de Henton SA ;
- Une garantie bancaire de € 8.025,00, en faveur de la Société Coopérative Intercommunale ;
- Une garantie bancaire de € 7.778,45, en faveur de l'Agence flamande de l'Énergie et du Climat (VEKA). Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 31/12/2999.

**Commentaire 44 : Événements survenus après le 31 décembre 2022**

Pour une analyse des événements survenus après le 31 décembre 2022, nous renvoyons à la section 5.3.

## 9.3 Comptes annuels non consolidés

### 9.3.1 Forme abrégée des comptes annuels non consolidés de Montea au 31 décembre 2022

Conformément à l'article 3.17 du CSA, les comptes annuels de Montea SA sont présentés suivant le schéma abrégé. Les comptes annuels non consolidés n'ont pas encore été déposés à la Banque Nationale de Belgique. Le commissaire a émis un avis sans réserve à l'égard des comptes annuels non consolidés.

#### Bilan de l'entreprise (non consolidé) au 31 décembre 2022

BILAN (EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2022 12 mois			IFRS 31/12/2021 12 mois			IFRS 31/12/2020 12 mois		
	ACTIF	ACTIFS NON COURANTS	1.698.308	ACTIFS COURANTS	555.281	TOTAL DE L'ACTIF	PASSIF	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.298.831
A. Goodwill		0	0	0	0	0		CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	1.298.831
B. Immobilisations incorporelles		567	727	589					1.015.315
C. Immeubles de placement		987.359	832.169	723.698					815.691
D. Autres immobilisations corporelles		33.020	26.766	25.362					
E. Actifs financiers non courants		677.150	489.080	373.012					
F. Créances de location-financement		0	0	0					
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		213	211	211					
H. Actifs d'impôts différés		0	0	0					
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2.253.589</b>	<b>1.700.470</b>	<b>1.373.449</b>					

BILAN (EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2022 12 mois	IFRS 31/12/2021 12 mois	IFRS 31/12/2020 12 mois	IFRS 31/12/2022 12 mois	IFRS 31/12/2021 12 mois	IFRS 31/12/2020 12 mois
<b>PASSIF</b>						
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>						
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>						
A. Capital	353.244	323.777	319.812			
B. Primes d'émission	319.277	234.693	222.274			
C. Réserves	420.874	229.160	118.596			
D. Résultat net de l'exercice	205.436	227.685	155.009			
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	0	0	0			
<b>PASSIFS</b>						
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>						
A. Provisions	0	0	0			
B. Dettes financières non courantes	866.153	555.589	446.057			
C. Autres passifs financiers non courants	-7	19.130	31.065			
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0			
E. Autres passifs non courants	0	0	0			
F. Passif d'impôts différés	0	0	0			
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>88.611</b>	<b>110.436</b>	<b>80.637</b>			
A. Provisions	0	0	0			
B. Dettes financières courantes	59.447	92.851	61.740			
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0			
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	12.577	5.668	5.558			
E. Autres passifs courants	2.175	342	87			
F. Comptes de régularisation	14.412	11.574	13.252			
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>2.253.589</b>	<b>1.700.470</b>	<b>1.373.449</b>			

## Compte de résultat de l'entreprise (non consolidé) au 31 décembre 2022

	IFRS 31/12/2022 12 mois	IFRS 31/12/2021 12 mois	IFRS 31/12/2020 12 mois
<b>COMPTE DE RESULTATS (EUR x 1.000)</b>			
I. Revenus locatifs (+)	42.647	41.022	41.143
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	218	-701	-187
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>42.865</b>	<b>40.321</b>	<b>40.955</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)"	6.525	6.530	5.868
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-6.940	-6.695	-5.836
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	12.994	8.833	5.688
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>55.444</b>	<b>48.989</b>	<b>46.675</b>
IX. Frais techniques (-)	0	0	-7
X. Frais commerciaux (-)	-70	-72	-35
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-330	-227	-17
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.459	-1.985	-1.890
XIII. Autres charges immobilières (-)	-38	-52	-47
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.897</b>	<b>-2.335</b>	<b>-1.996</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>53.547</b>	<b>46.654</b>	<b>44.680</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-6.645	-4.565	-4.065
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	2.368	-194	81
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>49.270</b>	<b>41.895</b>	<b>40.695</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	19	453	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	71.016	89.363	78.782
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>120.304</b>	<b>131.711</b>	<b>119.477</b>
XX. Revenus financiers (+)	11.460	6.726	5.506
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-17.965	-12.274	-11.455
XXII. Autres charges financières (-)	-182	-77	-86
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	91.938	103.360	41.754
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>85.252</b>	<b>97.736</b>	<b>35.719</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>205.557</b>	<b>229.448</b>	<b>155.196</b>
XXV. Impôts des sociétés (-)	-121	-1.762	-187
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
<b>IMPOTS</b>	<b>-121</b>	<b>-1.762</b>	<b>-187</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>205.436</b>	<b>227.685</b>	<b>155.009</b>
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.538	16.131	15.916
<b>RESULTAT NET (normal) PAR ACTION</b>	<b>12,42</b>	<b>14,11</b>	<b>9,74</b>

## Résultat global de l'entreprise (non consolidé) avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2022

	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE CONDENSE (EUR x 1.000)</b>			
<b>Résultat net</b>	<b>205.436</b>	<b>227.685</b>	<b>155.009</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>14.928</b>	<b>227</b>	<b>2.402</b>
<b>Eléments repris dans le résultat:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Eléments non-repris dans le résultat:</b>	<b>14.928</b>	<b>227</b>	<b>2.402</b>
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	14.928	227	2.402
<b>Résultat global</b>	<b>220.364</b>	<b>227.912</b>	<b>157.411</b>
Attribuable aux			
Actionnaires de la société mère	220.364	227.912	157.411
Intérêts minoritaires	0	0	0

## Affectation du résultat au 31 décembre 2022

RESULTAT A AFFECTER (EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2022	IFRS 31/12/2021	IFRS 31/12/2020
	12 mois	12 mois	12 mois
<b>RESULTAT NET</b>	<b>205.436</b>	<b>227.685</b>	<b>155.009</b>
<b>TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)</b>	<b>-146.226</b>	<b>-178.590</b>	<b>-109.705</b>
<b>1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)</b>	<b>-92.864</b>	<b>-175.392</b>	<b>-107.308</b>
1a. exercice	-92.864	-175.392	-107.308
1b. exercices antérieurs	0	0	0
1c. réalisations sur biens immobiliers	0	0	0
<b>2. Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3a. exercice	0	0	0
3b. exercices antérieurs	0	0	0
<b>4. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4a. exercice	0	0	0
4b. exercices antérieurs	0	0	0
<b>5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)</b>	<b>-58.408</b>	<b>-12.967</b>	<b>8.077</b>
5a. exercice	-58.408	-12.967	8.077
5b. exercices antérieurs	0	0	0
<b>6. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6a. exercice	0	0	0
6b. exercices antérieurs	0	0	0
<b>7. Transfert à / de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Transfert à / de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Transfert à / de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Transfert aux / des autres réserves</b>	<b>5.046</b>	<b>9.769</b>	<b>-10.474</b>
<b>11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13</b>	<b>55.190</b>	<b>48.704</b>	<b>45.217</b>
<b>REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C</b>	<b>4.020</b>	<b>391</b>	<b>87</b>

## Obligation de distribution au 31 décembre 2022

En vertu de l'article 13 de l'AR SIR, Montea doit distribuer, à titre de rémunération du capital, à concurrence du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et des dotations/reprises de réserves visées au « Point B. Dotations/reprises de réserves », comme décrit à la section 4 de la partie 1 du chapitre 1 de l'annexe C de l'AR SIR, au moins la différence positive entre les montants suivants :

80% du montant déterminé suivant le régime établi au chapitre III de l'annexe C, et la réduction nette, durant l'exercice, de la charge de la dette de la SIR publique.

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de € 55.190K. Compte tenu du nombre d'actions propres à la date du présent rapport financier annuel, un total de € 59.210K sera distribué.

IFRS 31/12/2022 12 mois	55.190
<b>ARTICLE 13 OBLIGATION DE DISTRIBUTION (EUR x 1.000)</b>	
<b>Différence positive (1) - (2)</b>	<b>55.190</b>
<b>80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)</b>	<b>55.190</b>
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	68.988
<b>Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)</b>	<b>68.988</b>
Résultat net	205.436
+ Amortissements	432
+ Réductions de valeur	213
- Reprises des réductions de valeur	-373
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-65.686
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-19
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-71.016
/- Deferred taxes	0
- Intérêts minoritaires	0
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (B)</b>	<b>0</b>
+/- Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercice	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers au cours de l'exercice, exonérées de la distribution imposée sous réserve de leur réinvestissement endéans 4 ans	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers, antérieurement exonérées de la distribution imposée et n'ayant pas été réinvesties endéans 4 ans	0
<b>La diminution nette de l'endettement (2)</b>	<b>0</b>
La variation de l'endettement en fonction de la calculation du ratio d'endettement	285.903
Total du passif	269.603
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	-19.137
Passifs non courants - provisions	0
Passifs non courants - passifs d'impôts différés	0
Passifs courants - instruments de couvertures autorisés	0
Passifs courants - provisions	0
Passifs courants - comptes de régularisation	2.837

**Art. 7:212 CSA**

En tant que société, Montea doit aussi se conformer à l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations (CSA), qui stipule qu'une distribution de dividendes ne peut avoir pour effet de réduire l'actif net à un niveau inférieur au montant du capital et des réserves indisponibles.

D'après le tableau ci-dessus, Montea dispose encore d'un fonds de réserve de € 58.784K après distribution du dividende proposé de € 3,30 par action.

	IFRS 31/12/2022 12 mois	IFRS 31/12/2021 12 mois	IFRS 31/12/2020 12 mois
<b>(EUR x 1.000)</b>			
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	353.244	323.777	319.812
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	319.277	234.693	222.274
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) [*]	464.078	371.214	185.720
Réserve de l'impact des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	43.404	-15.004	-27.971
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0	0
Réserve d'actions propres	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0	0
Autres réserves (+)	0	0	0
Réserve légale (+)	835	835	835
<b>Capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des sociétés et associations</b>	<b>1.180.838</b>	<b>915.515</b>	<b>700.670</b>
Actif net avant distribution des dividendes	1.298.831	1.015.315	815.691
Proposition de dividendes	59.210	49.095	45.304
<b>Actif net après distribution des dividendes</b>	<b>1.239.621</b>	<b>966.220</b>	<b>770.387</b>
<b>Marge après distribution des dividendes</b>	<b>58.784</b>	<b>50.705</b>	<b>69.717</b>

Les montants en gris dans le tableau ci-dessus ont été actualisés à la suite d'une présentation erronée dans le passé. En conséquence, certains montants dans le tableau ci-dessus ne correspondent pas au montant publié dans le rapport annuel de l'exercice clôturé le 31/12/2020 et le 31/12/2021. Il convient de souligner que cela n'a aucun effet sur le dividende distribué. Il s'agit seulement de la marge résiduelle après distribution du dividende.

Fin 2022, la marge résiduelle après distribution du dividende se situe à € 58.784K, l'actif net de la SIR ayant augmenté relativement plus que les fonds propres non distribuables (tous deux calculés conformément à l'article 7:212 du CSA).



## État des variations des fonds propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2022

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	Primes				Capitaux propres
	Capital	d'émission	Réserves	Résultat	
<b>AU 31/12/2020</b>	319.812	222.274	118.596	155.009	815.691
<b>Eléments directement reconnus comme capitaux propres</b>	<b>3.965</b>	<b>12.419</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>17.246</b>
Augmentation de capital	3.814	12.419	0	0	16.232
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	227	0	227
Actions propres	0	0	0	0	0
Actions propres détenues pour le plan d'options des employés	151	0	171	0	323
Corrections	0	0	465	0	465
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>109.701</b>	<b>72.676</b>	<b>182.378</b>	
Dividendes	0	0	-45.308	0	-45.308
Résultat reporté	0	0	155.009	-155.009	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	227.685	227.685
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>323.777</b>	<b>234.693</b>	<b>229.160</b>	<b>227.685</b>	<b>1.015.315</b>
<b>Eléments directement reconnues comme capitaux propres</b>	<b>29.467</b>	<b>84.584</b>	<b>13.092</b>	<b>0</b>	<b>127.143</b>
Augmentation de capital	35.627	84.584	0	0	120.211
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	14.928	0	14.928
Actions propres	0	0	0	0	0
Actions propres détenues pour le plan d'options des employés	-6.160	0	-1.695	0	-7.856
Corrections	0	0	-141	0	-141
<b>Sous-total</b>	<b>353.244</b>	<b>319.276</b>	<b>242.252</b>	<b>227.685</b>	<b>1.142.458</b>
Dividendes	0	0	-49.109	0	-49.109
Résultat reporté	0	0	227.685	-227.685	0
Résultat de l'exercice	0	0	46	205.436	205.482
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>353.244</b>	<b>319.276</b>	<b>420.874</b>	<b>205.436</b>	<b>1.298.831</b>

## Affectation du résultat aux fonds propre

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	31/12/2022	Moyens propres avant distribution de dividende	
		Affectation du résultat	mais après affectation du résultat
<b>A. Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)</b>	<b>353.244</b>		<b>353.244</b>
<b>B. Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)</b>	<b>319.277</b>		<b>319.277</b>
<b>C. Réserves</b>	<b>420.874</b>	<b>146.226</b>	<b>567.101</b>
Réserve légale (+)	835		835
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) (*)	371.214	92.864	464.078
Réserve de l'impact des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	-15.004	58.408	43.404
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0	0
Réserve d'actions propres	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0	0
Autres réserves (+)	260.856	-5.046	255.810
Résultats reportés des années précédentes (+/-)	-197.026	0	-197.026
<b>Rendement du capital proposé</b>		<b>59.210</b>	<b>59.210</b>
<b>TOTAL</b>		<b>205.436</b>	<b>1.298.831</b>

## État du personnel employé

## Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration Dimona ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice	Codes	Totaal	Hommes	Femmes
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	18,4	7,3	11,1
Temps partiel	1002	2,5	1,5	1,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	20,5	8,5	12,0
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein	1011	31.559,5	12.664,5	18.895,0
Temps partiel	1012	3.620,5	2.043,0	1.577,5
Total	1013	35.180,0	14.707,5	20.472,5
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	2.510.155	-	-
Temps partiel	1022	287.964	-	-
Total	1023	2.798.119	1.169.794	1.628.326
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b>	<b>1033</b>	<b>36.163</b>	<b>15.322</b>	<b>20.840</b>
<b>Au cours de l'exercice précédent</b>				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	17,0	7,6	9,4
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	27.543,6	12.862,1	14.681,5
Frais de personnel	1023	1.592.300	813.864	778.436
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	29.015	13.610	15.404

## Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration Dimona ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)

A la date de clôture de l'exercice	Codes	Temps plein	Temps partiel	Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>				
105	20	2		<b>21,7</b>
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	20	2	21,7
Contrat à durée déterminée	111	-	-	-
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	-	-	-
Contrat de remplacement	113	-	-	-
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	8	1	8,8
de niveau primaire	1200	-	-	-
de niveau secondaire	1201	2	-	2,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	1	-	1,0
de niveau universitaire	1213	5	-	5,0
Femmes	121	12	1	12,9
de niveau primaire	1210	-	-	-
de niveau secondaire	1211	4	1	4,9
de niveau supérieur non universitaire	1212	4	-	4,0
de niveau universitaire	1213	4	-	4,0
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130	-	-	-
Employés	134	20	2	21,7
Ouvriers	132	-	-	-
Autres	133	-	-	-

## Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Au cours de l'exercice	Codes	Personnel intérimaire	Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	-	-
Nombre d'heures effectivement prestées	151	-	-
Frais pour la société	152	-	-

## Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

ENTRÉES	Codes	Temps plein	Temps partiel	Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration Dimona ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	14	5	16,2
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	210	6	-	6,0
Contrat à durée déterminée	211	8	5	10,2
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212	-	-	-
Contrat de remplacement	213	-	-	-
SORTIES	Codes	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration Dimona ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	8	5	10,2
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	310	-	-	-
Contrat à durée déterminée	311	8	5	10,2
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312	-	-	-
Contrat de remplacement	313	-	-	-
<b>Par motif de fin de contrat</b>				
Pension	340	-	-	-
Chômage avec complément d'entreprise	341	-	-	-
Licenciement	342	-	-	-
Autre motif	343	8	5	10,2
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à préster des services au profit de la société comme indépendants	350	-	-	-

## 9.3.2 Informations intermédiaires et autres informations financières

Pour les informations financières intermédiaires de la Société, nous renvoyons aux rapports intermédiaires du 31 mars 2022, du 30 juin 2022 et du 30 septembre 2022, incorporés par référence dans ce rapport financier annuel.

## 9.3.3 Audit des informations financières historiques annuelles

En ce qui concerne l'audit des informations financières historiques annuelles de Montea, nous renvoyons aux rapports financiers annuels (Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea) de Montea pour les exercices 2019 et 2020, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

	Page
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020</b>	
Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2020	208
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021</b>	
Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2021	223
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022</b>	
Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2022	391

## 9.3.4 Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de changement brut significatif durant l'exercice 2022. La fourniture d'informations financières pro forma ne s'impose donc pas.

### 9.3.5 Politique de dividende

En vertu de l'article 13 de l'AR SIR, Montea doit distribuer, à titre de rémunération du capital, à concurrence du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et des dotations/reprises de réserves visées au « Point B. Dotations/reprises de réserves », comme décrit à la section 4 de la partie 1 du chapitre 1 de l'annexe C de l'AR SIR, au moins la différence positive entre les montants suivants :

- 80% du montant déterminé suivant le régime du chapitre III de l'annexe C ; et la réduction nette, durant l'exercice, de la charge de la dette de la SIR publique.

Sur la base des résultats au 31 décembre 2022, le Conseil d'administration de Montea Management SA proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 16 mai 2023 la distribution d'un dividende de € 3,30 par action. Cela correspond à un dividende net de € 2,31 par action. Cela représente une augmentation du dividende brut par action de 9% par rapport à 2021 (€ 3,03 bruts par action).

### 9.3.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le conseil d'administration de Montea Management SA déclare qu'il n'existe pas, pour la période de 12 mois précédent la date de ce rapport financier annuel, d'intervention des pouvoirs publics, de procédure judiciaire ni de procédure d'arbitrage susceptibles d'influencer de manière significative la situation financière ou la rentabilité de Montea et que, à sa connaissance, il n'existe pas de situations ou de faits qui pourraient donner lieu à de telles interventions des pouvoirs publics, procédures judiciaires ou procédures d'arbitrage.

### 9.3.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de Montea

La situation financière ou commerciale de Montea n'a pas connu de modification significative au 31 décembre 2022.

#### RATIOS CLÉS (en EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat EPRA par action <sup>1</sup>	4,10	3,75
Résultat sur le portefeuille par action <sup>1</sup>	4,74	9,57
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action <sup>1</sup>	3,53	0,80
Résultat net par action (IFRS) <sup>1</sup>	12,36	14,12
Résultat EPRA par action <sup>2</sup>	3,76	3,73
Distribution proposée	-	-
Dividende brut par action	3,30	3,03
Dividende net par action	2,31	2,12
Nombre moyen en pondéré d'actions	16.538.273	16.130.871
Nombre d'actions en circulation à la fin de période	18.025.220	16.215.456

[1] Basé sur le nombre moyen pondéré d'actions

[2] Basé sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan

Pour les prévisions de dividendes pour l'exercice 2023, veuillez vous référer à la section 5.8.4



# 10. Data package et vérification externe

- 10.1 EPRA
- 10.2 Détail du calcul des APM utilisés par Montea
- 10.3 Rapport immobilier
- 10.4 Rapports d'experts
- 10.5 Index du contenu GRI
- 10.6 Aproche & Scope

## 10.1 EPRA<sup>1</sup>

L'EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. L'association compte plus de 280 membres et représente plus de 790 milliards d'euros d'immeubles. Les indices EPRA constituent une référence mondiale et sont les plus utilisés par les investisseurs en immobilier coté en bourse. Les indices regroupent plus de 100 sociétés. Les critères pour figurer dans les indices sont publiés sur le site web EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Montea fait partie de l'indice EPRA européen et belge depuis septembre 2018.

On trouvera aussi sur le site web EPRA des recommandations en ce qui concerne la présentation et la définition des principaux critères de performance financière et de développement durable pour les sociétés immobilières cotées en bourse (voir EPRA (sustainability) Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines). Montea met la plupart des critères de performance EPRA recommandés à la disposition des investisseurs, dans le but de standardiser la présentation pour améliorer la qualité de l'information et faciliter les comparaisons.

### 10.1.1 Financial reporting: Tableaux EPRA BPR

Tableau récapitulatif des mesures de performance de l'EPRA<sup>2</sup>

		31/12/2022	31/12/2021
Résultat EPRA	€/action	4,10	3,75
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	79,33	70,56
EPRA Net Tangible Assets	€/action	71,72	65,00
EPRA Net Disposal Value	€/action	66,75	62,49
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	%	8,8	8,8
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	%	8,5	8,4
EPRA Loan to value	%	39,7	36,9
EPRA inoccupation	%	0,8	0,4
EPRA Net Initial Yield	%	4,8	4,9
EPRA 'Topped-up' Net Initial Yield	%	4,9	4,9

#### Résultat EPRA – résultat EPRA par action

- Définition :** Le résultat EPRA est le résultat net (après incorporation du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, à l'exclusion des impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente, moins le résultat sur la vente des immeubles de placement et plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice.
- Objectif :** Le résultat EPRA mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise après le résultat financier et après l'impôt sur le résultat opérationnel. Il s'agit d'une mesure importante des résultats opérationnels sous-jacents d'une société en matière de location de biens immobiliers. Il indique dans quelle mesure les paiements de dividendes actuels sont soutenus par les bénéfices. Le bénéfice EPRA par action mesure le résultat net des activités principales par action.

- Calcul :**

(EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>204.458</b>	<b>227.848</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-91.602	-173.665 <sup>1</sup>
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-19	-453
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-58.408	-12.967
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	14.570	21.397
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-1.262	-1.727 <sup>1</sup>
<b>Résultat EPRA</b>	<b>67.738</b>	<b>60.433</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	16.538.273	16.130.871
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>4,10</b>	<b>3,75</b>

(1) Différence de classification entre les deux catégories dans les chiffres de 2021, qui n'a pas d'impact sur le résultat du calcul.

(1) Le commissaire a effectué un examen (ISRE 2410) des mesures incluses dans ce tableau. La publication des données n'est pas requise par les règlements du GVV et n'est pas soumise à l'examen des autorités publiques.

(2) Le commissaire a procédé à une revue (ISRE 2410) des mesures figurant dans ce tableau.

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

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

(EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>72,32</b>	<b>62,65</b>
I) Instruments hybrides		
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>à l'exclusion de :</b>		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	36.149	21.579
VI. Juste valeur des instruments financiers	-40.374	18.035
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		
<b>NTA</b>	<b>1.292.845</b>	<b>1.053.984</b>
Nombre d'actions intièrement dilué	18.025.220	16.215.456
<b>NTA par action (€/action)</b>	<b>71,72</b>	<b>65,00</b>

**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.

(EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>72,32</b>	<b>62,65</b>
I) Instruments hybrides		
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>à l'exclusion de :</b>		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	36.149	21.579
VI. Juste valeur des instruments financiers	-40.374	18.035
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		
<b>NTA</b>	<b>1.292.845</b>	<b>1.053.984</b>
Nombre d'actions intièrement dilué	18.025.220	16.215.456
<b>NTA par action (€/action)</b>	<b>71,72</b>	<b>65,00</b>

**Net Disposal Value** : présente au lecteur un scénario de vente des actifs de la société, conduisant à la réalisation des impôts différés et des instruments financiers, avec d'autres adaptations dans toute la mesure de leur responsabilité. Ce scénario suppose que la société vend les actifs, ce qui entraîne la réalisation des impôts différés et la liquidation des dettes et des instruments financiers. Cette NAV ne doit pas être considérée comme une NAV de liquidation. En effet, souvent, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.

(EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>72,32</b>	<b>62,65</b>
I) Instruments hybrides		
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>A ajouter :</b>		
XI. Droits de mutation [Real Estate Transfer Tax]	136.604	89.492
<b>NRV</b>	<b>1.430.015</b>	<b>1.144.202</b>
Nombre d'actions intièrement dilué	18.025.220	16.215.456
<b>NRV par action (€/action)</b>	<b>79,33</b>	<b>70,56</b>
IX. Réévaluations de la juste valeur dettes financières à taux fixe		
<b>NDV</b>	<b>1.203.236</b>	<b>1.013.270</b>
Nombre d'actions intièrement dilué	18.025.220	16.215.456
<b>NDV par action (€/action)</b>	<b>66,75</b>	<b>62,49</b>

## EPRA NIY &amp; EPRA 'topped-up' NIY

- Définition :** L'EPRA NIY est le revenu locatif annualisé basé sur le loyer constant perçu à la date de clôture, diminué des frais d'exploitation non récupérables du bien, divisé par la valeur marchande du bien, plus les frais d'achat (estimés). L'EPRA "topped-up" NIY intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour l'expiration des périodes sans loyer (ou d'autres incitations à la location non expirées telles que les loyers réduits ou les loyers échelonnés).
- Objectif :** Introduire une mesure comparable des valorisations de portefeuille en Europe.
- Calcul :**

EPRA NIY (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement – pleine propriété	2.086.512	1.623.701
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Moins projets de développement	-102.338	-114.834
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>	<b>1.984.174</b>	<b>1.508.867</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés	131.561	84.912
<b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé</b>	<b>B</b>	<b>2.115.735</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	107.318	81.996
Coûts immobiliers (incl. concessions)	-5.181	-4.038
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>102.136</b>
Gratuités ou autre 'lease incentives'	555	348
<b>"topped-up" loyers nets annualisés</b>	<b>C</b>	<b>102.691</b>
		<b>78.306</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>4,8 %</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>4,9 %</b>

## 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 m<sup>2</sup> non louables et destinés au redéveloppement ni la réserve foncière.
- Calcul :**

(EUR x 1.000)	31/12/2022			31/12/2021		
	(A)	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(B)	(A/B)	Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	(B)
Belgique	-	45.629	0,0 %		279	36.873 0,8 %
France	118	12.215	1,0 %		-	11.140 0,0 %
Les Pays-Bas	714	47.696	1,5 %		-	26.903 0,0 %
Allemagne	-	-	0,0 %		-	- 0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>831</b>	<b>105.540</b>	<b>0,8 %</b>		<b>279</b>	<b>74.916 0,4 %</b>

## EPRA LTV

• **Définition :** Le ratio LTV EPRA est calculé en divisant la dette nette par la valeur totale du bien immobilier.

• **Objectif :** Le ratio LTV est un indicateur clé de performance largement utilisé dans les rapports d'entreprise, mais il n'existe pas de concept prédéfini et largement accepté sur la manière dont le ratio prêt/valeur doit être calculé et présenté. Comme les méthodes de calcul varient considérablement d'une entreprise à l'autre, la comparabilité n'est pas possible. L'introduction de l'EPRA LTV permet d'évaluer le ratio d'endettement à l'aide d'une méthode de calcul cohérente pour toutes les sociétés immobilières cotées.

31/12/2022

31/12/2021

EPRA LTV (EUR x 1.000)	Groupe (publié)	Consolidation proportionnelle					Consolidation proportionnelle					
		Part dans les joint ventures		Part dans sociétés associées matérielles		Intérêts minoritaires	Combiné	Part dans les joint ventures		Part dans sociétés associées matérielles		
		Incluant						Incluant				
Crédits des institutions financières	217.719	-	-	-	-	217.719	402.601	-	-	-	-	402.601
Commercial paper	0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0
Obligations	662.450	-	-	-	-	662.450	198.758	-	-	-	-	198.758
Dérivés sur devises étrangères	0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0
Dettes (commerciales) nettes <sup>1</sup>	13.518	-	-	-	-799	12.719	12.414	-	-	-	-356	12.058
Immeubles à usage propre (dettes)	884	-	-	-	-	884	653	-	-	-	-	653
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0
<b>A l'exclusion de</b>												
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-67.766	-	-	8	-67.758	-	-15.172	-	-	-	6	-15.166
<b>Passif net<sup>1</sup> (a)</b>	<b>826.804</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-791</b>	<b>826.050</b>	<b>599.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-350</b>	<b>598.903</b>	
<b>Incluant</b>												
Immeubles à usage propre	1.996	-	-	-	-	1.996	1.642	-	-	-	-	1.642
Immeubles de placement à la juste valeur	1.984.914	-	-	-4.029	1.980.885	1.509.612	-	-	-	-	-1.952	1.507.660
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0
Immeubles de placement en construction	102.338	-	-	-4.387	97.951	114.834	-	-	-	-	-1.690	113.144
Actifs incorporels	567	-	-	-	-	567	727	-	-	-	-	727
Créances (commerciales) nettes	0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0
Actifs financiers	0	-	-	-	-	0	11	-	-	-	-	11
<b>Valeur totale du portefeuille (b)</b>	<b>2.089.815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.416</b>	<b>2.081.399</b>	<b>1.626.825</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3.642</b>	<b>1.623.183</b>	
<b>LTV (a/b)</b>	<b>39,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39,7%</b>	<b>36,8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,9%</b>	

(1) Les dettes (commerciales) nettes comprennent les dettes commerciales nettes et les créances commerciales nettes, les charges à payer nettes et les autres actifs et passifs courants nets.

## Ratio de coûts EPRA

- Définition :** Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels (y compris et hors frais de vacances directs), divisés par les revenus locatifs bruts.
- Objectif :** Le ratio de coûts EPRA sont destinés à fournir une base cohérente à partir de laquelle les entreprises peuvent fournir plus d'informations sur les coûts si nécessaire. Il s'agit d'un indicateur important qui permet de mesurer de manière significative l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.
- Calcul :**

		31/12/2022	31/12/2021
<b>(i) Charges d'exploitation &amp; administration (IFRS)</b>		<b>9.230</b>	<b>7.588</b>
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-430	-406
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>8.799</b>	<b>7.182</b>
IX. Frais directs de vacance		-349	-314
<b>Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B</b>	<b>8.450</b>	<b>6.868</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers – IFRS		99.640	81.748
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>99.640</b>	<b>81.748</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>8,8 %</b>	<b>8,8 %</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C</b>	<b>8,5 %</b>	<b>8,4 %</b>



## Actif d'investissement

Principaux indicateurs opérationnels du portefeuille immobilier, par pays :

(EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE	31/12/2022
Surface locative	831.255 m <sup>2</sup>	214.660 m <sup>2</sup>	815.344 m <sup>2</sup>	35.965 m <sup>2</sup>	1.897.223 m <sup>2</sup>
Loyer moyen / m <sup>2</sup>	52,1 €/m <sup>2</sup>	54,9 €/m <sup>2</sup>	53,0 €/m <sup>2</sup>	51,7 €/m <sup>2</sup>	52,8 €/m <sup>2</sup>
Loyers contractuels annualisés	43.272	11.775	43.228	1.860	100.136
Valeur locative estimée (ERV)	45.629	12.215	47.696	NVT	105.540
Loyers nets	38.938	11.094	37.764	1.853	89.649
<b>Juste Valeur Immeubles</b>	<b>811.374</b>	<b>235.446</b>	<b>852.647</b>	<b>35.511</b>	<b>1.934.977</b>
<b>Juste Valeur Panneaux Solaires</b>	<b>26.181</b>	<b>0</b>	<b>8.803</b>	<b>0</b>	<b>34.983</b>
EPRA inoccupation (basé sur ERV)	0,0 %	1,0 %	1,5 %	0,0 %	0,8 %
Durée moyenne jusqu'à la première possibilité de résiliation	6,1 y	3,0 y	9,9 y	6,0 y	7,4 y
La durée moyenne jusqu'à la fin	7,3 y	6,0 y	10,0 y	6,0 y	8,3 y

Loyers par pays et par type d'activité du locataire :

Secteur du locataire (EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE	31/12/2022
Industrie	7.928	2.895	3.770	1.860	16.453
Biens de consommation	6.162	5.701	11.928	0	23.791
Biens primaires	2.802	0	7.910	0	10.712
Logistique	23.475	1.519	19.607	0	44.600
Services	1.754	578	14	0	2.346
Inoccupation	1.152	1.083	0	0	2.235
<b>TOTAL Loyer actuel</b>	<b>43.272</b>	<b>11.775</b>	<b>43.228</b>	<b>1.860</b>	<b>100.136</b>

Secteur du locataire (%)	BE	FR	NL	DE	31/12/2022
Industrie	18 %	25 %	9 %	100 %	16 %
Biens de consommation	14 %	48 %	28 %	0 %	24 %
Biens primaires	6 %	0 %	18 %	0 %	11%
Logistique	54 %	13 %	45 %	0 %	45 %
Services	4 %	5 %	0 %	0 %	2 %
Inoccupation	3 %	9 %	0 %	0 %	2 %
<b>TOTAL Loyer actuel</b>	<b>100 %</b>				

Principaux locataires du portefeuille, avec leur part dans le total des loyers :

Locataire	Loyer actuel
1 Amazon	[>4,5M€]
2 A-WARE Group	[3,5 - 4M€]
3 DHL aviation	[3,5 - 4M€]
4 PostNL Real Estate B.V.	[3 - 3,5M€]
5 Doc Morris	[3 - 3,5M€]
6 Recycling REKO	[2,75 - 3M€]
7 HBM Machines B.V.	[2,75 - 3M€]
8 ID Logistics	[2,75 - 3M€]
9 DHL Global Forwarding	[2,25 - 2,5M€]
10 Decathlon	[2 - 2,25M€]
11 Koopman	[2 - 2,25M€]
12 BELRON - Carglass	[2 - 2,25M€]
13 Bakkersland	[1,75 - 2M€]
14 DSV Solutions I & II	[1,75 - 2M€]
15 Jiffy Products International B.V.	[1,75 - 2M€]
16 Federal Mogul	[1,5 - 1,75M€]
17 Vos Logistics	[1,25 - 1,5M€]
18 Dachser	[1,25 - 1,5M€]
19 Delta Wines	[1,25 - 1,5M€]
20 Jan De Rijk	[1,25 - 1,5M€]
21 Atoutime	[1,25 - 1,5M€]
22 Michel Oprey & Beisterveld Natuursteen BV	[1,25 - 1,5M€]
23 Caterpillar	[1,25 - 1,5M€]
24 FDT Flachdachtechnologie GmbH	[1,25 - 1,5M€]
25 Raben Netherlands B.V.	[1,25 - 1,5M€]
26 XPO	[1,25 - 1,5M€]
27 Depa Disposables	[1 - 1,25M€]
28 Movianto	[1 - 1,25M€]
29 Tailormade Logistics	[1 - 1,25M€]
30 NSK	[1 - 1,25M€]
31 Eutrac	[1 - 1,25M€]
<b>Locataires &gt; 1 mio€</b>	<b>61.847</b>
<b>Locataires &lt; 1 mio€</b>	<b>38.288</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100.136</b>
	100% 100%

Principaux biens d'investissement (valeur de marché) dans le portefeuille :

Location	Locataires	Juste Valeur	Surface Locative (m <sup>2</sup> )	Type de propriété	Type de propriété	% de propriété	Forme de propriété	Année d'acquisition	Année de construction/ redéveloppement
<b>Tiel</b> Panovenweg	NL REKO Recycling CRH Struyk	> 50 mio €	89.445	Réserve foncière	Réserve foncière	100 %	Propriété totale	2018	n.a.
<b>Aalsmeer</b> Japanlaan & Thailandlaan	NL Borgesius Aalsmeer B.V.	> 50 mio €	42.596	Locataire unique	Logistique	100 %	Propriété totale	2017	2016 – 2017
<b>Heerlen</b> Business park Aventis	NL Doc Morris	> 50 mio €	42.451	Locataire unique	Logistique	100 %	Propriété totale	2015	2019
<b>Willibrroek</b> De Hulst	BE Decathlon	> 50 mio €	67.480	Locataire unique	Logistique	100 %	Propriété totale	2017	2017
<b>Waddinxveen</b> Logistiek Park A12	NL HBM Machines B.V.	> 50 mio €	48.703	Locataire unique	Logistique	100 %	Propriété totale	2022	2022
<b>Antwerpen</b> Blue Gate	BE Amazon Transport Belgium NV	> 30 mio €	19.247	Locataire unique	Logistique	100 %	Propriété totale	2022	2022
<b>Zaventem</b> Brucargo	BE DHL Aviation	> 30 mio €	66.735	Locataire unique	Logistique	100 %	Superficies à long terme	2017	2016
<b>Camphin</b> Chemin des Blatiers	FR DSM Danone GBS XPO	> 30 mio €	43.432	Multi-locataires	Logistique	100 %	Propriété totale	2018	2018
<b>Born</b> Verloren van Themaatweg	NL Koopman	> 30 mio €	59.901	Locataire unique	Logistique	100 %	Propriété totale	2019	n.a.
<b>Zaventem</b> Brucargo	BE DHL Global Forwarding	> 30 mio €	28.514	Locataire unique	Logistique	100 %	Superficies à long terme	2012	2012

Principaux indicateurs opérationnels des projets de développement, par pays et par projet :

Site & Lieu	Type de construction	% de propriété	Pré-loué (m <sup>2</sup> )	Bureaux (m <sup>2</sup> )	Entrepôt (m <sup>2</sup> )	Mezzanine (m <sup>2</sup> )	Autre (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )	Terrain non construit (m <sup>2</sup> )	ERV à		
										l'achèvement (range in EUR x 1.000)		
Lummen	BE	8.090	1.072	9.162	Inconnu	9.162	Inconnu	Commercialisation	Inconnu	100 %	-	-
Lembeek	BE	10.943	224	11.167	Inconnu	11.167	Inconnu	Commercialisation	Inconnu	100 %	-	-
Vilvoorde	BE	11.243	-20	11.223	1.654	12.877	Q1 2023	En cours de réalisation	Logistique	100 %	100 %	711
Tongeren terrain phase 1	BE	11.689	-347	11.342	Inconnu	11.342	Inconnu	Commercialisation	Inconnu	100 %	-	-
Tongeren terrain phase 2	BE	17.391	-36	17.355	Inconnu	17.355	Inconnu	Commercialisation	Inconnu	90 %	-	-
Tongeren construction phase 2	BE	15.207	-36	15.172	2.248	17.420	Q1 2023	En cours de réalisation	Logistique	90 %	100 %	1.524
Panneaux solaires	BE	0	-	0	6.500	6.500	2023	En cours de réalisation	n.a.	100 %	n.a.	-
	BE	<b>74.564</b>	<b>856</b>	<b>75.420</b>	<b>10.401</b>	<b>85.822</b>				<b>2.235</b>	<b>26.785</b>	<b>1.929</b>
Waddinxveen fase 2	NL	13.017	-95	12.922	Inconnu	12.922	Inconnu	Commercialisation	Inconnu	100 %	-	-
Panneaux solaires	NL	1.293	-	1.293	8.400	9.693	2023	En cours de réalisation	n.a.	100 %	n.a.	-
	NL	<b>14.310</b>	<b>-95</b>	<b>14.215</b>	<b>8.400</b>	<b>22.615</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Senlis	FR	3.986	-8	3.978	Inconnu	3.978	Inconnu	Commercialisation	Inconnu	100 %	-	-
Saint Priest	FR	6.320	821	7.142	Inconnu	7.142	Inconnu	Commercialisation	Inconnu	100 %	-	-
Panneaux solaires	FR	1.583	-	1.583	400	4.000	2023	En cours de réalisation	n.a.	100 %	n.a.	-
	FR	<b>11.889</b>	<b>814</b>	<b>12.703</b>	<b>400</b>	<b>3.978</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100.763</b>	<b>1.575</b>	<b>102.338</b>	<b>19.201</b>	<b>112.415</b>				<b>2.235</b>	<b>26.785</b>	<b>1.929</b>
										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
										<b>240.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
												<b>712.121</b>
												<b>1.916</b>

## Croissance 'Like-for-Like' des loyers IFRS

Note :

- Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2021 au 31/12/2022) est considéré comme un bâtiment entièrement comparable entre ces deux années. L'ensemble des bâtiments qui remplissent cette condition fait l'objet de l'analyse « Like-for-Like ». Tous les autres bâtiments sont considérés comme non comparables (« non comparable »).
- Le scope utilisé est le même que celui du Roll Forward des immeubles de placement (voir plus bas).

(EUR x 1.000)	LIKE FOR LIKE						NON COMPARABLE				Loyer 31/12/2022
	Loyer 31/12/2021	(Location de vide locatif	Nouvelle vacance	Re-négociation	Indexation	Autre	Nouveau site	Indexation	Site vendu	Autre	
Belgique	31.285	149	-48	33	1.007	157	-	-	-	-	32.582
France	10.402	326	-68	1	216	-5	-	-	-	-	10.872
Les Pays-Bas	26.472	0	-329	0	836	0	-	-	-	-	26.978
Allemagne	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>68.159</b>	<b>475</b>	<b>-446</b>	<b>33</b>	<b>2.058</b>	<b>153</b>					<b>70.432</b>
Belgique	4.178	-	-	-	-	-	3.581	89	-714	-415	6.719
France	783	-	-	-	-	-	240	3	-119	-664	244
Les Pays-Bas	1.452	-	-	-	-	-	9.205	59	0	-119	10.596
Allemagne	558	-	-	-	-	-	1.282	20	0	0	1.860
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>6.971</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.308</b>	<b>171</b>	<b>-833</b>	<b>-1.198</b>	<b>19.420</b>
<b>TOTAL</b>	<b>75.129</b>	<b>475</b>	<b>-446</b>	<b>33</b>	<b>2.058</b>	<b>153</b>	<b>14.308</b>	<b>171</b>	<b>-833</b>	<b>-1.198</b>	<b>89.851</b>
Variation "Like-for-Like" de l'année = 2.273											
Belgique	45,9 %	0,2 %	-0,1 %	0,0 %	1,5 %	0,2 %	-	-	-	-	47,8 %
France	15,3 %	0,5 %	-0,1 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	-	-	-	-	16,0 %
Les Pays-Bas	38,8 %	0,0 %	-0,5 %	0,0 %	1,2 %	0,0 %	-	-	-	-	39,6 %
Allemagne	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-	-	-	-	0,0 %
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,7 %</b>	<b>-0,7 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>3,0 %</b>	<b>0,2 %</b>					<b>103,3 %</b>
Variation "Like-for-Like" de l'année = 3,3 %											

## Roll Forward des biens d'investissement

Note :

- Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2021 au 31/12/2022) est considéré comme un bâtiment entièrement comparable entre ces deux années. L'ensemble des bâtiments qui remplissent cette condition fait l'objet de l'analyse « Like-for-Like ». Tous les autres bâtiments sont considérés comme non comparables (« non comparable »). Nous attirons en outre votre attention sur le fait que seuls les « standing investments » figurent dans ce tableau, tandis que le tableau Capex (voir plus bas) reprend aussi les concessions, les panneaux photovoltaïques et les développements.

Actifs d'investissement (EUR x 1.000)	LIKE FOR LIKE			NON COMPARABLE				Actifs d'investissement 31/12/2022	
	31/12/2021	Actifs d'investissement	CAPEX	Réévaluation	Acquisitions	Ventes	Transfert de / à projets de développement	CAPEX	Réévaluation
		CAPEX	Réévaluation	Acquisitions	Ventes	Transfert de / à projets de développement	CAPEX	Réévaluation	31/12/2022
Belgique	607.643	4.820	54.049	-	-	-	-	-	666.512
France	202.962	2.696	19.766	-	-	-	-	-	225.424
Les Pays-Bas	567.666	13.152	30.466	-	-	-	-	-	611.284
Allemagne	41.613	1.339	-7.441	-	-	-	-	-	35.511
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>1.419.885</b>	<b>22.006</b>	<b>96.840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.538.730</b>
Belgique	54.002	-	-	16.839	0	66.427	241	7.351	144.861
France	0	-	-	0	10.238	0	0	-216	10.022
Les Pays-Bas	0	-	-	170.579	0	76.980	20	-6.217	241.363
Allemagne	0	-	-	0	0	0	0	0	0
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>54.002</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>187.418</b>	<b>10.238</b>	<b>143.407</b>	<b>261</b>	<b>918</b>	<b>396.246</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.473.887</b>	<b>22.006</b>	<b>96.840</b>	<b>187.418</b>	<b>10.238</b>	<b>143.407</b>	<b>261</b>	<b>918</b>	<b>1.934.976</b>
Variation "Like-for-Like" de l'année = 118.846									
Belgique	41,2 %	0,3 %	3,7 %	-	-	-	-	-	45,2 %
France	13,8 %	0,2 %	1,3 %	-	-	-	-	-	15,3 %
Les Pays-Bas	38,5 %	0,9 %	2,1 %	-	-	-	-	-	41,5 %
Allemagne	2,8 %	0,1 %	-0,5 %	-	-	-	-	-	2,4 %
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>96,3 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>3,0 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104,4 %</b>
Belgique	3,7 %	-	-	1,1 %	0,0 %	4,5 %	0,0 %	0,5 %	9,8 %
France	0,0 %	-	-	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Les Pays-Bas	0,0 %	-	-	11,6 %	0,0 %	5,2 %	0,0 %	-0,4 %	16,4 %
Allemagne	0,0 %	-	-	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>3,7 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,7 %</b>	<b>0,7 %</b>	<b>9,7 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>26,9 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>12,7 %</b>	<b>0,7 %</b>	<b>9,7 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>131,3 %</b>
Variation "Like-for-Like" de l'année = 8,1%									



## Analyse durée résiduelle jusqu'à la première possibilité de résiliation

ANALYSE DUREE RESTANTE – 1ÈRE BREAK		BE	FR	NL	DE	Total
Durée moyenne restante – 1ère break		6,1 y	3,0 y	9,9 y	7,4 y	7,4 y
ERV qui expire dans la première année		2.081	1.862	0	0	3.943
ERV qui expire dans la deuxième année		7.801	4.378	0	0	12.179
ERV qui expire entre la 3e et la 5e année		16.652	4.589	3.608	0	24.849
ERV qui expire après la 5e année		19.095	1.386	44.088	0	64.569
<b>TOTAL</b>		<b>45.629</b>	<b>12.215</b>	<b>47.696</b>	<b>0</b>	<b>105.540</b>
ERV qui expire dans la première année		2,0%	1,8%	0,0%	0,0%	3,7%
ERV qui expire dans la deuxième année		7,4%	4,1%	0,0%	0,0%	11,5%
ERV qui expire entre la 3e et la 5e année		15,8%	4,3%	3,4%	0,0%	23,5%
ERV qui expire après la 5e année		18,1%	1,3%	41,8%	0,0%	61,2%
<b>TOTAL</b>		<b>43,2%</b>	<b>11,6%</b>	<b>45,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>100,0%</b>
Current Rent qui expire dans la première année		1.720	1.744	0	0	3.464
Current Rent qui expire dans la deuxième année		7.216	4.231	7	0	11.453
Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année		15.063	4.507	3.187	600	23.357
Current Rent qui expire après la 5e année		19.274	1.294	40.034	1.260	61.862
<b>TOTAL</b>		<b>43.272</b>	<b>11.775</b>	<b>43.228</b>	<b>1.860</b>	<b>100.136</b>
Current Rent qui expire dans la première année		1,7 %	1,7 %	0,0 %	0,0 %	3,5 %
Current Rent qui expire dans la deuxième année		7,2 %	4,2 %	0,0 %	0,0 %	11,4 %
Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année		15,0 %	4,5 %	3,2 %	0,6 %	23,3 %
Current Rent qui expire après la 5e année		19,2 %	1,3 %	40,0 %	1,3 %	61,8 %
<b>TOTAL</b>		<b>43,2 %</b>	<b>11,8 %</b>	<b>43,2 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>100,0 %</b>

## Analyse durée résiduelle jusqu'à la fin du contrat

ANALYSE DUREE RESTANTE - FIN		BE	FR	NL	DE	Total
<b>Durée moyenne restante - fin du contrat</b>		<b>7,3 y</b>	<b>6,0 y</b>	<b>10,0 y</b>	<b>6,0 y</b>	<b>8,3 y</b>
ERV qui expire dans la première année		1.660	973	0	0	2.633
ERV qui expire dans la deuxième année		4.093	841	0	0	4.934
ERV qui expire entre la 3e et la 5e année		11.082	4.841	3.608	0	19.532
ERV qui expire après la 5e année		28.794	5.560	44.088	0	78.442
<b>TOTAL</b>		<b>45.629</b>	<b>12.215</b>	<b>47.696</b>	<b>0</b>	<b>105.540</b>
ERV qui expire dans la première année		1,6 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	2,5 %
ERV qui expire dans la deuxième année		3,9 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	4,7 %
ERV qui expire entre la 3e et la 5e année		10,5 %	4,6 %	3,4 %	0,0 %	18,5 %
ERV qui expire après la 5e année		27,3 %	5,3 %	41,8 %	0,0 %	74,3 %
<b>TOTAL</b>		<b>43,2 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>45,2 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
Current Rent qui expire dans la première année		1.334	858	0	0	2.192
Current Rent qui expire dans la deuxième année		3.599	824	7	0	4.430
Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année		10.508	4.579	3.187	600	18.873
Current Rent qui expire après la 5e année		27.831	5.515	40.034	1.260	74.640
<b>TOTAL</b>		<b>43.272</b>	<b>11.775</b>	<b>43.228</b>	<b>1.860</b>	<b>100.136</b>
Current Rent qui expire dans la première année		1,3 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %
Current Rent qui expire dans la deuxième année		3,6 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	4,4 %
Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année		10,5 %	4,6 %	3,2 %	0,6 %	18,8 %
Current Rent qui expire après la 5e année		27,8 %	5,5 %	40,0 %	1,3 %	74,5 %
<b>TOTAL</b>		<b>43,2 %</b>	<b>11,8 %</b>	<b>43,2 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>100,0 %</b>

Les investissements dans le portefeuille immobilier existant sont décomposés en

- dépenses ayant pour but d'agrandir la surface louable
- amélioration de la surface louable existante sans extension
- dépenses jouant le rôle d'incitants pour les locataires

Nous attirons en outre votre attention sur le fait ce tableau comprend non seulement les « standing investments » mais aussi les concessions, les panneaux photovoltaïques et les développements.

ERV fin du contrat	31/12/2022				Total Group	
	Group (excl. Joint Ventures)					
(EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE		
Investissements		17.017	13.986	175.856	-	206.859
Développement		103.325	5.286	21.102	-	129.713
Désinvestissements		-	-	-	-	-
Immeubles de placement		7.425	2.696	13.478	1.339	24.938
Superficie locatif supplémentaire		517	-	-	-	517
Pas de superficie locatif supplémentaire		6.638	2.696	13.478	1.339	24.151
Incitatifs aux locataires		270	-	-	-	270
Autres types de dépenses significatives non affectées		-	-	-	-	-
Intérêts capitalisés		321	-	418	-	740
<b>Total CapEx</b>	<b>128.088</b>	<b>21.968</b>	<b>210.854</b>	<b>1.339</b>	<b>-</b>	<b>362.249</b>

CAPEX	31/12/2021				Total Group	
	Group (excl. Joint Ventures)					
(EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE		
Investissements		49.806	-	12.588	42.744	105.138
Développement		26.590	3.689	32.214	-	62.493
Désinvestissements		-7.745	-6.627	-	-	-14.372
Immeubles de placement		4.002	498	495	-	4.995
Superficie locatif supplémentaire		2.604	-	-	-	2.604
Pas de superficie locatif supplémentaire		1.318	498	495	-	2.311
Incitatifs aux locataires		80	-	-	-	80
Autres types de dépenses significatives non affectées		-	-	-	-	-
Intérêts capitalisés		1.337	-	16	-	1.352
<b>Total CapEx</b>	<b>73.990</b>	<b>-2.440</b>	<b>45.313</b>	<b>42.744</b>	<b>-</b>	<b>159.607</b>

En 2022, Montea a investi € 362,2 M dans son parc immobilier. Le tableau ci-dessus reprend les investissements dans

- i. l'acquisition de nouveaux terrains et bâtiments
- ii. les autres développements de terrains et bâtiments
- iii. les désinvestissements
- iv. les investissements immobiliers existants et
- v. les intérêts activés.

## 10.1.2 Rapport sur le développement durable: Tableaux EPRA sBPR

## ENVIRONMENTAL

## MONTEA PORTFOLIO

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	ABSOLUTE PERFORMANCE (ABS)		LIKE-FOR-LIKE BY PROPERTY TYPE (LFL)		
				2022	2021	2022	2021	Evolution
Electricity	Elec-ABS	Elec-LfL	kWh Total landlord-obtained electricity	11.205.098	7.960.604	7.054.875	6.062.680	+16%
			kWh of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	700.254	-100% *5
			kWh of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	6.332.069	5.262.539	3.696.305	3.282.847	+13% *1, *5, *6
			kWh of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	4.873.029	2.698.065	3.358.570	2.079.579	+62% *6
			<b>kWh Total tenant-obtained electricity</b>	<b>72.289.309</b>	<b>52.659.017</b>	<b>36.663.075</b>	<b>30.756.683</b>	<b>+19%</b>
			kWh of which GREY electricity from external suppliers	41.757.283	29.158.788	20.901.256	18.124.078	+15% *1, *7
			kWh of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	14.675.966	17.718.255	5.162.472	8.007.299	-36% *1, *6
			kWh of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	15.856.059	5.781.974	10.599.347	4.625.306	+129% *6
			<b>kWh Total electricity consumption</b>	<b>83.494.407</b>	<b>60.619.621</b>	<b>43.717.950</b>	<b>36.819.362</b>	<b>+19%</b>
			kWh of which GREY electricity from external suppliers	41.757.283	29.158.788	20.901.256	18.824.332	+11% *1, *5, *7
District heating and cooling	DH&C-ABS	DH&C-LfL	kWh of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	21.008.035	22.980.794	8.858.777	11.290.146	-22% *1, *6
			kWh of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	20.729.088	8.480.039	13.957.917	6.704.885	+108% *6
			% Green electricity from renewable sources/Total electricity	50%	52%	52%	49%	
			% Landlord Controlled	13%	13%	16%	16%	
			% Tenant Controlled	87%	87%	84%	84%	
			% Electricity disclosure coverage	100%	91%	54%	54%	
			% Proportion of electricity estimated	18%	0%	0%	0%	
			<b>kWh Total landlord-obtained district heating and cooling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
			kWh of which from renewable resources	0	0	0	0	
			<b>kWh Total tenant-obtained district heating and cooling</b>	<b>943.421</b>	<b>329.589</b>	<b>597.973</b>	<b>329.589</b>	<b>+81%</b> *8
Fuels	Fuels-ABS	Fuels-LfL	kWh of which from renewable resources	357.912	257.481	357.912	257.481	+39%
			<b>kWh Total district heating and cooling</b>	<b>943.421</b>	<b>329.589</b>	<b>597.973</b>	<b>302.919</b>	<b>+97%</b> *8
			% of which from renewable resources	357.912	257.481	357.912	257.481	+39%
			% Proportion of dh&c from renewable resources	38%	78%	60%	85%	
			% District heating and cooling disclosure coverage	100%	100%	68%	68%	
			% Proportion of district heating and cooling estimated	0%	0%	0%	0%	
			<b>kWh Total direct landlord-obtained fuels</b>	<b>6.211.413</b>	<b>7.414.775</b>	<b>2.978.899</b>	<b>4.859.938</b>	<b>-39%</b> *1, *8, *9
			kWh of which from renewable resources	0	0	0	0	
			<b>kWh Total tenant-obtained fuels</b>	<b>27.635.201</b>	<b>19.134.346</b>	<b>13.954.215</b>	<b>13.887.397</b>	<b>+0,5%</b> *1, *8, *9
			kWh of which from renewable resources	0	0	0	0	
Energy intensity	Energy-Int	<b>kWh Total fuels</b>		<b>33.846.613</b>	<b>26.549.121</b>	<b>16.933.113</b>	<b>18.747.335</b>	<b>-10%</b> *1, *8, *9
		kWh of which from renewable resources		0	0	0	0	
		% Proportion fuel from renewable resources		0%	0%	0%	0%	
		% Fuels disclosure coverage		100%	81%	49%	49%	
		% Proportion of fuels estimated		19%	0%	0%	0%	
Data package et vérification externe		<b>kWh Building energy intensity*</b>		<b>75,10</b>	<b>75,70</b>	<b>74,4</b>	<b>68,3</b>	<b>+9%</b> *1, *2, *3, *4, *5, *6, *7, *9
		% Building energy intensity disclosure coverage		100%	81%	32%	32%	
		% Proportion of Building energy intensity estimated		19%	0%	0%	0%	0%

## ENVIRONMENTAL

## MONTEA PORTFOLIO

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	ABSOLUTE PERFORMANCE (ABS)		LIKE-FOR-LIKE BY PROPERTY TYPE (LFL)			Evolution
				2022	2021	2022	2021		
GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-ABS	tonnes CO <sub>2</sub> e	GHG-Dir-ABS Location based	7.240	5.682	5.832	5.682	+3%
	Indirect	GHG-Indir-ABS	tonnes CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-ABS Location based	15.582	9.446	12.760	11.955	+7%
	GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e / (m <sup>2</sup> year)	GHG intensity*	14,5	13,2	22,6	21,5	+5%
			%	Energy and associated GHG disclosure coverage	100%	81%	49%	49%	
			%	Proportion of energy and associated GHG estimated	18%	0%	0%	0%	
	WATER USE	Water-ABS	m <sup>3</sup>	Total Water consumption	221.040	71.886	121.170	71.886	+69%
			m <sup>3</sup>	of which Municipal water	213.715	66.841	117.154	66.841	*1,*3
			m <sup>3</sup>	of which rain water reuse	7.326	5.045	4.015	5.045	*1,*3
		Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Building water intensity	0,14	0,09	0,23	0,13	+69%
			%	Municipal Water disclosure coverage	100%	59%	34%	34%	
			%	Rain Water disclosure coverage	100%	34%	34%	34%	
		Waste	%	Proportion of water estimated	45%	0%	0%	0%	
			tonnes	Hazardous waste	81	58	27	41	-32%
			tonnes	Non-Hazardous waste	50.984	6.314	1.456	4.485	-68%
			tonnes	Total waste created	51.065	6.372	1.484	4.526	-67%
			tonnes	to Reuse facility	0	0	0	0	
			tonnes	to Recycling facility	27.505	2.357	1.073	1.328	
			tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)	1.592	3.823	172	2.464	
			tonnes	to Landfill (with or without energy recovery)	20.126	64	22	41	
			tonnes	to Biodiesel production	0	0	0	0	
			tonnes	to other/unkown	1.835	127	209	693	
WASTE	Disposal routes	Waste-ABS	%	Waste disclosure coverage	42%	45,0%	15%	15%	
			%	Proportion of waste estimated	0%	0%	0%	0%	
			%	to Reuse facility	0%	0%	0%	0%	
			%	to Recycling facility	54%	37%	24%	29%	
			%	to Incineration (with or without energy recovery)	3%	60%	4%	54%	
		Waste-LfL	%	to Landfill (with or without energy recovery)	39%	1%	0%	1%	
			%	to Biodiesel production	0%	0%	0%	0%	
			%	to other/unkown	4%	2%	5%	15%	
			%	Waste disposal route disclosure coverage	42%	28%	15%	15%	

## ENVIRONMENTAL

## MONTEA PORTFOLIO

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	ABSOLUTE PERFORMANCE (ABS)		LIKE-FOR-LIKE BY PROPERTY TYPE (LFL)		
				2022	2021	2022	2021	Evolution
CERTIFICATION	Level of certification	Cert-Tot	# Mandatory Certifications (EPC, ...)	42	35	35	35	*3
			# EU EPC - A+++	5	0	0	0	
			# EU EPC - A++	2	2	2	2	
			# EU EPC - A+	1	0	0	0	
			# EU EPC - A	12	11	11	11	
			# EU EPC B and lower	22	22	22	22	
			# Voluntary Certifications (BREEAM,LEED,HQE,...)	6	6	6	6	*3
			# BREEAM Excellent	2	1	1	1	
			# BREEAM Very Good	1	1	1	1	
			# BREEAM Good	1	1	1	1	
			# BREEAM NL **	2	2	2	2	
			# Total Certificated	48	41	41	41	0%
			% Proportion Mandatory	44%	44%	44%	44%	
			% Proportion Voluntary	6%	8%	8%	8%	
			% Coverage	100%	100%	100%	100%	0%

NA = Non disponible ; NR = Non pertinent

Le siège social de Montea est inclus dans le portefeuille total car Montea en est propriétaire.

Le ratio de couverture est calculé sur base des mètres carrés.

\*1 Différences dans les mesures Covid telles que le verrouillage et le travail à domicile.

\*2 Différence due à une meilleure collecte de données auprès des clients

\*3 Différence due à la croissance du portefeuille

\*4 Correction d'une erreur de calcul en 2021

\*5 Changement dans les contrats d'énergie, de l'énergie grise à l'énergie verte

\*6 Il y a plus d'installations photovoltaïques

\*7 Consommation restante estimée pour 2022

\*8 Passage du gaz au réseau de chaleur

\*9 Les prix extrêmes de l'énergie entraînent une baisse de la consommation

\*10 Les différences dans le bouquet énergétique dues à la crise de l'énergie entraînent des facteurs d'émission de GES plus élevés en 2022 par rapport à 2021

Le contrôle des achats d'énergie étant essentiel à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lors de la définition de nos limites organisationnelles pour le reporting sBPR de l'EPRA.

Les données sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi.

Les informations figurant dans ce chapitre ont fait l'objet d'un examen limité conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.

ENVIRONMENTAL			COMPANY OFFICES					
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	ABSOLUTE PERFORMANCE (ABS)		LIKE-FOR-LIKE BY PROPERTY TYPE (LFL)		
				2022	2021	2022	2021	Evolution
Electricity	Elec-ABS Elec-LfL	kWh	<b>Total landlord-obtained electricity</b>	38.335	34.571	59.260	34.571	+71%
			of which GREY electricity from external suppliers	0	10.780	0	10.780	-100% *5
			of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	38.335	23.791	42.306	23.791	+78% *1, *5, *6
			of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	0	0	16.954	0	*6
			<b>Total tenant-obtained electricity</b>	59.260	58.390	34.625	58.390	-41%
			of which GREY electricity from external suppliers	0	18.794	0	18.794	-100% *5
			of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	42.306	22.913	34.625	22.913	+51% *1, *5, *6
			of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16.954	16.683	0	16.683	-100% *6
			<b>Total electricity consumption</b>	97.595	92.961	93.885	92.961	+1%
			of which GREY electricity from external suppliers	0	29.574	0	29.574	-100% *5
			of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	80.641	46.704	76.931	46.704	+65% *1, *5, *6
			of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16.954	16.683	16.954	16.683	+2% *6
			% Green electricity from renewable sources/Total electricity	100%	68%	100%	68%	
			% Landlord Controlled	39%	37%	63%	37%	
			% Tenant Controlled	61%	63%	37%	63%	
			% Electricity disclosure coverage	100%	90%	90%	90%	
			% Proportion of electricity estimated	0%	0%	0%	0%	
District heating and cooling	DH&C-ABS DH&C-LfL	kWh	<b>Total landlord-obtained district heating and cooling</b>	0	0	0	0	
			of which from renewable resources	0%	0%	0%	0%	
			<b>Total tenant-obtained district heating and cooling</b>	13.972	0	0	0	
			of which from renewable resources	0	0	0	0	
			<b>Total district heating and cooling</b>	13.972	0	0	0	
			% of which from renewable resources	0	0	0	0	
			% Proportion of dh&c from renewable resources	0%	0%	0%	0%	
			% District heating and cooling disclosure coverage	100%	100%	0%	0%	
			% Proportion of district heating and cooling estimated	0%	0%	0%	0%	
			<b>Total tenant-obtained fuels</b>	81.800	115.968	81.800	115.968	-29% *1, *8, *9
Fuels	Fuels-ABS Fuels-LfL	kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	
			<b>Total direct landlord-obtained fuels</b>	18.726	7.952	611	7.952	-92,3% *1, *8, *9
			of which from renewable resources	0	0	0	0	
			<b>Total fuels</b>	100.526	123.920	82.411	123.920	-33% *1, *8, *9
			kWh of which from renewable resources	0	0	0	0	
			% Proportion fuel from renewable resources	0%	0%	0%	0%	
			% Fuels disclosure coverage	100%	90%	90%	90%	
			% Proportion of fuels estimated	0%	0%	0%	0%	
			<b>Building energy intensity*</b>	200	228	200	228	-12% *1, *2, *3, *4, *5, *6, *7, *9
			% Building energy intensity disclosure coverage	100%	90%	90%	90%	
Energy intensity	Energy-Int		% Proportion of Building energy intensity estimated	0%	0%	0%	0%	0%

## ENVIRONMENTAL

## COMPANY OFFICES

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	ABSOLUTE PERFORMANCE (ABS)		LIKE-FOR-LIKE BY PROPERTY TYPE (LFL)			Evolution	
				2022	2021	2022	2021			
GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-ABS	tonnes CO <sub>2</sub> e	GHG-Dir-ABS Location based	21,5	26,5	17,6	26,5	-33%	*1, *2, *3, *4, *5, *6, *7, *9, *10
	Indirect	GHG-Indir-ABS	tonnes CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir-ABS Location based	4,9	6,4	4,8	6,4	-25%	*1, *2, *3, *4, *5, *6, *7, *9, *10
	GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e / (m <sup>2</sup> year)	GHG intensity*	24,9	34,5	23,6	34,5	-32%	*1, *2, *3, *4, *5, *6, *7, *9, *10
			%	Energy and associated GHG disclosure coverage	100%	90%	90%	90%		
			%	Proportion of energy and associated GHG estimated	0%	0%	0%	0%		
WATER USE	Water	Water-ABS	m <sup>3</sup>	Total Water consumption	290	29	290	29	+900%	*1
			m <sup>3</sup>	of which Municipal water	290	29	290	29		*1
			m <sup>3</sup>	of which rain water reuse	0	0	0	0		*1
	Water	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Building water intensity	0,45	0,05	0,45	0,05	+800%	*1
			%	Municipal Water disclosure coverage	61%	61%	61%	61%		
			%	Rain Water disclosure coverage	100%	90%	100%	100%		
	Waste	Waste-ABS	tonnes	Hazardous waste	0,00	0,00	0,00	0,00		*3
			tonnes	Non-Hazardous waste	6,44	6,44	0,78	0,78	+1%	*3
			tonnes	Total waste created	6,44	6,44	0,78	0,78	+1%	*3
			tonnes	to Reuse facility	0,00	0,00	0,00	0,00		
			tonnes	to Recycling facility	6,44	6,44	0,78	0,78		
			tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)	0,00	0,00	0,00	0,00		
			tonnes	to Landfill (with or without energy recovery)	0,00	0,00	0,00	0,00		
			tonnes	to Biodiesel production	0,00	0,00	0,00	0,00		
			tonnes	to other/unkown	0,00	0,00	0,00	0,00		
			%	Waste disclosure coverage	100%	90%	61%	61%		
WASTE	Disposal routes	Waste-LfL	%	Proportion of waste estimated	0%	0%	0%	0%		
			%	to Reuse facility	0%	0%	0%	0%		
			%	to Recycling facility	100%	100%	100%	100%		
			%	to Incineration (with or without energy recovery)	0%	0%	0%	0%		
			%	to Landfill (with or without energy recovery)	0%	0%	0%	0%		
			%	to Biodiesel production	0%	0%	0%	0%		
			%	to other/unkown	0%	0%	0%	0%		
			%	Waste disposal route disclosure coverage	100%	68%	61%	61%		

## ENVIRONMENTAL

## COMPANY OFFICES

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	ABSOLUTE PERFORMANCE (ABS)		LIKE-FOR-LIKE BY PROPERTY TYPE (LFL)	
				2022	2021	2022	2021
CERTIFICATION	Level of certification	Cert-Tot	# Mandatory Certifications (EPC, ...)	NR	NR	NR	NR
			# EU EPC - A+++	NR	NR	NR	NR
			# EU EPC - A++	NR	NR	NR	NR
			# EU EPC - A+	NR	NR	NR	NR
			# EU EPC - A	NR	NR	NR	NR
			# EU EPC B and lower	NR	NR	NR	NR
			# Voluntary Certifications (BREEAM,LEED,HQE,...)	NR	NR	NR	NR
			# BREEAM Excellent	NR	NR	NR	NR
			# BREEAM Very Good	NR	NR	NR	NR
			# BREEAM Good	NR	NR	NR	NR
			# BREEAM NL **	NR	NR	NR	NR
			# Total Certificated	NR	NR	NR	NR
			% Proportion Mandatory	NR	NR	NR	NR
			% Proportion Voluntary	NR	NR	NR	NR
			% Coverage	NR	NR	NR	NR

NA = Non disponible ; NR = Non pertinent

Le siège social de Montea est inclus dans le portefeuille total car Montea en est propriétaire.

Le ratio de couverture est calculé sur base des mètres carrés.

\*1 Différences dans les mesures Covid telles que le verrouillage et le travail à domicile.

\*2 Différence due à une meilleure collecte de données auprès des clients

\*3 Différence due à la croissance du portefeuille

\*4 Correction d'une erreur de calcul en 2021

\*5 Changement dans les contrats d'énergie, de l'énergie grise à l'énergie verte

\*6 Il y a plus d'installations photovoltaïques

\*7 Consommation restante estimée pour 2022

\*8 Passage du gaz au réseau de chaleur

\*9 Les prix extrêmes de l'énergie entraînent une baisse de la consommation

\*10 Les différences dans le bouquet énergétique dues à la crise de l'énergie entraînent des facteurs d'émission de GES plus élevés en 2022 par rapport à 2021

Le contrôle des achats d'énergie étant essentiel à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lors de la définition de nos limites organisationnelles pour le reporting sBPR de l'EPRA.

Les données sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi.

Les informations figurant dans ce chapitre ont fait l'objet d'un examen limité conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.

## SOCIAL

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes	2022			2021				
					Women	Men	Total	Women	Men	Total		
DIVERSITY	Gender diversity	Diversity-Emp	# of professionals at the end of the reporting period [Headcount EOP <sup>2</sup> ]	*1	Employees	15	47%	17	53%	32		
				*1, *2	Management	1	11%	8	89%	9		
				*1	Board of Directors	2	29%	5	71%	7		
			Average of Full Time Equivalents (FTE) during the reporting period (Avg FTE <sup>1</sup> )	*1, *3	<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>38%</b>	<b>29</b>	<b>62%</b>	<b>47</b>		
				*1	Employees	13,5	49%	14,0	51%	27,5		
	Gender pay ratio	Diversity-Pay		*1, *2	Management	1,0	12%	7,5	88%	8,5		
				*1	Board of Directors	2,0	29%	5,0	71%	7,0		
				*1, *3	<b>Total</b>	<b>16,5</b>	<b>40%</b>	<b>24,5</b>	<b>60%</b>	<b>41,0</b>		
				*1	Employees				70%			
				*1, *2	Management				135%			
EMPLOYEE TRAINING AND DEVELOPMENT	Training and development	Emp-training	Ratio average salary of women expressed as a percentage of men within the same category (Avg FTE <sup>1</sup> )	*1	Board of Directors				148%			
				*1, *3	<b>Total</b>				<b>60%</b>			
				*1	Employees	12,7	94%	13,5	96%	95%		
				*1, *2	Management	1,0	100%	7,5	100%	100%		
				*1	<b>Total (excl. BoD)</b>	<b>13,7</b>	<b>94%</b>	<b>20,9</b>	<b>97%</b>	<b>96%</b>		
	Performance appraisals	Emp-dev	Average hours of training and development (external & internal training, webinars, seminars, online, ...) (Avg FTE <sup>1</sup> )	*1	Employees	43,1	39,4	41,2	34,3	28,2		
				*1, *2	Management	73,0	46,7	49,8	29,5	60,7		
				*1	<b>Total (excl. BoD)</b>	<b>45,3</b>	<b>42,0</b>	<b>43,3</b>	<b>33,9</b>	<b>39,6</b>		
				*1	Employees				100%			
				Total (excl. BoD)				100%	100%			
Data package et vérification externe	New hires	Emp-Turnover	Total number of professionals (Headcount <sup>3</sup> )				5	8	13	2	3	5
			As a % (Headcount EOP <sup>2</sup> )				12%	20%	32%	6%	9%	16%
			Total number of professionals (Headcount <sup>3</sup> )				6	8	14	3	4	7
			As a % (Headcount EOP <sup>2</sup> )				13%	17%	30%	8%	11%	19%
			Total number of professionals (Headcount <sup>3</sup> )				1	3	4	2	3	5
	Turnover	Emp-Turnover	As a % (Headcount EOP <sup>2</sup> )				2%	7%	10%	5%	8%	14%
			Total number of professionals (Headcount <sup>3</sup> )				2	3	5	4	4	8
			As a % (Headcount EOP <sup>2</sup> )				4%	6%	11%	11%	11%	22%

(1) Avg FTE = Nombre moyen d'équivalents temps plein

(2) Effectif EOP = Nombre de salariés à la fin de la période (à la date du bilan)

(3) Effectif = Nombre de salariés ayant travaillé pour Montea au cours de l'année

## SOCIAL

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes	2022			2021		
					Women	Men	Total	Women	Men	Total
HEALTH AND SAFETY	Injury rate	H&S-Emp	Frequency of work related injuries (per 100 000 hours worked)	*4	NR	0	5	3	0	0
	Lost day rate		The impact of occupational accidents and diseases as reflected in time of work (per 100 000 hours worked)	*5	NR			772		3.933
	Work-related fatality		Deaths occurring in the reporting period arising from a disease or injury while performing work		NR	0	0	0	0	0
	Number of incidents	H&S-Comp	Total number Incidents of non-compliance with H&S impacts for landlord controlled assets	*6	NR			300		300
	% of assets	H&S-Asset	% of landlord controlled assets for which H&S impacts are assessed or reviewed for compliance		NR			100%		100%
COMMUNITY ENGAGEMENT	Compty-Eng	Narrative		*7	NR	ESG-report 2021: 3. Our stakeholders			Annual report 2022: 2.3 What we do, who we are, who we do it for, more specifically "2.3.3. Who we do it for"	

NR = Non pertinent

\*1 Employés permanents ou prestataires de services indépendants.

\*2 La direction se compose du management exécutif et les country directors.

\*3 Jo De Wolf (CEO) et Dirk De Pauw (Business Development en 2021) assument tous deux un rôle opérationnel et de directeur.

\*4 Deux accidents du travail en 2022

\*5 Montea a eu un employé absent pour une longue durée d'octobre 20 à septembre 21.

\*6 Compte tenu de l'augmentation du taux de couverture, le nombre d'incidents est resté stable.

Des audits de sécurité sont effectués régulièrement et la plupart des actions restantes relèvent de la responsabilité du locataire.

\*7 Compte tenu du fait que nous opérons dans le secteur de l'immobilier logistique dont les sites sont situés dans des zones démarquées. En outre, le bien-être des communautés locales est pris en compte par les autorités compétentes lors de l'octroi de nos permis, tant en ce qui concerne la construction que l'impact sur l'environnement. Néanmoins, nous tenons compte des préoccupations de ces parties prenantes. Nous nous référerons à la section 2.3.3 de ce rapport où nous expliquons notre engagement avec les communautés locales.

## GOVERNANCE

## CORPORATE PERFORMANCE

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	2022		2021
GOVERNANCE	Governance structure and Gov-Board composition		Composition of highest governance body	Annual report: see 7.3.2.1 Composition		Financial Annual Report: See 12.3.2.1 (iii) Composition
			# Total number of board members	7		7
			% % of independent directors in the highest governance body	57%		57%
			% % of woman in the highest governance body	29%		29%
	Tenure on the governance body		Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation		Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation
GOVERNANCE	Nomination and selection process	Gov-Selec	Number of independent/non-executive board members with competencies relating to environmental & social topics	Annual report: see 7.3.2.1 Composition		Financial Annual Report: See 12.3.2.1 (iii) Composition
			Process for nominating and selecting the highest governance body	Annual report: see 7.3.2.1 Composition		Financial Annual Report: See 12.3.2.1 Composition
			Procedure for managing conflicts of interest	Annual report: see 7.4 Conflicts of interests		Financial Annual Report: See 12.4 Conflicts of interest

Le contrôle des achats d'énergie étant essentiel à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lors de la définition de nos limites organisationnelles pour le reporting sBPR de l'EPRA.

Les données relatives à l'approvisionnement sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi.

Les informations figurant dans ce chapitre ont fait l'objet d'un examen limité conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.

## 10.2 Détail du calcul des APM utilisés par Montea

### Résultat sur le portefeuille

- Définition :** Il s'agit des variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les moins-values ou plus-values éventuelles suite à la réalisation des biens.
- Objectif :** Cet APM montre les variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les moins-values ou plus-values éventuelles suite à la réalisation des biens.

#### Calcul :

### RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (EUR x 1.000)

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	19	453
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	92.864	175.392
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-14.570	-21.397
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>78.312</b>	<b>154.448</b>

### 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 :

### RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (EUR x 1.000)

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat financier	40.460	1.406
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-58.408	-12.967
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-17.948</b>	<b>-11.561</b>

### Marge d'exploitation

- Définition :** Ceci est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier divisé par le résultat immobilier.
- Objectif :** Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise en pourcentage du résultat immobilier.
- Calcul :**

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat immobilier	99.913	84.743
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	91.020	77.275
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>91,1 %</b>	<b>91,2 %</b>

### 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 :

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat financier	40.460	1.406
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	136	73
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-58.408	-12.967
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing (IFRS 16)	2.180	2.125
Intérêts intercalaires	-740	-1.352
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-16.372</b>	<b>-10.714</b>
<b>CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>865.603</b>	<b>586.905</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,8 %</b>

## 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 (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	91.020	77.275
Revenues financiers (+)	171	21
<b>TOTAL (A)</b>	<b>91.192</b>	<b>77.296</b>
Charges financières nettes (-)	17.931	11.487
<b>TOTAL (B)</b>	<b>17.931</b>	<b>11.487</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>5,1</b>	<b>6,7</b>

## (Adjusted) Net debt/EBITDA

- Définition :** Le net debt/EBITDA se calcule en divisant les dettes financières nettes, à savoir les dettes financières de long et de court terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie (numérateur), par le EBITDA des 12 derniers mois écoulés (TTM<sup>1</sup>) (dénominateur). L'appellation EBITDA désigne le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant le résultat sur le portefeuille, augmenté des amortissements.

Pour calculer le Adjusted net debt/EBITDA, au numérateur, les dettes financières nettes sont corrigées pour les projets en cours d'exécution multipliés par l'endettement, parce que ces projets ne produisent pas encore de résultat opérationnel mais figurent déjà dans les dettes financières. Le dénominateur comporte aussi une correction pour l'impact annualisé de la croissance externe.

- Objectif :** Cet APM indique combien de temps une entreprise devrait opérer au niveau actuel pour régler toutes ses dettes.

- Calcul :**

NET DEBT / EBITDA (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	932.886	649.449
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-67.766	-15.172
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>865.120</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS)</b>	<b>B</b>	<b>91.020</b>
+ Amortissements	432	346
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>91.452</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>9,5</b>
		<b>8,2</b>

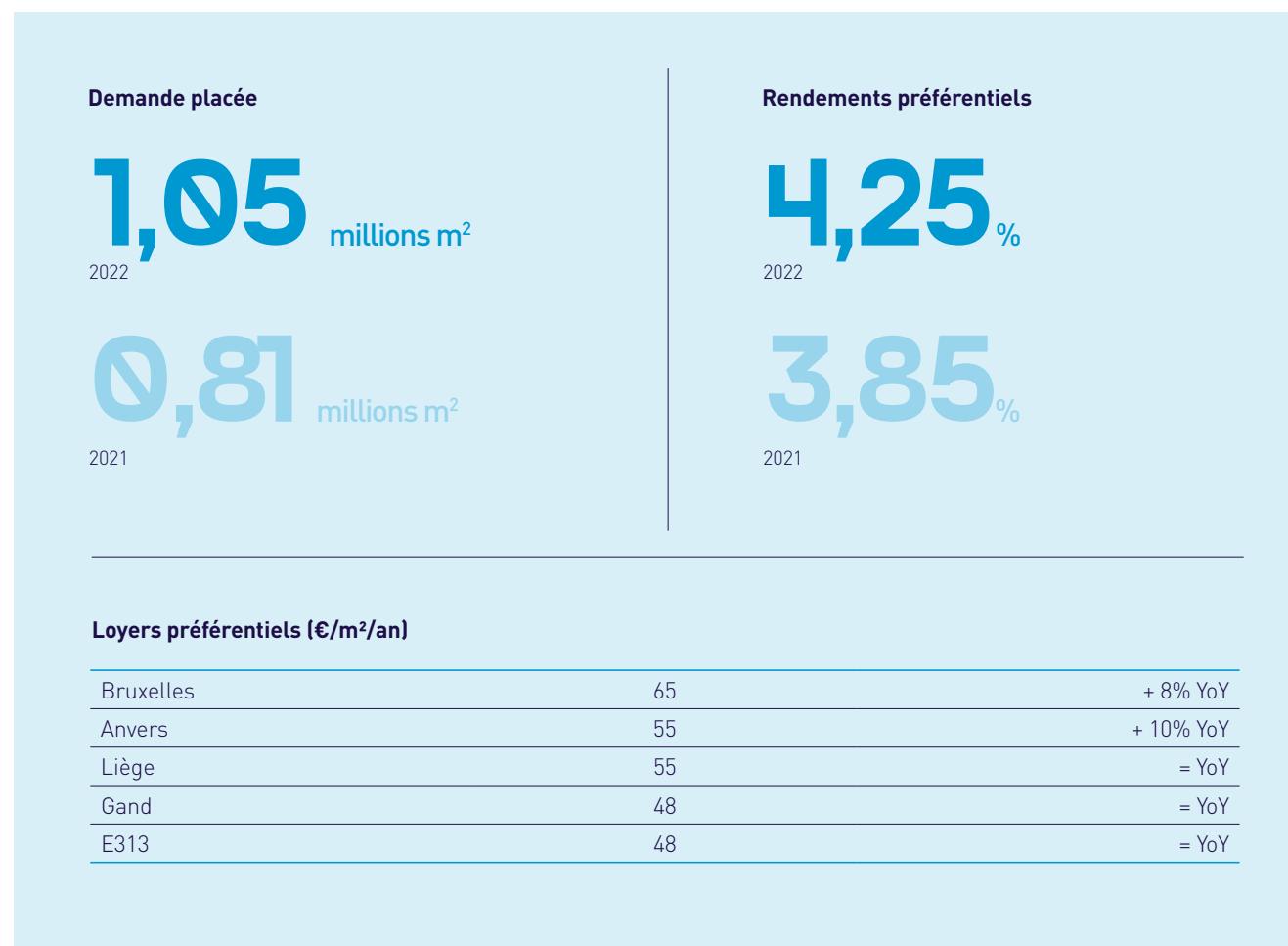
NET DEBT / EBITDA (ajusté) (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	932.886	649.449
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-67.766	-15.172
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>865.120</b>	<b>634.277</b>
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement	-41.621	-43.134
<b>Net debt (ajusté)</b>	<b>823.499</b>	<b>591.143</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>91.020</b>	<b>77.275</b>
+ Amortissements	432	346
Ajustement pour l'EBITDA normalisé	6.752	3.006
<b>EBITDA (ajusté)</b>	<b>98.204</b>	<b>80.627</b>
<b>Net debt / EBITDA (ajusté)</b>	<b>8,4</b>	<b>7,3</b>

(1) TTM signifie "trailing 12 months", c'est-à-dire que le calcul est basé sur les chiffres des 12 derniers mois.

## 10.3 Rapport immobilier

Par l'intermédiaire de notre expert immobilier JLL, nous partageons des commentaires sur les marchés en termes d'immobilier logistique. Le matériel de recherche comprend les pays et les sous-marchés où se trouve le bien à évaluer, à savoir le marché industriel belge, le marché industriel néerlandais, le marché industriel français et le marché industriel allemand.

### 10.3.1 Commentaire sur le marché belge



#### 10.3.1.1 Marché des occupants

##### Demande placée

Globalement, le marché de l'immobilier industriel a enregistré en 2022 des résultats inférieurs de 10% au volume total de 2021. Le volume occupé en m<sup>2</sup> a été conforme à celui des années antérieures à Covid. Notre principale observation est que l'occupation des zones logistiques s'est amélioré, mais que les unités semi-industrielles ont nettement reculé.

En 2022, 1047000 m<sup>2</sup> d'espace logistique ont été loués et vendus en Belgique, soit une augmentation de 29 % par rapport à 2021 et le troisième volume le plus élevé jamais atteint (2008 et 2016).

Nous observons une nouvelle tendance selon laquelle les projets immobiliers logistiques sont loués peu de temps avant ou juste après leur achèvement. Les projets logistiques, dont une partie est construite de manière spéculative, trouvent souvent des locataires dès leur achèvement. Cette tendance se poursuivra certainement en 2023.

Par ailleurs, on constate également que l'axe wallon est particulièrement populaire. En 2022, le nombre de transactions sur l'axe wallon a plus que doublé par rapport à 2021. Toutefois, si l'on se base sur le nombre de transactions, l'axe Anvers-Bruxelles est le hub logistique le plus populaire du pays : 26 opérations logistiques y ont été enregistrées en 2022, contre 13 sur l'axe wallon. Nous nous attendons à ce que l'attractivité continue de ces axes se maintienne en 2023.

#### 10.3.1.2 Marché d'investissement

Le marché belge de l'immobilier industriel a connu une année 2022 fructueuse, contre toute attente.

Le volume a franchi pour la première fois la barre du milliard d'euros, soit 77 % de plus que le volume de 2021 et 89 % de plus que la moyenne quinquennale.

Plus de 4 transactions sur 5 concernent des bâtiments logistiques et le volume des investissements dans ce segment a plus que doublé par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Néanmoins, avec un total annuel de 32, le nombre de transactions en 2022 est à peine supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Le volume d'investissement exceptionnellement élevé est donc entièrement dû à la réalisation d'un certain nombre de transactions importantes : 6 dans le segment supérieur à 50 millions d'euros et 2 même supérieures à 100 millions d'euros. Au cours de la dernière décennie, il n'y a eu que 3 années au cours desquelles au moins une transaction de cette taille a eu lieu, mais jamais 2 transactions n'ont été réalisées la même année.

##### Les investisseurs belges ouvrent la voie

Sur le marché belge, 72 % du volume d'investissement en 2022 provenait d'investisseurs belges. En comparaison, au cours des cinq dernières années, les investisseurs belges ne représentaient en moyenne que 57 % du volume. Les REITs belges telles que WDP, Montea et Intervest Offices & Warehouses sont particulièrement actives, représentant plus de la moitié du volume en 2022. Le reste du volume investi provient d'investisseurs américains et britanniques. Il s'agit principalement de transactions "core", c'est-à-dire d'immeubles occupés par des locataires connus et stratégiquement situés. Du côté des acheteurs, Prologis, Whitewood et Tristan Capital Partners ont été actifs.

Des investisseurs étrangers ont manifesté leur intérêt pour plusieurs de nos produits du segment "logistique", ont participé à des appels d'offres mais ont abandonné face à des investisseurs nationaux.

Compte tenu de la présence de nombreux acteurs belges majeurs sur ce marché, la situation en 2023 ne changera certainement pas dans un avenir proche.

#### Une pause au dernier trimestre 2022

Seuls 5% du volume total d'investissement en 2022 ont été enregistrés au cours du dernier trimestre. Au cours du premier semestre, 70% du volume annuel a été enregistré et seulement 30% au cours du second semestre. Les investisseurs ont clairement marqué une pause au dernier trimestre 2022 lorsqu'il est apparu clairement que les rendements commençaient à augmenter pour la première fois depuis plus de 10 ans.

Cependant, l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs reste intact et JLL s'attend à une reprise dès que le marché se stabilisera, probablement au second semestre 2023.

#### Les rendements préférentiels subissent une pression à la hausse

L'inflation persistante a entraîné une hausse des rendements des obligations de premier ordre en Belgique, comme dans d'autres pays européens. Au niveau européen, l'augmentation est de 50 à 100 points de base par rapport au pic de début 2022, tandis que la baisse en Belgique a été limitée à 40 points de base. Le meilleur rendement actuel pour les immeubles logistiques est de 4,25 %, tandis que le meilleur rendement pour les unités semi-industrielles est de 5,80 %.

#### 10.3.1.3 Perspective

Pour 2023, la demande sur le marché des utilisateurs ne semble pas diminuer. En effet, le nombre de demandes enregistrées dans notre base de données reste similaire à celui de 2022. Le volume des transactions est alimenté par un certain nombre de sous-locations et de transactions prévisionnelles, c'est-à-dire des transactions "au cas où". La pénurie persistante de l'offre en matière de propriété industrielle incite certains grands acteurs de la logistique à louer des espaces "à risque" pour de futurs contrats logistiques. Leur surplus est alors occasionnellement sous-loué à d'autres utilisateurs et soutient simultanément les volumes du marché. L'offre étant encore limitée (toujours moins de 1% sur l'axe Anvers-Bruxelles), cette tendance devrait se poursuivre.

En ce qui concerne les rendements préférentiels, nous prévoyons qu'ils resteront légèrement plus élevés en 2023 et qu'ils continueront à baisser en 2024-2025.

#### 10.3.2 Commentaire sur le marché néerlandais



#### 10.3.2.1 Marché des occupants

##### Demande placée

Le marché néerlandais de l'immobilier logistique reste tendu en raison de la forte croissance enregistrée ces dernières années, alimentée par le développement du commerce électronique. La disponibilité immédiate d'installations logistiques a diminué au cours des dernières années et s'est encore raréfiée l'année dernière, les taux d'inoccupation avoisinant désormais 1 %. Il en résulte un choix limité pour les utilisateurs et il est encore plus difficile de répondre à la demande.

des utilisateurs. Ces conditions de marché ont entraîné une baisse de l'activité de location l'année dernière. En 2022, un total de 3,1 millions de m<sup>2</sup> a été loué, soit une baisse de 37 % sur base annuelle.

#### Vacance et offre future

À moyen terme, le marché devrait rester tendu, car l'offre future est également mise à l'épreuve par une concurrence féroce pour les terrains et par le durcissement des politiques gouvernementales visant à lutter contre le "dépissement".

En outre, la majorité (61 %) des nouveaux espaces logistiques prévus pour 2023 (environ 1,8 million m<sup>2</sup>) sont déjà précontractés (pré-loués ou possédés).

#### Loyers préférentiels

Les conditions favorables aux propriétaires ont conduit à des augmentations de loyers sans précédent l'année dernière. Les loyers les plus élevés dans le port de Rotterdam ont atteint 100 euros par mètre carré par an l'année dernière (+33 % par rapport à 2021), dépassant les loyers à Amsterdam (autour du port et du centre de distribution Schiphol). Les conditions actuelles du marché justifient une croissance future des loyers. Toutefois, cette croissance devrait s'atténuer à l'avenir en raison du ralentissement de l'économie et des dépenses de consommation.

### 10.3.2.2 Marché de l'investissement

En raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'incertitude économique, les rendements ont augmenté de manière significative au quatrième trimestre et le rendement initial net pour les Pays-Bas est maintenant d'environ 4,25 % (à partir de janvier 2023). Les investisseurs attendent que les rendements se stabilisent sur un nouvel équilibre de marché et l'activité d'investissement s'est donc ralentie au quatrième trimestre 2022.

Le marché de l'investissement est actuellement encore en transition, car les conditions économiques générales changent, comme réaction sur l'inflation élevée. La BCE a de nouveau relevé les taux d'intérêt de 50 points de base à la fin du mois de mars 2023. L'augmentation des coûts de financement aura un impact sur les rendements attendus par les investisseurs et pourrait affecter davantage l'activité d'investissement. Mais contrairement à d'autres périodes d'incertitude, les prêteurs restent ouverts aux affaires, en se concentrant sur la qualité des actifs. Les rendements initiaux devraient continuer à augmenter cette année, à mesure que le marché se rapproche de la nouvelle normalité.

### 10.3.2.3 Perspective

Le secteur de la logistique restera tendu car l'offre est limitée. De plus, le secteur est soutenu par une forte demande. Le ralentissement attendu de l'activité économique, conjugué à l'arrivée de nouveaux stocks, pourrait apporter un peu de répit. Les utilisateurs sont actuellement confrontés à des coûts d'exploitation et d'énergie plus élevés en raison d'une forte inflation. Dans le même temps, les investisseurs sont confrontés à des coûts de financement plus élevés. Il faut donc trouver un nouvel équilibre sur le marché.

### 10.3.3 Commentaires sur le marché français



### 10.3.3.1 Marché des utilisateurs

#### Demande placée

Après une année 2021 exceptionnelle, le marché français de l'immobilier logistique a vu sa demande placée approcher le seuil des 3,4 millions de m<sup>2</sup> en 2022. Bien qu'en baisse de 10 % sur un an, ce niveau reste élevé, avec une demande placée moyenne de 770 000 m<sup>2</sup> au cours des trois derniers trimestres de l'année 2022. Les géants de la distribution sont toujours activement impliqués dans le niveau élevé de commercialisation des entrepôts en France, suivis par les entreprises du secteur industriel du secteur industriel. Notons également le poids croissant de "La dorsale" dans les ventes cette année, sa part de marché passant de 44% au premier trimestre à 56% au dernier trimestre.

Pour l'ensemble de l'année 2022, 3 391 700 m<sup>2</sup> d'entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ont été loués sur le territoire français. Ce niveau est inférieur de 10 % au volume de l'an dernier (3 767 000 m<sup>2</sup>) mais supérieur de 17 % à la moyenne de long terme. Toutefois, cette performance est largement liée à

l' excellente dynamique observée au premier trimestre (1 070 000 m<sup>2</sup> mis sur le marché, un record), tandis que 789 000 m<sup>2</sup> ont été placés au dernier trimestre.

Le segment des entrepôts entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup> connaît un certain dynamisme, représentant 59 % des transactions enregistrées cette année (82 transactions). Plus bas, le segment 20 000 m<sup>2</sup> - 40 000 m<sup>2</sup> affiche une baisse du nombre de transactions (40 transactions contre 43 l'année dernière). Le nombre de transactions XXL (>40 000 m<sup>2</sup>) est de 19, contre 20 un an plus tôt. 3 dépassent les 70 000 m<sup>2</sup>.

« La dorsale » représente 54% de la surface totale commercialisée au cours de l'année. Paris et Lille se portent bien, mais moins bien que l'année dernière, avec respectivement 27% et 11% de l'activité. Le marché de Lyon suit de près celui de Lille et représente moins de 11 %. Plus bas, le marché de Marseille représente 5 %.

#### Loyers préférentiels

Les loyers les plus élevés dans les régions de Paris et de Lyon ont continué à augmenter pour atteindre respectivement 66 € et 60 €/m<sup>2</sup>/an. Sur les autres marchés, les loyers sont restés à 60 euros dans la région de Marseille et à 46 euros dans celle de Lille.

#### 10.3.3.2 Marché d'investissement

Au quatrième trimestre 2022, près de 883 millions d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier logistique, un volume inférieur à celui du trimestre précédent (1,6 milliard d'euros). Ce résultat porte le montant total investi sur l'ensemble de l'année à près de 4,6 milliards d'euros, en baisse de 11% sur un an, mais troisième meilleure performance de la dernière décennie. La logistique conserve ainsi une part de marché très élevée, avec 18 % des investissements en immobilier standardisé en France en 2022.

Le marché reste très internationalisé, les investisseurs français ne représentant que 34% de la part de marché. Les investisseurs singapouriens, qui ont réalisé la principale transaction, représentent 15 % des engagements, les fonds internationaux 13 %, tandis que les investisseurs américains représentent 11 % des activités.

Cette performance repose également sur la signature de 14 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros, dont deux d'un montant supérieur à 300 millions d'euros.

#### Rendements préférentiels

Comme des autres classes d'actifs, les taux de rendement préférentiel des entrepôts ont continué à augmenter. Le rendement préférentiel dans la logistique s'élevait ainsi à 4,15 % à la fin de l'année 2022.

#### 10.3.3.3 Perspective

Les économistes sont très prudents pour 2023, tant en raison d'un contexte extrêmement changeant que des effets attendus du resserrement monétaire et de la persistance de chocs externes comme la guerre en Ukraine. Le PIB mondial devrait croître entre +2,2 % (OCDE) et +2,7 % (FMI).

Selon les analyses des économistes, les pays européens devraient connaître une stagnation ou une baisse du PIB au quatrième trimestre 2022 et au premier trimestre 2023, avant de se redresser à partir du deuxième trimestre. Pour la France, l'OCDE conclut à une croissance de +0,6 %, tandis que la BANQUE DE FRANCE prévoit +0,3 %. Si les prévisions de début d'année font état d'une croissance mondiale faible, les résistances inédites de 2022 montrent aussi que le scénario 2023 n'est pas encore écrit.

La grande question de 2022 - l'inflation - restera d'actualité plus longtemps que prévu. Les économistes tablent sur deux phases : un pic d'inflation en Europe au premier trimestre 2023, suivi d'une phase de lent déclin qui ne permettra pas un retour à la normale avant fin 2024 ou 2025. La France - où l'inflation est restée bien inférieure à la moyenne européenne - devrait atteindre le pic d'inflation en début d'année, notamment en raison d'un remaniement de certains plafonds tarifaires, comme le plafonnement de la hausse des prix de l'électricité et du gaz de 4 % en 2022 à 15 % en 2023.

La baisse de l'inflation d'ici 2023 est un enjeu stratégique pour éviter de déclencher la redoutable boucle prix-salaires qui installerait le phénomène à long terme. Cependant, les Etats et les entreprises sont aujourd'hui sur les dents avec une hausse des revendications salariales.

Du côté de la chaîne d'approvisionnement, après les perturbations liées à la politique chinoise de zéro COVID depuis 2020, nous venons d'assister à un revirement complet de la part du gouvernement chinois. Cette nouvelle politique apporte de nouvelles incertitudes : la propagation du COVID au sein de la main-d'œuvre et les risques sur les lignes de production, la pression sur l'approvisionnement de certains produits pharmaceutiques et les risques de propagation de nouvelles variantes.

#### Marché des occupants

L'expérience montre que les périodes d'incertitude ne sont pas favorables aux décisions immobilières et le marché locatif devrait afficher une dynamique plus faible qu'en 2022, au moins sur la première partie de l'année. Malgré le contexte économique et géopolitique, le marché logistique français reste à un niveau d'activité élevé après une année 2021 très dynamique. La demande placée reste forte, avec une moyenne de 770 000 m<sup>2</sup> loués au cours des trois derniers trimestres de 2022. Les géants de la distribution participent toujours activement au niveau élevé des entrepôts loués en France, suivis par les entreprises du secteur industriel. Pour le premier semestre 2023, nous prévoyons une demande de location d'environ 1,8 million de m<sup>2</sup>.

Nous prévoyons également une légère augmentation des disponibilités en début d'année, en lien avec l'important volume de livraisons attendues au premier trimestre 2023, avec potentiellement près de 700 000 m<sup>2</sup> de stock supplémentaire à approvisionner. Toutefois, ces livraisons concernent principalement les marchés de Lille et Marseille.

Les loyers devraient afficher des tendances contradictoires au cours des prochains mois, en fonction des marchés et de la disponibilité des terrains.

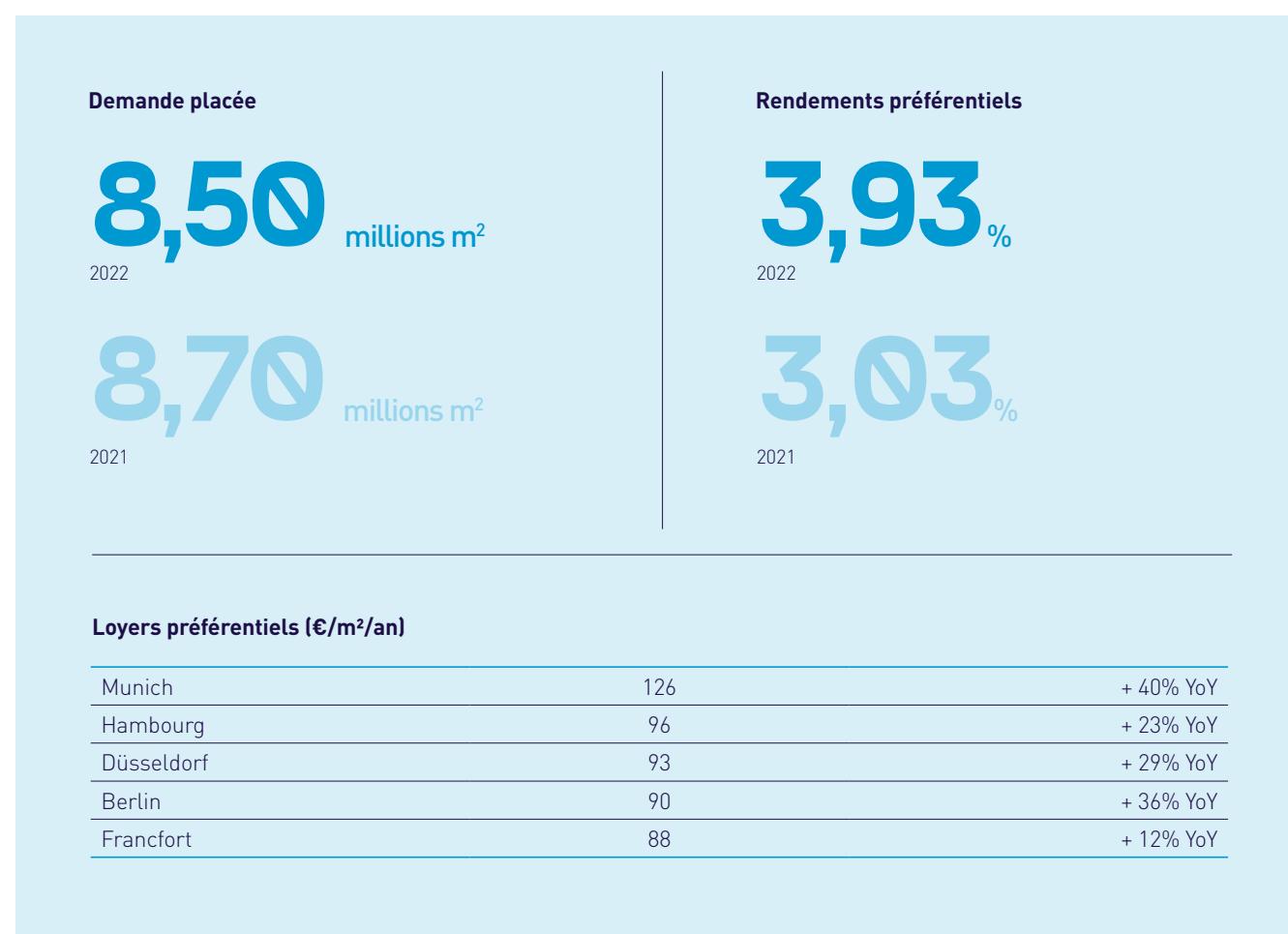
#### Marché d'investissement

Comme prévu, le quatrième trimestre porte le poids des échecs commerciaux qui n'ont pu être rattrapés en raison de l'absence de stabilisation des annonces des banques centrales sur les taux directeurs et le financement, qui se sont produites principalement en juin et juillet et ont eu un fort impact sur les volumes de fin d'année.

Le contexte macroéconomique est toujours aussi incertain, et la "phase de découverte des prix" qui persiste devrait également se manifester dans les volumes du premier semestre 2023, avant d'entrer dans une fin d'année plus dynamique.

Plus généralement, la part de marché de l'investissement en immobilier logistique en France (18%) a fortement augmenté depuis 2016, montrant que la logistique est devenue un actif à part entière et n'est plus un concept de diversification, laissant présager de forts volumes d'investissement dans les années à venir.

#### 10.3.4 Commentaire sur le marché allemand



##### 10.3.4.1 Marché d'occupants

###### Demande placée

Le marché allemand des entrepôts et des espaces logistiques a vu environ 8,5 millions de m<sup>2</sup> occupés en 2022. Ce chiffre est légèrement inférieur à la valeur record de l'année précédente (8,67 millions de m<sup>2</sup>). Cependant, la moyenne sur cinq ans a été dépassée de 19 %.

La plupart des espaces ont été loués par des entreprises du secteur des transports, de la circulation et de l'entreposage (34%), suivies par les entreprises commerciales (29%) et les entreprises industrielles, dont la part dans le chiffre d'affaires total est passée de 19% en 2021 à 27% en 2022. La demande d'espace reste élevée. De nombreuses entreprises développent leurs capacités de production, de stockage et de distribution en Allemagne afin d'être moins dépendantes des développements mondiaux. Le manque d'espace reste un défi. De nombreuses régions restent caractérisées par un manque d'espaces logistiques modernes et de terrains pour des activités à court terme.

Après un volume d'achèvement élevé de 835 000 m<sup>2</sup> déjà enregistré sur le premier semestre de 2022, 530 000 m<sup>2</sup> supplémentaires ont été ajoutés au cours du second semestre de l'année. Cela signifie que le volume des nouvelles constructions a plus que doublé par rapport à l'année précédente. Les achèvements les plus importants ont eu lieu dans la région de Berlin, suivie par Hambourg. Dans les cinq régions métropolitaines, près d'un autre million de mètres carrés sont actuellement en construction. Parmi ces surfaces, 60 % ont déjà été louées ou sont en cours de construction pour des propriétaires. Une fois de plus, la plupart des grues sont en service à Berlin et à Hambourg, qui comptent chacune environ 300 000 m<sup>2</sup> en construction.

Un total de 72% est inclus dans les nouveaux bâtiments ou les développements de projets. Il n'y a pas de changement majeur par rapport aux dernières années : la moyenne quinquennale est de 74%.

###### Loyers préférentiels

Outre le manque d'espace, l'augmentation des coûts de construction a eu un impact majeur sur le fait que les loyers les plus élevés pour les espaces de stockage de l'ordre de 5 000 m<sup>2</sup> ou plus ont augmenté dans toutes les régions du Big 5 au cours des 12 derniers mois. Dans le même temps, les loyers les plus élevés ont franchi la barre des sept euros dans chacun des cinq grands marchés. Les plus fortes augmentations ont été enregistrées à Munich (40%), Berlin (36%) et Düsseldorf (29%). À Hambourg, la valeur a augmenté de 23 % et à Francfort de 12 %. Pour l'année 2023, nous prévoyons de nouvelles augmentations des loyers supérieures.

##### 10.3.4.2 Marché d'investissement

Le marché allemand de l'investissement a clôturé l'année 2022 avec un volume total de transactions de 66 milliards d'euros, y compris le segment "living". Comme prévu en décembre, le feu d'artifice habituel de transactions en fin d'année ne s'est pas concrétisé cette fois-ci. Ce résultat est inférieur d'environ 41 % au record de l'année 2021. D'un autre côté, il n'est inférieur que d'environ 8 % à la moyenne sur 10 ans. Le fait que la comparaison à long terme ne soit pas aussi spectaculaire s'explique par la vigueur du premier semestre 2022, tandis que les six mois suivants ont été de plus en plus marqués par la prudence des investisseurs et l'observation du marché. Nous nous attendons à ce que cette tendance se poursuive d'abord au premier semestre 2023, puis qu'elle diminue progressivement. Les acteurs du marché veulent être sûrs que les hausses de taux d'intérêt vont s'atténuer ou s'arrêter avant d'investir.

Les raisons de la prudence des investisseurs sont largement reconnues : bien que la nouvelle hausse de 50 points de base du taux de base de la Banque centrale européenne (BCE) à la mi-décembre ait constitué une étape un peu moins importante, les commentaires des gardiens monétaires n'ont laissé aucun doute sur le fait que l'inflation est encore clairement trop élevée et que d'autres hausses de taux pourraient suivre. À la suite de la décision sur les taux d'intérêt, les

rendements des obligations d'État à 10 ans et les taux de financement ont fortement augmenté. Il reste à voir comment les marchés accueilleront le récent recul de la hausse des prix à 8,6 % en décembre. Les principales raisons de cette baisse assez importante sont la limitation des prix du gaz et la baisse des prix du pétrole et de l'essence. Toutefois, l'inflation de base (hors énergie et alimentation) a continué à augmenter et devrait atteindre 5,2 %. Dans les semaines et les mois à venir, la BCE se concentrera principalement sur cette question.

Avec le retour des taux d'intérêt, les placements financiers traditionnels sont revenus dans le collimateur des investisseurs institutionnels. Nominalemment, les obligations d'État allemandes en particulier sont devenues plus attrayantes que l'immobilier, ce qui a ralenti le flux de capitaux vers le marché immobilier, en particulier au cours du second semestre. En conséquence, l'écart entre les rendements de l'immobilier et ceux des obligations d'État à 10 ans s'est réduit à 0,5 point de pourcentage au cours de l'année 2022 ; un écart de rendement aussi faible ne s'était pas produit depuis 2008. À la fin du mois de décembre, cet écart s'est creusé pour atteindre près de 1 point de pourcentage, principalement en raison de la hausse des taux immobiliers. Néanmoins, le résultat pour 2022 montre clairement que, dans l'ensemble, il y avait beaucoup moins de capital frais disponible pour les investissements immobiliers.

Par conséquent, les investissements ne sont plus axés sur la fuite vers des taux d'intérêt nuls ou négatifs, mais sur la protection contre l'inflation et la couverture des rendements immobiliers. Plus les conditions d'inflation persisteront, plus les assureurs, les fonds de pension et les investisseurs privés devront absorber la perte de pouvoir d'achat et de richesse et se concentrer sur les investissements qui offrent la meilleure protection possible contre l'inflation. Cette phase d'orientation devrait persister encore quelques semaines, mais une fois les niveaux de prix recalibrés, les capitaux devraient revenir dans l'immobilier.

Les investisseurs privés et les fonds étrangers ont accumulé beaucoup d'argent en 2022 et sont prêts à investir, mais ils attendent toujours de voir si d'autres corrections suivront. Toutefois, ces attentes accrues en matière de rendement pourraient ne pas se concrétiser. Une fois que les taux d'intérêt et les prévisions économiques se seront améliorés et que les taux d'intérêt à long terme auront baissé, nous assisterons à un rebond rapide des rendements. Attendre trop longtemps pourrait également être une erreur. Le seul moyen de se débarrasser du capital de base initial est la dérive de style, en achetant des rendements escomptés plus élevés avec des risques plus importants. Une dérive de style se produit lorsque la stratégie d'investissement annoncée et son exécution réelle ne coïncident plus.

Comme les années précédentes, la majeure partie du volume des transactions a été réalisée par des investisseurs nationaux, mais les acteurs internationaux restent également confiants dans le marché immobilier allemand. Six des sept plus grandes transactions réalisées en 2022, pour un montant total de plus de 11 milliards d'euros, ont eu lieu avec une participation étrangère du côté des acquéreurs.

Avec près de 22 milliards d'euros, la plupart des capitaux ont été investis dans des immeubles de bureaux (33 % du volume total des transactions), suivis par le segment "living" avec 14,4 milliards d'euros (22 %). Les transactions en immobilier logistique ont totalisé 9,6 milliards d'euros, augmentant leur part relative à près de 15 %. La reprise de l'immobilier commercial à la fin du troisième trimestre se confirme dans le résultat global de l'année, portant le total annuel à 9,4 milliards d'euros (14 %) et positionnant ce segment immobilier juste derrière l'immobilier logistique ; les entrepôts axés sur le stockage des denrées alimentaires et les supermarchés ont pu maintenir leur réputation de points d'ancre de la stabilité.

Si le dernier trimestre de l'année a également été le plus faible pour les deux segments immobiliers les plus forts, " living " et bureau, ce n'est pas le cas pour la logistique et le retail, et encore moins pour le mixed-use. Ce segment immobilier a réalisé son meilleur résultat trimestriel avec 2,3 milliards d'euros, ce qui porte le total annuel à 6,3 milliards d'euros. Cependant, dans le marché actuel, la diversification des utilisations multiples semble être un moyen efficace de minimiser le risque spécifique à un bien, même pour les transactions portant sur un seul bien. Pourtant, les fondamentaux sont bons, tant pour le résidentiel que pour les bureaux. Il y a beaucoup trop peu de construction dans le segment résidentiel, compte tenu de l'augmentation continue de la demande de logements. Le taux d'emploi élevé dans le secteur des services stimule la demande de logements locatifs dans le segment des bureaux. Ces deux éléments indiquent un fort rebond dans ces segments.

#### Rendements préférentiels

Avec la fin de la politique de taux zéro des banques centrales, non seulement les actifs d'investissement alternatifs sont devenus plus attractifs en 2022, mais les taux de prêt ont également augmenté. Un instantané entre le 3 janvier 2022 et le 30 décembre 2022 montre que le taux swap à cinq ans a augmenté de 319 points de base pour atteindre un niveau jamais vu depuis 2008. Par conséquent, ce n'était qu'une question de temps avant que les rendements immobiliers n'évoluent dans le même sens. Au cours de l'année, les rendements les plus élevés dans les différents segments immobiliers ont augmenté de 15 points de base pour les centres commerciaux et de 90 points de base pour l'immobilier logistique. Entre les deux, on trouve les rendements supérieurs des immeubles de bureaux, qui ont augmenté en moyenne de 67 points de base dans les bastions immobiliers, ainsi que les entrepôts commerciaux et les immeubles commerciaux de grande surface, qui ont augmenté en moyenne de 40 et 30 points de base, respectivement. Pour les bureaux, une moyenne de 3,31 % signifie qu'un "3" est apparu devant la virgule pour la première fois depuis le deuxième trimestre 2019 ; pour les immeubles de qualité seulement moyenne dans des emplacements de premier ordre, les rendements initiaux ont en fait augmenté à 4,22 % ; et pour les immeubles de bureaux plus anciens dans des emplacements secondaires avec de courtes durées de bail non expirées, un "5" est apparu devant la virgule pour la première fois depuis 2018.

Le niveau de rendement influence également le comportement des acteurs du marché. Dans le passé, les rendements parfois très faibles du segment "Core" ont également fortement limité l'appétit pour le risque des acheteurs. Avec des rendements un peu plus élevés, les risques peuvent être réévalués ; en soi, ce n'est pas mauvais pour un marché et cela contribue à créer des liquidités suffisantes. L'évolution actuelle pourrait donc permettre à certaines transactions de se concrétiser plus rapidement. Le niveau actuel des prix reflète également le comportement des investisseurs et des banques de financement, qui ont considérablement accru leur aversion au risque.

#### 10.3.4.3 Perspective

Les perspectives pour 2023 dépendront de l'acceptation des nouvelles conditions sous-jacentes. En effet, il n'y aura pas de retour aux taux d'intérêt nuls des années précédentes et le processus de correction ne peut se faire sans laisser de traces lorsque les conditions de prêt quadruplent. Il sera essentiel de trouver un corridor dans lequel les marges et les taux d'intérêt du marché des capitaux pourront se stabiliser et avec lequel les investisseurs et les promoteurs pourront compter de manière fiable. Les banques centrales tiennent les rênes. Pour les investisseurs, il existe actuellement de bonnes opportunités d'entrée sélective dans le sillage de la hausse des rendements, avant qu'une consolidation ou même une nouvelle compression des rendements ne s'installe au cours du second semestre de cette année.

## 10.4 Rapports d'experts

### 10.4.1 Conclusions d'experts immobiliers



Aux dirigeants

**Montea NV**

Industriezone III Zuid  
Industrielaan 27 bus 6  
9320 Erembodegem

Anvers, 6 février 2023

Chère Madame,  
Cher Monsieur,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles sont connus par les experts.

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

La valeur d'investissement 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 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR). Les biens belges sont considérés comme un portefeuille. Pour les immeubles situés en France, le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9% et 7,5%, selon les départements, dans tous les autres cas. Les frais de transfert pour les immeubles situés aux Pays-Bas sont de 10,4%. Les frais de transfert en Allemagne dépendent de la localisation et de la valeur de marché.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2022 s'élève à :

**2.307.628.500 EUR**  
(Deux milliards trois cent sept millions six cent vingt huit mille cinq cents euro)

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

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France, 10,4% pour les immeubles détenus aux Pays-Bas et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2022 à :

**2.171.024.209 EUR**  
(Deux milliards cent septante et un millions vingt-quatre mille deux cent neuf euro)

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

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

**Greet Hex MRICS**  
Director  
JLL Belgium

**Christophe Adam MRICS**  
Director  
JLL Expertises

**Patrick Metzger**  
Lead Director  
JLL Germany

**Nicolas Janssens**  
Partner  
Stadim




**Nicolas Janssens**  
Partner  
Stadim



#### Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2022, la valeur d'investissement à 756.509.437 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 727.684.917 EUR.



**Patrick Metzger**  
Lead Director  
JLL Germany

**Greet Hex MRICS**  
Director  
JLL Belgium

**Christophe Adam MRICS**  
Director  
JLL Expertises

#### Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2022, la valeur d'investissement à 1.551.119.063 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.443.339.293 EUR.

## 10.4.2 Rapport du commissaire sur les perspectives pour 2023



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
De Kleetlaan 2  
B-1831 Diegem  
Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com



Rapport du commissaire du 13 avril 2023  
sur les prévisions ou estimations de bénéfice de Montea sa

### Rapport du commissaire sur les prévisions ou estimations de bénéfice de Montea sa

En notre qualité de commissaire de la société, nous avons, suite à la demande du conseil d'administration, établi le présent rapport sur la prévision d'EPRA earnings (tel que défini dans le rapport "EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines" de février 2022 de l'European Public Real Estate Association) par action pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2023 (« La Prévision ») de Montea sa (la « Société ») reprises dans le chapitre 5.4 « Prévisions ou estimations de bénéfice » du rapport financier annuel de Montea sa sur l'exercice 2022 arrêté le 27 mars 2023 par le conseil d'administration de la Société.

Les hypothèses reprises dans le Chapitre 5.4 « Prévisions ou estimations de bénéfice » du rapport financier annuel de Montea sa amènent à la prévision consolidée pour l'exercice 2023 de:

- EPRA earnings par action: € 4,20.

#### Responsabilité du conseil d'administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration de la Société.

#### Responsabilité du commissaire

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

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

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

#### Opinion

Nous avons effectué une évaluation des EPRA earnings par action de Montea sa pour l'exercice 2023 en conformité avec les International Standard on Assurance Engagements portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Le Conseil d'Administration est responsable pour les prévisions financières y inclus les hypothèses indiquées ci-dessus. A notre avis, les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et sur des méthodes comptables appliquées par Montea sa pour les comptes annuels consolidés de 2022.

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

Bruxelles, le 13 avril 2023

EY Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
représentée par

Christel Weymeersch (Signature)  
Digitally signed by Christel Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch (Signature), c=BE  
Date: 2023.04.13 13:14:03 +02'00'

Christel Weymeersch\*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une srl

23CW0150

Christophe Boschmans (Signature)  
Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)  
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE  
Date: 2023.04.13 09:53:04 +02'00'

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une srl

### 10.4.3 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2022



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

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



**Rapport du commissaire du 13 avril 2023 sur les Comptes Consolidés de Montea sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)**

#### Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Montea sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2022, l'état consolidé du résultat global avant affectation du bénéfice, le résultat consolidé avant affectation du bénéfice, l'état consolidé des flux de trésorerie et l'état des variations de fonds propres et réserves consolidées de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 17 mai 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 13 exercices consécutifs.

#### Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

##### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Montea sa, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2022, ainsi l'état consolidé du résultat global avant affectation du bénéfice, le résultat consolidé avant affectation du bénéfice, l'état consolidé des flux de trésorerie et l'état des variations de fonds propres et réserves consolidées pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 2.327.712 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 204.458 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

##### Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

##### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

##### Evaluation des immeubles de placement

###### ► Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent 91% des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2022, les immeubles de placement au actif du bilan s'élèvent à € 2.124.563 milliers.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats.

La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et demandent une estimation du management.

Le risque d'audit réside dans la valorisation des immeubles de placement et est pour cette raison un point clé de l'audit.

###### ► Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts de valorisation internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts.

Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et la réconciliation des contrats relatifs;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 20 aux Comptes Consolidés.

##### Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.



**Rapport du commissaire du 13 avril 2023 sur les Comptes Consolidés de Montea sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)**

**Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- ▶ l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie

significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- ▶ la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- ▶ l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- ▶ conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- ▶ évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.



**Rapport du commissaire du 13 avril 2023 sur les Comptes Consolidés de Montea sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)**

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entièreté de responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes

conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

**Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

**Responsabilités de l'organe d'administration**

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

**Responsabilités du Commissaire**

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

**Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel**

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- ▶ Résultats consolidés;
- ▶ Financial reporting: Tableaux EPRA BPR;
- ▶ Détail du calcul des APM utilisés par Montea.

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

**Mentions relatives à l'indépendance**

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.



**Rapport du commissaire du 13 avril 2023 sur les Comptes Consolidés de Montea sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)**

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

**Format électronique unique européen ("ESEF")**

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à la portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Montea sa au 31 décembre 2022 repris dans le rapport financier annuel disponible à la portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

**Autres mentions .**

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Diegem, le 13 avril 2023

EY Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
Représentée par

Christel Weymeersch (Signature)  
Digitally signed by Christel Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch (Signature), c=BE  
Date: 2023.04.13 13:13:26 +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), c=BE  
Date: 2023.04.13 09:53:36 +02'00'

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une srl

23CW0149

**10.4.4 Rapport d'évaluation du commissaire aux comptes sur le développement durable (ISAE 3000)**



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

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



**Montea**

**Rapport d'assurance de l'auditeur indépendant**

**Champ d'application**

Nous avons été engagés par Montea SA (la « Société ») pour réaliser un examen limité, tel que défini par les normes internationales sur les missions d'assurance, ci-après dénommé (la « Mission »), afin de faire rapport sur une sélection d'indicateurs clés de durabilité (à savoir les indicateurs suivants : 2-7, 2-9, 2-10, 2-15, 302-1, 302-2, 302-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, 401-1, 404-1, 405-1, CRE1, CRE3) inclus dans le chapitre 10.5 "Index du contenu GRI" et les indicateurs de durabilité inclus dans le chapitre 10.1.2 "Rapport sur le développement durable : Tableau EPRA sBPR" du rapport annuel (le « Rapport ») de Montea SA (le « Sujet ») et/ou les « Indicateurs Clés de Durabilité ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

À l'exception de ce qui est décrit dans le paragraphe précédent, qui précise l'étendue de notre mission, nous n'avons pas mis en œuvre de procédures d'assurance sur les autres indicateurs clés de durabilité inclus dans le Rapport et, par conséquent, nous n'exprimons pas de conclusion sur ces informations.

**Critères appliqués par Montea SA**

En préparant les Indicateurs Clés de Durabilité, Montea SA a appliqué les recommandations de l'EPRA sur les meilleures pratiques en matière de durabilité (« sBPR ») et les Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (« GRI ») Standards (ensemble, les "Critères").

**Responsabilités de Montea SA**

La direction de Montea SA est responsable de la sélection des Critères, et de la présentation des Indicateurs Clés de Durabilité conformément à ces Critères, dans tous les aspects significatifs. Cette responsabilité comprend l'établissement et la gestion des contrôles internes, la tenue de registres adéquats et l'établissement d'estimations pertinentes pour la préparation du sujet, de sorte qu'il ne contienne pas d'anomalies significatives, provenant de fraudes ou résultant d'erreurs.

**Responsabilités d'EY**

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur la présentation du sujet sur la base des éléments probants que nous avons obtenus.

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (ISAE 3000), publiée par le International Auditing and Assurance Standards Board. Cette norme requiert de planifier et d'effectuer notre mission afin d'obtenir une assurance limitée sur le fait que, dans tous les aspects significatifs, l'Objet est présenté conformément aux Critères. La nature, le timing et l'étendue des procédures sélectionnées dépendent de notre jugement, y compris l'évaluation du risque d'anomalies significatives, provenant de fraudes ou résultant d'erreurs.



**Montea**  
**Rapport d'assurance de l'auditeur indépendant**

Nous estimons que les éléments probants obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion d'assurance limitée.

**Notre indépendance et le contrôle de la qualité**

Nous avons préservé notre indépendance et confirmons que nous avons satisfait aux exigences du Code de déontologie des auditeurs professionnels publié par le Conseil international des normes d'éthique pour les auditeurs, et que nous avons les compétences et l'expérience requises pour mener à bien cette mission d'assurance.

EY applique également la norme internationale de contrôle de la qualité 1, Contrôle de la qualité pour les cabinets qui réalisent des audits et des examens d'états financiers, ainsi que d'autres missions d'assurance et de services connexes, et maintient par conséquent un système complet de contrôle de la qualité comprenant des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

**Description des procédures effectuées**

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'un examen limité sont d'une nature et d'un calendrier différents de ceux d'un audit, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'un examen limité est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'audit avait été réalisée.

Nos procédures ont été conçues pour obtenir un niveau d'assurance limité sur lequel fonder notre conclusion et ne fournissent pas toutes les preuves qui seraient nécessaires pour fournir un niveau d'audit.

Bien que nous ayons tenu compte de l'efficacité des contrôles internes de la direction pour déterminer la nature et l'étendue de nos procédures, notre mission d'assurance n'a pas été conçue pour fournir une assurance sur les contrôles internes. Nos procédures n'ont pas consisté à tester les contrôles ou à effectuer des procédures relatives à la vérification de l'agrégation ou du calcul des données dans les systèmes informatiques.

Un examen limité consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables de la préparation des Indicateurs Clés de Durabilité et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures que nous estimons appropriées. Nos procédures comprennent:

- ▶ Des entretiens avec le personnel pour comprendre les activités et le processus de reporting
- ▶ Des entretiens avec le personnel clé pour comprendre le processus de collecte, de collationnement et de rapportage du Sujet pendant la période de reporting
- ▶ La vérification que les critères de calcul ont été correctement appliqués conformément aux méthodologies décrites dans les Critères
- ▶ L'exécution de procédures de revue analytique pour soutenir le caractère raisonnable des données
- ▶ L'identification et le test des hypothèses soutenant les calculs



**Montea**  
**Rapport d'assurance de l'auditeur indépendant**

- ▶ Tester, sur la base d'un échantillon, des informations sources sous-jacentes pour vérifier l'exactitude des données.

Nous avons également mis en œuvre les autres procédures que nous avons jugées nécessaires en l'espèce.

**Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Indicateurs Clés de Durabilité inclus dans le Rapport annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux Critères.

Bruxelles, le 13 avril 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Représentée par

Christel Weymeersch (Signature)  
Digitally signed by Christel Weymeersch (Signature)  
DN: cn=Christel Weymeersch (Signature), c=BE  
Date: 2023.04.13 13:59:14 +02'00"

Christophe Boschmans (Signature)  
Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)  
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE  
Date: 2023.04.13 13:53:14 +02'00"

Christel Weymeersch\*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une SRL

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une SRL

23CW0154

## 10.5 Index du contenu GRI

### INDEX DU CONTENU GRI

#### GRI 2 — NORMES GÉNÉRALES 2021

2-1	Détail de l'organisation	408 et suiv.
2-2	Entités comprises dans le rapport de développement durable	402
2-3	Période, fréquence et personne de contact pour les rapports	404
2-4	Reformulation de l'information	69-70
2-5	Vérification externe	384-399
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	28-31
2-7	Employés	51, 88-100
2-9	Structure de gouvernance et composition	161 et suiv.
2-10	Processus de nomination et de sélection de l'organe d'administration supérieur	162-167
2-11	Président de l'organe d'administration supérieur	163
2-12	Rôle de l'organe d'administration supérieur dans la supervision de la gestion de l'impact	162-171
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion de l'impact	182-183
2-14	Rôle de l'organe d'administration supérieur dans l'élaboration des rapports sur la durabilité	161-183
2-15	Conflits d'intérêts	188-194
2-16	Communication des « problèmes critiques »	188-194
2-17	Connaissance partagée de l'organe d'administration	162-167
2-18	Évaluation de l'organe d'administration supérieur	171
2-19	Politique de rémunération	200-209
2-20	Processus de détermination de la rémunération	200-209
2-21	Ratio de la rémunération totale annuelle	208
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	2-3
2-23	Engagements politiques	169
2-25	Processus de traitement des impacts négatifs	38-51
2-26	Mécanismes pour les conseils et les préoccupations	158-160
2-27	Respect des lois et des règlements	413
2-28	Affiliation à des associations	31
2-30	Approche de l'engagement des parties prenantes	31
<b>GRI 3 — MATÉRIALITÉS 2021</b>		
3-1	Processus de détermination des matérialités	38-40
3-2	Liste des matérialités	38-40
3-3	Gestion des matérialités	42-51
<b>GRI 200 — IMPACT ÉCONOMIQUE INDIRECT</b>		
203-1	Investissements dans les infrastructures et les services d'appui	54-100

#### GRI 300 — THÈMES ENVIRONNEMENTAUX

##### GRI 302 — ÉNERGIE 2016

302-1	Consommation d'énergie au sein de l'organisation	66-67, 69-72, 356-361
302-2	Consommation d'énergie à l'extérieur de l'organisation	67-69, 72-82, 350-355
302-3	Intensité énergétique	66-82, 350-361
302-4	Réduction de la consommation d'énergie	66-82, 350-361
302-5	Réduction de l'énergie requise pour les produits et les services	66-82, 350-361

##### GRI 305 — ÉMISSIONS 2016

305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1)	66-82, 350-361
305-2	Émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie (Scope 2)	66-82, 350-361
305-3	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3)	66-82, 350-361
305-4	Intensité des gaz à effet de serre	66-82, 350-361
305-5	Réduction des gaz à effet de serre	66-82, 350-361

##### GRI 401 — EMPLOI 2016

401-1	Recrutements et licenciements	88-100, 362-365
-------	-------------------------------	-----------------

##### GRI 403 — SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL 2018

403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	90-91
403-3	Services liés à la santé et à la sécurité au travail	90-91
403-6	Améliorer la santé des employés	90-91
403-9	Lésions liées au travail	91, 364-365
403-10	Problèmes de santé liés au travail	91, 364-365

##### GRI 404 — FORMATION ET DÉVELOPPEMENT 2016

404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an, par employé	92, 362-363
404-2	Programmes visant à renforcer les compétences des employés	92, 362-363
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant d'entretiens réguliers d'évaluation et de mesures de développement de carrière	92, 362-363

##### GRI 405 — DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2016

405-1	Diversité au sein de l'organe d'administration et parmi les employés	29, 88, 162, 184
405-2	Rapport entre le salaire de base et la rémunération des femmes par rapport aux hommes	208, 362-363

##### GRI 413 — COMMUNAUTÉS LOCALES 2016

413-1	Engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	31, 99-100
-------	---	------------

##### CRE — CONSTRUCTION ET IMMOBILIER

CRE1	Intensité énergétique des bâtiments	66-82, 350-361
CRE3	Intensité des gaz à effet de serre des bâtiments	66-82, 350-361

## 10.6 Aproche & Scope

Montea rend compte de ses efforts ESG conformément aux recommandations sur les meilleures pratiques en matière de durabilité (sBRP) de l'EPRA.

### 10.6.1 Période de référence

La période de référence du présent rapport est identique à celle du rapport financier annuel de Montea, à savoir l'exercice 2022 (1er janvier 2021 – 31 décembre 2022). Montea publie une mise à jour annuelle de ses efforts de durabilité sous la forme d'un rapport de durabilité.

### 10.6.2 Périmètre de mesure et couverture

En 2022, 100 % des bureaux Montea en Belgique, aux Pays-Bas et en France relevaient du périmètre de mesure.

Nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lorsque nous définissons nos limites organisationnelles pour le reporting par rapport aux sBPR de l'EPRA (voir section 10.1.2).

Pour le portefeuille existant, la couverture est présentée dans le tableau ci-dessous.

#### COUVERTURE DU PORTEFEUILLE EXISTANT

Indicators	COUVERTURE	
	2022	2021
Elec-ABS	100%	91%
DH&C-ABS	100%	100%
Fuel-ABS	100%	81%
Energy-Int	100%	81%
GHG-Int	100%	81%
Water-ABS	100%	59%
Cert-Tot	100%	100%
Waste-ABS	42%	32%
Waste-proportion by disposal route	42%	28%
H&S-Asset	100%	100%

Les données relatives à l'approvisionnement sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi.

Certaines données ont été estimées. Pour déterminer les émissions totales de Montea, les consommations ont été extrapolées. Le pourcentage des données qui ont été extrapolées est mentionné dans les tableaux EPRA sBRP.

### 10.6.3 Méthodologie de mesure

Les émissions de CO2 ont été calculées selon le protocole sur les gaz à effet de serre (GES). Ce protocole permet aux entreprises de calculer leur impact climatique de manière cohérente.

# 11. Informations complémentaires

- 11.1 Informations concernant Montea
- 11.2 Commissaires chargés du contrôle légal des comptes
- 11.3 Expert immobiliers
- 11.4 Activités de recherche et de développement
- 11.5 Réglementation
- 11.6 Transactions avec parties liées
- 11.7 Documents accessibles à la consultation
- 11.8 Déclarations
- 11.9 Statuts
- 11.10 Table de concordance
- 11.11 Liste de mots

## 11.1 Informations concernant Montea

### 11.1.1 Nom

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

### 11.1.2 Registre des personnes morales

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

### 11.1.3 Constitution – forme juridique

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

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

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

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

En tant que société anonyme et société immobilière réglementée publique de droit belge, Montea est en particulier soumise à la Loi SIR, à l'AR SIR et au CSA. En tant que SIR, Montea est soumise à la surveillance de la FSMA. Pour plus de détails sur le statut SIR, voir la section 11.5.1.

Les statuts de Montea ont été modifiés à plusieurs reprises, pour la dernière fois le 10 février 2023. Les derniers statuts coordonnés sont accessibles sur le [site web de Montea](#).

### 11.1.4 Siège social – site web – adresse e-mail

En Belgique, le siège de Montea SA se trouve à 9320 Erembodegem (Aalst), Industrielaan 27. Le numéro de téléphone du siège est le +32 (0) 53 82 62 62 et son adresse e-mail [info@montea.com](mailto:info@montea.com). Le site web est [www.montea.com](http://www.montea.com). Les informations présentées sur le site web ne font pas partie de ce rapport annuel, sauf si elles y sont incorporées par référence.

### 11.1.5 Groupe

#### 11.1.5.1 Généralités

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

Les actions des filiales belges sont directement détenues par Montea<sup>1</sup>. Tous les biens immobiliers en Belgique appartiennent soit à Montea, soit à une filiale belge.

Le siège de la succursale française, Montea SA, est installé depuis le 1er octobre 2010 à 75008 Paris, 18-20 place de la Madeleine. Le 24 avril 2007, la succursale s'est vu octroyer le statut SIIC (Société d'investissement immobilier cotée). Pour plus de détails sur le statut SIIC, voir la section 11.5.3. Par l'intermédiaire de cette succursale, Montea détient les actions françaises. Le numéro de téléphone de cette succursale est le +33 (0) 1 83 92 25 00. Tous les biens immobiliers en France sont détenus par une filiale française.

Par l'intermédiaire de Montea Nederland N.V. et Montea Amsterdam Holding N.V. Montea détient les actions des sociétés néerlandaises<sup>2</sup>. Le siège administratif de Montea Nederland N.V. se trouve à 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c. Le numéro de téléphone du siège administratif néerlandais est le +31 (0) 88 2053 88. Les sociétés néerlandaises ont également une succursale à Weesperzijde 33, 1091 ED Amsterdam. Tous les biens immobiliers aux Pays-Bas sont détenus par une filiale néerlandaise.

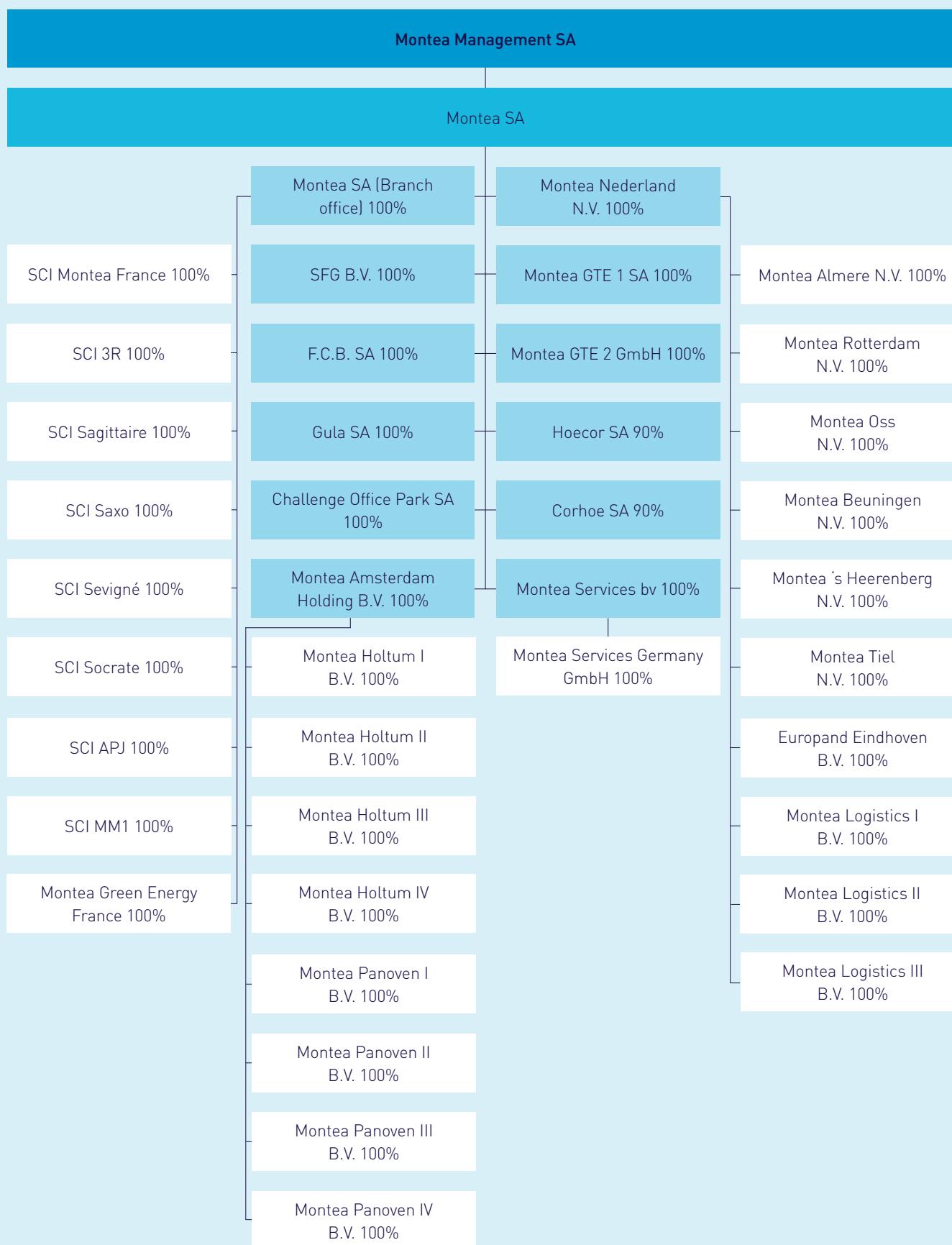
Montea possède en outre deux filiales en Allemagne : Montea GTE 2 GmbH et Montea Services Germany GmbH.

#### 11.1.5.2 Structure du groupe

La structure du groupe Montea est composée de plusieurs sociétés dans les différents pays où Montea est active. Au 31 décembre 2022, le groupe comprenait les sociétés suivantes :

(1) À l'exception de Corhoe SA dont 10% des actions sont détenues par une société tierce non liée à Montea.

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



### 11.1.5.3 Données des sociétés du groupe

Au 31 décembre 2022 les coordonnées des sociétés du groupe Montea sont les suivantes :

Nom	Adresse	Pays	N° de TVA	Actionnariat (%)
Montea SA	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0417186211	N/A <sup>1</sup>
Montea Management SA	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0882872026	N/A <sup>2</sup>
Montea Services bv	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0742845794	100%
Montea GTE 1 SA	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0757964037	100%
F.C.B. NV GVBF	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0440810659	100%
Gula SA <sup>3</sup>	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0462368712	100%
Hoecor SA <sup>4</sup>	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0736839318	90% <sup>5</sup>
Challenge Office Park SA	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0473589929	100%
Corhoe SA	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0736839417	90%
SFG B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853810151B01	100%
Montea Nederland N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853208785B01	100%
	Weesperzijde 33, 1091 ED Amsterdam	NL	NL853208785B01	100%
Montea Almere N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853209625B01	100%
Montea Rotterdam N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853631712B01	100%
Montea Oss N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488522B01	100%
Montea Beuningen N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488339B01	100%
Montea 's Heerenberg N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854800232B01	100%
Montea Tiel N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL859569238B01	100%
Europand Eindhoven B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL814882651B01	100%
Montea Logistics I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL861408470B01	100%
Montea Logistics II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863491546B01	100%
Montea Logistics III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863501874B01	100%
Montea Amsterdam Holding B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3315 9B01	100%
Montea Holtum I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3603 3B01	100%
Montea Holtum II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3589 2B01	100%
Montea Holtum III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3709 8B01	100%
Montea Holtum IV B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3660 4B01	100%

(1) Pour la structure de l'actionnariat de Montea SA, voir la section 6.

(2) Administrateur Unique de Montea NV, détient 1 action de Montea SA.

(3) Gula SA a été fusionnée avec Montea le 31/12/2022 (minuit).

(4) Hoecor SA a été fusionnée avec Montea le 10/02/2023.

(5) Le 24 janvier 2023, Montea a acquis les 10% restants des actions de Hoecor SA.

A partir de ce moment, Montea détient 100% des actions de Hoecor SA.

Nom	Adresse	Pays	N° de TVA	Actionnariat (%)
Montea Panoven I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6826 5B01	100%
Montea Panoven II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6818 6B01	100%
Montea Panoven III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6822 8B01	100%
Montea Panoven IV B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6838 1B01	100%
Montea GTE 2 GmbH	Beiertheimer Allee 72, 76137 Karlsruhe	DE	DE328815225	100%
Montea Services Germany GmbH	Beiertheimer Allee 72, 76137 Karlsruhe	DE	DE358010932	100% <sup>1</sup>
Montea sa SIIC (Bijkantoor)	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR06497673145	100%
SCI Montea France <sup>2</sup>	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR33493288948	100% <sup>3</sup>
SCI 3R	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR44400790366	100%
SCI Sagittaire	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR79433787967	100%
SCI Saxo	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR23485123129	100%
SCI Sévigné	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR48438357659	100%
SCI Socrate	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR16481979292	100%
SCI APJ	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR25435365945	100%
SCI MM1	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR82393856463	100%
SAS Montea Green Energy France	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR69889967162	100%

(1) Les actions de Montea Services Germany GmbH sont détenues à 100% par Montea Services SRL..

(2) Société Civile Immobilière

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

#### 11.1.5.4 Succursales

Montea compte une succursale : Montea SA, dont le siège se trouve à 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine, France.

### 11.1.6 Structure du capital capital autorisé

#### 11.1.6.1 Structure du capital

Le capital consolidé de Montea au 31 décembre 2022 s'élève à € 367.352.910,39, y compris le coût de l'augmentation de capital et les variations de valeur des actions propres.

Le capital est représenté par 18.025.220 actions ordinaires sans valeur nominale, entièrement libérées. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions confère un droit de vote à l'assemblée générale (à l'exception des actions propres de la Société dont le droit de vote est suspendu) et ces actions représentent donc le dénominateur pour les notifications en cas d'atteinte, de dépassement ou de baisse des seuils statutaires ou légaux en vertu des règlements sur la transparence.

Le capital peut être augmenté ou réduit conformément aux dispositions légales et aux statuts. L'Administrateur Unique est également autorisé à augmenter le capital dans le cadre de l'autorisation accordée au titre du capital autorisé.

#### 11.1.6.2 Capital autorisé

L'Administrateur Unique est autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du 10 février 2023 à augmenter en une ou plusieurs fois le capital aux dates et aux conditions fixés par lui dans le respect de la législation en vigueur, à hauteur d'un maximum de :

- a. cent quatre-vingt-trois millions six cent soixante-seize mille quatre cent cinquante-cinq euros et vingt centimes d'euro (€ 183 676 455,20) pour les augmentations publiques de capital par voie d'apports en numéraire prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'attribution irréductible par les actionnaires de la Société ;
- b. cent quatre-vingt-trois millions six cent soixante-seize mille quatre cent cinquante-cinq euros et vingt centimes d'euro (€ 183.676.455,20) pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
- c. trente-six millions sept cent trente-cinq mille deux cent quatre-vingt-onze euros et quatre centimes d'euro (€ 36.735.291,04) pour les augmentations de capital par
  - (i) apport en nature (autre que celui visé au paragraphe (b) ci-dessus),
  - (ii) apport en numéraire sans possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence de souscription ou du droit d'attribution irréductible, ou
  - (iii) toute autre type d'augmentation de capital.

Étant donné que le conseil d'administration ne peut en aucun cas jamais augmenter le capital au-delà du montant maximum de trois cent soixante-sept millions trois cent cinquante-deux mille neuf cent dix euros trente-neuf centimes d'euro (€ 367.352.910,39).

Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, à savoir jusqu'au mars 2028. Jusqu'à présent, il n'a pas encore été fait usage de cette autorisation.

## 11.2 Commissaires chargés du contrôle légal des comptes

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

Le commissaire de Montea est EY Bedrijfsrevisoren SRL, met zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, dont le siège social est situé à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représenté par Christophe Boschmans (agissant au nom d'une SRL) et Christel Weymeersch (agissant au nom d'une SRL). Le mandat de commissaire d'EY Bedrijfsrevisoren a été renouvelé pendant l'assemblée générale du 17 mai 2022 pour une période de 3 ans additionnelle (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2025) portant sur les exercices de 2022 à 2024. A partir de l'exercice 2023, seul Christophe Boschmans (agissant au nom d'une SRL) agira en tant que représentant pour ce mandat de commissaire aux comptes.

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

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

La base de calcul des honoraires du commissaire est une indemnité annuelle forfaitaire. Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2022, les honoraires forfaitaires du commissaire EY Bedrijfsrevisoren SRL pour l'examen et le contrôle des comptes individuels et consolidés du groupe Montea, se montent à € 67 650,00 (hors TVA). En dehors des honoraires cités, le commissaire a effectué d'autres opérations de contrôle :

- Missions légales et FSMA : € 24.032,00
- Conseils fiscaux : € 3.324,99
- Autres : € 28.297,00
- Filiales : € 37.876,61

## 11.3 Expert immobiliers

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

Montea fait appel à deux expert immobiliers :

- i. Jones Lang LaSalle SRL (ayant son siège avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) pour l'estimation des actifs situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne (à l'exception de ceux qui sont évalués par Stadim SRL). Le mandat de Jones Lang LaSalle SRL, représentée par Rod Scrivener, a un terme de trois ans commençant le 01/07/2021 jusqu'au 30/06/2024.
- ii. Stadim SRL (ayant son siège Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers) pour l'estimation de certains actifs situés en Belgique et aux Pays-Bas. Le mandat de Stadim SRL, représentée par Anton Braet, a une durée de trois ans commençant le 01/09/2020 jusqu'au 30/09/2023.

En vertu de l'article 47 de la Loi SIR, les experts immobiliers évaluent le portefeuille immobilier de la SIR et de ses sociétés de périmètre<sup>1</sup> à la fin de chaque exercice comptable. Par ailleurs, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation totale faite à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. Enfin, pour chaque immeuble que la SIR (ou une de ses sociétés du périmètre) acquiert ou vend, l'expert immobilier procède à une évaluation suivant les dispositions de l'article 47 de la Loi SIR avant la conclusion de la transaction.

Conformément à l'article 24, §4 de la Loi SIR, la rémunération de l'expert immobilier n'est liée ni directement ni indirectement à la valeur de l'immeuble qu'il est chargé d'expertiser. Les honoraires de l'expert immobilier sont calculés sur la base d'un coût forfaitaire par site belge, néerlandais,

français et allemand. L'expert peut par ailleurs percevoir des honoraires dans le cadre de missions spécifiques.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2022, le total des honoraires payés dans le cadre de ces prestations atteignait € 297.442 (hors TVA).

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

## 11.4 Activités de recherche et de développement

Montea n'a pas mené d'activités de recherche et de développement en 2022, comme le prévoient les articles 3:6 et 3:32 du CSA.

## 11.5 Réglementation

Montea est une société immobilière réglementée publique de droit belge, cotée sur Euronext Brussels et Euronext Paris.

En tant que société immobilière réglementée publique de droit belge, Montea est soumise au CSA, la Loi SIR, l'AR SIR. En tant que société cotée en bourse, elle est également soumise à toute la législation pertinente à cet égard (y compris, mais sans s'y limiter, le Règlement sur la Transparence).

Certaines sociétés du groupe Montea ont adopté une forme juridique spécifique, de sorte que les lois et règlements particuliers qui leur sont applicables doivent également être pris en compte :

- L'établissement stable de Montea en France (Montea SA, établie en tant que succursale) a été reconnu comme SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) ;
- Certaines des sociétés du périmètre belge ont pris la forme d'un fonds de placement immobilier spécialisé ("FIIS") au sens de l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds de placement immobilier spécialisés ;
- 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, concernant Montea Nederland N.V. et ses filiales. À la date de ce rapport annuel, Montea Nederland N.V. et ses filiales n'ont pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas leur accordant le statut de FBI.

Les détails de chacune de ces formes juridiques sont expliqués ci-dessous.

<sup>(1)</sup> Une "société de périmètre" est un terme utilisé dans la Loi SIR et l'AR SIR et se réfère à une société dans laquelle une SIR détient directement ou indirectement plus de 25% du capital, y compris ses filiales au sens de l'article 6.

### 11.5.1 La société immobilière réglementée en Belgique

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

Voici les principales caractéristiques de la société immobilière réglementée :

- doit être constituée sous la forme d'une société anonyme ;
- est cotée en bourse avec un « free float » de minimum 30% ;
- est placée sous la surveillance de FSMA ;
- peut exercer toutes les activités relatives à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la vente, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ;
- ne peut agir en tant que « promoteur immobilier »<sup>1</sup> ;
- également des risques obligatoire : la société ne peut investir plus de 20 % de ses actifs consolidés (i) dans un complexe formant un ensemble immobilier unique, ni (ii) dans les « autres biens immobiliers » au sens de l'article 2, 5° vi à xi de la loi SIR ;
- l'endettement (non consolidé et consolidé) est limité à 65 % des actifs (non consolidés et consolidés) ;
- l'octroi de sûretés et d'hypothèques est limité à 50 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la SIR et de ses sociétés pérимètre ainsi qu'à 75 % de la valeur d'un bien déterminé ;
- règles très strictes en matière de conflit d'intérêts ;
- évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert immobilier indépendant ;
- comptabilisation des bâtiments à leur juste valeur, pas d'amortissements ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values sur les ventes moins charges d'exploitation et charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés pour ce qui concerne la SIR (à l'exclusion de ses sociétés pérимètre), les dépenses non admises sont cependant imposées, de même que les avantages anormaux ou bénévoles ;
- au moins 80 % des résultats statutaires corrigés<sup>2</sup> et des plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers non exemptés de l'obligation de distribution, doivent être distribués, la baisse éventuelle de l'endettement dans le courant de l'exercice peut cependant être déduite du montant à distribuer obligatoirement ;
- précompte mobilier de 30% (sous réserve de certaines exceptions) sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées, libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique ;
- les sociétés qui obtiennent une licence en tant que SIR ou qui fusionnent avec un SIR, sont soumis à une taxe de 15% sur les plus-values latentes et sur les réserves exonérées (le soit-disant « exit tax »).

### 11.5.2 Le fonds d'investissement immobilier spécialisé en Belgique

Les fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FISS) sont régis par l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissements immobiliers spécialisés (AR FISS). Au 31/12/2022, une seule société du groupe Montea a adopté le statut de FISS, à savoir F.C.B. SA.

Les principales caractéristiques du statut du FISS sont les suivantes :

- un régime réglementaire léger sans l'approbation et la supervision directe de la FSMA ;
- inscription sur la liste du FISS tenue par le Ministère belge des Finances ;
- Les titres émis par un FISS ne peuvent être acquis que par des investisseurs éligibles ;
- soumis à un régime fiscal similaire à celui d'un SIR ;
- peuvent être exemptés de l'application de la Loi AIFM, si certains critères sont remplis ;
- doit détenir des biens immobiliers d'une valeur minimale de € 10 000 000 au plus tard à la fin du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste FISS
- un fonds fermé à capital fixe qui n'est pas coté en bourse ;
- ne peut investir que dans « l'immobilier », au sens large, mais sans obligation de diversification ni restriction de ratio d'endettement ;
- interdiction d'exercer des activités en tant que « promoteur de construction » (tel que défini dans l'AR FISS) ;
- tient des registres comptables conformes aux normes IFRS ;
- soumis à une distribution annuelle obligatoire de 80 % de son revenu net ;
- la durée est limitée à dix ans avec la possibilité de prolonger cette période pour des périodes successives de maximum cinq ans.

### 11.5.3 La "Société d'investissements immobiliers cotée" (SIIC) en France

Montea possède en France une filiale portant le statut de SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée), également cotée sur le deuxième marché d'Euronext Paris.

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

(1) La Loi SIR définit « promoteur immobilier » comme celui qui a pour occupation principale ou secondaire, à l'exclusion des opérations occasionnelles, d'édifier ou de faire édifier des bâtiments en vue de les aliéner en tout ou en partie à titre onéreux, soit avant leur édification, soit pendant leur édification, soit dans un délai de cinq ans à compter de leur édification.

(2) Calculé sur la base du tableau figurant à l'Annexe C de l'AR SIR.

Les principales caractéristiques du statut SIIC sont les suivantes :

- exonération d'impôt sur les sociétés de la quote-part des bénéfices provenant (i) de la location d'immeubles, (ii) des plus-values réalisées sur la vente d'immeubles, (iii) des plus-values réalisées sur la vente de titres dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant le même objet, (iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et (v) de la quote-part des bénéfices dans des sociétés de personnes qui exercent une activité immobilière ;
- distribution obligatoire des résultats à hauteur de : (i) 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, (ii) 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et (iii) 100 % des dividendes qui leur sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont opté pour le régime SIIC ;
- lors de l'obtention du statut SIIC, une taxe de sortie unique ("exit tax") est due. Elle est calculée sur la base de la différence entre la valeur d'investissement du portefeuille et la valeur fiscale de l'immeuble. Le taux de l'exit tax applicable aux SIIC est de 19 %. Le paiement de cet exit tax est établi sur quatre ans, avec le dépôt d'un premier acompte de 15 % après la fin de la première année ;
- pas de taux d'endettement maximum ;
- free float d'au moins 40%.

#### 11.5.4 La « Fiscale beleggingsinstelling » (FBI) aux Pays-Bas

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal du FBI concernant Montea Nederland N.V. et ses filiales. Au stade actuel, Montea Nederland N.V. et ses filiales n'ont pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas leur accordant le statut de FBI.

Pour plus de détails sur la demande FBI en cours et son traitement financier, on réfère à la section « Facteurs de risque ».

Mi-septembre 2022, le Secrétaire d'État aux Finances y a donné suite dans sa note de présentation du budget néerlandais pour 2023. La note annonce qu'à partir de 2024, le gouvernement instaurera une mesure dite immobilière dans la taxation des sociétés, en conséquence de quoi les FBI ne devraient plus pouvoir investir directement dans l'immobilier. En conséquence, à partir de 2024, Montea Nederland N.V. et ses filiales ne pourraient plus prétendre au statut de FBI. Entre-temps, la date d'entrée en vigueur de cette mesure a été reportée au début de l'année 2025 afin que les entreprises concernées disposent de suffisamment de temps pour mettre en œuvre des mesures d'accompagnement.

Le dialogue permanent que Montea Nederland N.V. et ses filiales entretiennent avec l'administration fiscale des Pays-Bas n'est pas entamé par l'annonce de la mesure immobilière de 2025. La mesure n'est pas rétroactive et n'a donc pas d'impact sur la demande de statut FBI en cours par rapport aux années précédentes.

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

- les bénéfices de la FBI sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 0% ;
- la forme doit être une B.V., N.V., un fonds pour compte commun ou un autre organisme comparable, constitué notamment suivant le droit d'un État membre de l'Union européenne ;
- l'objet et l'activité effective de la société consistent (exclusivement) dans le placement de patrimoine ;
- la société doit remplir deux limites de financement :
  - les placements immobiliers peuvent être financés par des moyens extérieurs à concurrence de 60 % de leur valeur comptable fiscale au maximum,
  - les autres placements peuvent être financés par des moyens extérieurs à concurrence de 20 % de leur valeur comptable fiscale au maximum ;
- la société doit respecter une obligation de distribution (« doorstootverplichting ») annuelle. Cela veut dire que l'ensemble du bénéfice d'exploitation de la société doit être mis à la disposition des actionnaires dans les huit mois qui suivent la clôture de l'exercice ;
- le bénéfice mis à disposition par la société doit être réparti également entre toutes les actions ;
- les sociétés non cotées en bourse et les sociétés qui (ou dont les administrateurs uniques) n'ont pas d'autorisation WFT ou ne sont pas dispensées d'autorisation, sont soumises aux règles suivantes en termes d'actionnariat :
  - au moins 75 % des actions doivent appartenir à des personnes physiques ou à des organismes qui ne sont soumis à aucune forme d'impôt sur les bénéfices, ou à des organismes de placement dont la nature et l'organisation sont comparables à celles de la FBI néerlandaise ;
  - une personne physique ne peut détenir directement ou indirectement 5 % des actions ou plus ;
  - les participations dans la société ne peuvent appartenir pour plus de 25 % à des entités installées aux Pays-Bas dont le contrôle est structuré par l'entremise d'entités étrangères.

#### 11.6 Transactions avec parties liées

Pour une description des transactions entre Montea et ses parties liées, nous renvoyons à la section 8.1.4 (concernant conflits d'intérêts) et à la section 9.2 (Commentaire 42) de ce rapport annuel.

#### 11.7 Documents accessibles à la consultation

Les statuts et l'acte de constitution de Montea peuvent être consultés au greffe du tribunal de l'entreprise de Gand, section Termonde. Les statuts peuvent également être obtenus sur le site web [www.montea.com](http://www.montea.com) et dans section 11.9 de ce rapport annuel.

Les comptes statutaires et consolidés de Montea sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions de nomination et de démission des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur Belge.

Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur Belge ainsi que dans un quotidien financier.

Au moins pendant la durée de validité de ce rapport annuel, il est possible de consulter les documents suivants sur le site web [www.montea.com](http://www.montea.com) :

- les statuts coordonnés de Montea ;
- la Corporate Governance Charter ;
- les convocations et tous les documents relatifs à l'assemblée générale de Montea qui se penchera sur le présent rapport annuel (y compris rapports, correspondance, autres documents, informations financières historiques) ;
- tous les rapports, correspondance et autres documents établis par des experts à la demande de Montea, dont une partie est incorporée dans ce rapport annuel, par référence ou autrement ;
- tous les communiqués de presse, rapports annuels, rapports semestriels et autres informations financières (historiques) du groupe Montea ;
- rapports du commissaire et des experts immobiliers ;
- les obligations de Montea et les droits des actionnaires dans le contexte des assemblées générales de Montea.

Ces informations resteront disponibles sur le site web de Montea durant au moins cinq ans à compter de la date de l'assemblée générale qu'elles concernent.

## 11.8 Déclarations

### 11.8.1 Personnes responsables

L'Administrateur Unique de Montea est responsable des informations figurant dans ce rapport annuel.

### 11.8.2 Document d'enregistrement universel

En tant qu'autorité compétente en vertu du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les prospectus (le Règlement Prospectus), la FSMA a approuvé le document d'enregistrement de Montea pour deux exercices consécutifs. La dernière approbation date du 26 juillet 2018. La FSMA n'apprécie le document d'enregistrement que si les normes d'exhaustivité, d'intelligibilité et de cohérence définies dans le même règlement sont respectées. Cette approbation ne doit pas être considérée comme une approbation de l'émetteur auquel ce document d'enregistrement se rapporte. Montea a opté depuis 2019 pour le dépôt de son document d'enregistrement universel sans approbation préalable conformément à l'article 9 du Règlement Prospectus. Ce document d'enregistrement universel a été déposé, sans approbation préalable, auprès de la FSMA le 14 avril 2023. Conformément au Règlement Prospectus, ce document d'enregistrement universel fait également office de rapport financier annuel. Ce document d'enregistrement universel peut être utilisé dans le cadre d'une offre publique de titres d'investissement et de l'admission de titres d'investissement à la négociation sur un marché réglementé, à condition qu'il ait été approuvé par la FSMA, accompagné de toute modification et d'une note relative aux valeurs mobilières et d'un résumé approuvé conformément au Règlement Prospectus, le cas échéant.

Les informations disponibles sur le site web ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, à moins qu'elles n'aient été incorporées par référence.

### 11.8.3 Déclaration suivant l'article 12 de l'AR du 14 novembre 2007

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

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

#### 11.8.3.1 Déclaration relative aux informations provenant de tiers

L'Administrateur Unique déclare au nom et pour le compte de Montea que les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire ont été reprises fidèlement.

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

#### 11.8.3.2 Déclarations prospectives

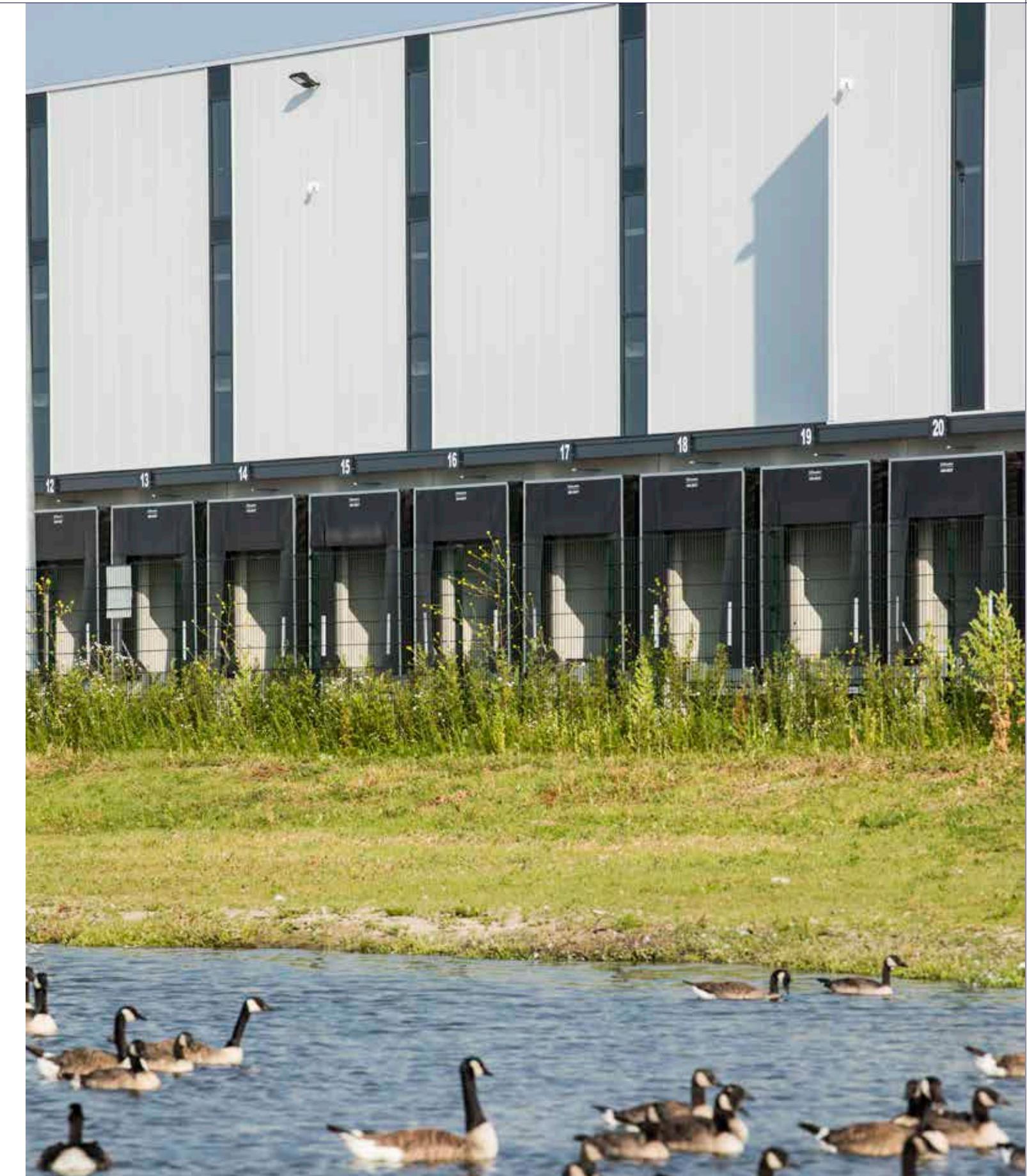
Ce rapport annuel contient des déclarations qui concernent l'avenir. Ces déclarations s'appuient sur les estimations et les prévisions de la Société et comportent par leur nature des risques inconnus, des éléments incertains et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour effet que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations effectives diffèrent de ce qui est décrit explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. En raison de ces facteurs incertains, les déclarations relatives à l'avenir ne comportent aucune garantie.

#### 11.8.3.3 Informations relatives aux exercices précédents incorporées par référence

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

Ce rapport annuel comprend aussi des informations relatives aux exercices précédents (2020 et 2021). Le tableau ci-dessous récapitule les endroits où l'on peut trouver ces informations dans les rapports financiers annuels concernés :

	Page
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020</b>	
Chiffres clés	Section 5 p. 24
Portefeuille immobilier	Section 6.6.4 p. 58
Ratios clés	Section 6.3.8 p. 37
Compte de résultats consolidé abrégé	Section 8.1.2.1 p. 68
Bilan consolidé abrégé	Section 8.1.2.2 p. 71
Performance boursière	Section 16.1 p. 142
Comptes annuels consolidés et statutaires	Section 18 p. 148
Rapport du commissaire	Section 18.9 p. 208
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021</b>	
Chiffres clés	Section 5 p. 34
Portefeuille immobilier	Section 7.1.2.2 p. 83
Ratios clés	Section 6.4.3 p. 49
Compte de résultats consolidé abrégé	Section 7.1.2.1 p. 80
Bilan consolidé abrégé	Section 7.1.2.2 p. 83
Performance boursière	Section 15.1 p. 156
Comptes annuels consolidés et statutaires	Section 17 p. 165
Rapport du commissaire	Section 17.9 p. 223
<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022</b>	
Chiffres clés	Section 5.1.1 p. 104
Portefeuille immobilier	Section 5.1.3.2 p. 115
Ratios clés	Section 9.3.5 p. 322
Compte de résultats consolidé abrégé	Section 5.1.3.2 p. 111
Bilan consolidé abrégé	Section 5.1.3.3 p. 114
Performance boursière	Section 6.1 p. 149
Comptes annuels consolidés et statutaires	Section 9 p. 223
Rapport du commissaire	Section 10.4 p. 391



## 11.9 Statuts

La dernière version des statuts la plus récente de Montea date du 10 février 2023, à l'occasion de la modification des statuts pour le renouvellement et remplacement de l'autorisation du capital autorisé. Toute modification des statuts de Montea doit se conformer aux règles exposées dans le CSA, la Loi SIR et l'AR SIR.

**TITRE I - FORME DE LA SOCIÉTÉ****Article 1 - Forme et nom**

1.1. La Société a la forme d'une société anonyme avec dénomination « Montea ».

1.2. La Société est une société immobilière réglementée publique, (abrév. « SIR publique ») au sens de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée périodiquement (ci-après la « Loi SIR ») dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et qui se procure de ses moyens financiers en Belgique ou à l'étranger par le biais d'une offre publique d'actions.

La dénomination de la Société est précédée ou suivie par les mots « société immobilière réglementée publique de droit belge ou « SIR publique de droit belge » et tous les documents provenant de la Société comprennent la même mention.

La Société est soumise à la Loi SIR et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée périodiquement (ci-après nommé « l'AR SIR ») (cette Loi et cet AR étant ensemble dénommés la « Réglementation SIR »)

**Article 2 - Siège, adresse e-mail et site web**

Le siège est établi en Région flamande.

Le conseil d'administration est autorisé de déplacer le siège de la Société en Belgique pour autant que ce déplacement conformément à la réglementation linguistique applicable n'impose pas la modification de la langue des statuts. Cette décision ne nécessite pas de modification de statuts, sauf si le siège de la Société est déplacé dans un autre Région. Dans ce cas dernier le conseil d'administration est compétent pour décider de la modification des statuts.

Si, à la suite du transfert du siège social, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale peut prendre cette décision dans le respect des exigences relatives à la modification des statuts.

La Société peut, par simple décision du conseil d'administration constituer des sièges administratifs, filiales ou agences en Belgique qu'à l'étranger.

L'adresse e-mail de la Société est : [info@montea.com](mailto:info@montea.com)

Le site web de la Société est: [www.montea.com](http://www.montea.com)

Le conseil d'administration peut changer l'adresse e-mail et le site web de la Société conformément au Code des sociétés et associations.

**Article 3 - Objet**

3.1. La Société a exclusivement pour objet de:

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

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

(c) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, conclure ou rejoindre avec un opérateur public une ou plusieurs (i) conventions DBF ou « Design, Build, Finance » ; (ii) conventions DB(F) M ou « Design, Build, (Finance) and Maintain » ; (iii) conventions DBF(M)O ou « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » et/ou (iv) conventions de concession de travaux publics concernant des bâtiments et/ou autres infrastructures immobilières ainsi que les services correspondants, sur base de quoi (i) la Société assure la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou le citoyen en tant qu'utilisateur final, afin de répondre à un besoin sociétal et/ou de permettre la fourniture d'un service public ; (ii) le risque correspondant en termes de financement, de disponibilité, de demande et/ou d'exploitation, en plus du risque de construction éventuel, peut être entièrement ou partiellement supporté par elle, sans disposer nécessairement de droits réels à cet effet ; ou

(d) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements

d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, développer, faire développer, construire, faire construire, gérer, faire gérer, exploiter, faire exploiter ou mettre à disposition :

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

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

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

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

(e) la détention initiale de moins de 25 % in du capital ou, si la société concernée n'a pas de capital, moins de 25 % des fonds propres d'une société dans laquelle les activités visées à l'art. 4.1, (c) ci-dessus sont exercées, pourvu que ladite participation, dans les deux ans ou tout délai plus long que l'entité publique cocontractante exige, après la fin de la phase de construction du projet PPS (au sens de la loi SIR), en conséquence d'une cession d'actions, soit transformée en une participation conformément aux dispositions de la loi SIR. Si la législation SIR change et autorise l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra exercer ces nouvelles activités. Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes les activités liées à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

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

ceux-ci soient exclusivement destinés à couvrir le risque d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR, à l'exclusion de toute opération à caractère spéculatif.

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

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

**Article 4 - Clauses d'interdiction**

La Société ne peut en aucun cas :

- intervenir comme promoteur dans le sens de la Réglementation SIR, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles ;

- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;

- prêter des instruments financiers, à l'exception de prêts qui sont réalisés aux conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;

- acquérir des instruments financiers qui sont émis par une société ou une association de droit privé qui a été déclarée faillite, qui a conclu un accord à l'amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un report de paiement ou à l'égard de laquelle une mesure semblable a été prises à l'étranger ;

- prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires concernant les sociétés de périmètre, par lesquels il serait dérogé aux droit de vote qui leur reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

**Article 5 - Durée**

5.1. La Société est établie pour une durée illimitée. 5.2. La Société ne prend pas fin par dissolution, exclusion, retrait, faillite, réorganisation judiciaire ou toute autre cause de cessation des fonctions de l'Administrateur Unique.

**TITEL II - CAPITAL - ACTIONS****Article 6 - Capital****6.1. Souscription et libération du capital**

Le capital de la société s'élève à trois cent soixante-sept millions trois cent cinquante-deux mille neuf cent dix euros et trente-neuf centimes (367.352.910,39 EUR) et est représenté par dix-huit millions vingt-cinq mille deux cent vingt-deux (18.025.220) actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une/huit millions vingt-cinq mille deux cent vingt-neuvième (1/18.025.220) part du capital.

**6.2. Augmentation de capital**

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et associations et à la législation SIR. La Société ne souscrit pas, directement ou indirectement, à sa propre augmentation de capital. A l'occasion de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des nouvelles actions, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Si une prime d'émission est demandée, elle doit être comptabilisée dans un ou plusieurs comptes de capitaux propres distincts au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider d'affecter les éventuelles primes d'émission, après déduction d'un montant égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, à un compte indisponible qui constituera une garantie pour les tiers au même titre que le capital, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale, déterminante en matière de modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital. Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport complémentaire en espèces. En cas

d'augmentation de capital par apport en numéraire par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit préférentiel des actionnaires ne peut être limité ou supprimé que dans la mesure où, dans la mesure requise par la législation SIR, un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres dans les conditions prévues par la législation SIR. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux dispositions du Code des sociétés et doivent être réalisées conformément aux conditions prévues par la législation SIR.

**6.3. Capital autorisé**

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois aux dates et conformément les modalités qu'il déterminera, conformément la législation applicable, à concurrence d'un montant maximum de

(a) cent quatre-vingt-trois millions six cent soixante-seize mille quatre cent cinquante-cinq euros et vingt centimes d'euro (183.676.455,20 €) pour les augmentations publiques de capital par voie d'apports en numéraire prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'attribution irréductible par les actionnaires de la Société ;

(b) cent quatre-vingt-trois millions six cent soixante-seize mille quatre cent cinquante-cinq euros et vingt centimes d'euro (183.676.455,20 €) pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

(c) trente-six millions sept cent trente-cinq mille deux cent quatre-vingt-onze euros et quatre centimes d'euro (36.735.291,04 €) pour les augmentations de capital par (i) apport en nature (autre que celui visé au paragraphe (b) ci-dessus), (ii) apport en numéraire sans possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence de souscription ou du droit d'attribution irréductible, ou (iii) toute autre type d'augmentation de capital

étant donné que le conseil d'administration ne peut en aucun cas jamais augmenter le capital au-delà du montant maximum de trois cent soixante-sept millions trois cent cinquante-deux mille neuf cent dix euros trente-neuf centimes d'euro (367.352.910,39 €).

Cette autorisation est accordée pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 10 février 2023.

En cas d'augmentation de capital par versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit au capital est déduit du montant permanent utilisable du capital autorisé. Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit être porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par apport en numéraire ou par apport en nature conformément aux dispositions légales, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission avec ou sans création de nouveaux titres. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également être réalisées par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription - attachés ou non à un autre bien mobilier - qui peuvent donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Les augmentations de capital par des apports en nature sont réalisées conformément aux conditions prescrites par la Réglementation SIR et conformément aux conditions prévues dans les statuts. Ces apports peuvent également porter sur des droits à dividendes dans le cadre du versement d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est autorisé à supprimer ou à limiter le droit de préférence des actionnaires, y compris en faveur de personnes bien définies qui ne sont pas membres du

personnel de la société ou de ses filiales, dans la mesure où, conformément à la Réglementation SIR, un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'attribution irréductible répond aux conditions fixées par la Réglementation SIR et les statuts. Sans préjudice de l'application de la réglementation applicable, les restrictions susmentionnées dans le cadre de la suppression ou de la limitation du droit de préférence ne s'appliquent pas en cas d'apport en numéraire

avec limitation ou suppression du droit de préférence, (i) dans le cadre du capital autorisé lorsque le montant cumulé des augmentations de capital réalisées conformément à l'article 26, §1, troisième alinéa de la Réglementation SIR sont effectuées sur une période de douze (12) mois ne dépasse pas dix pour cent (10%) du montant du capital au moment de la résolution d'augmentation de capital, ou (ii) en complément d'un apport en nature dans le cadre du versement d'un dividende optionnel dans la mesure où il est effectivement rendu payable à tous les actionnaires.

6.4. Acquisition, prise en gage et vente d'actions propres. La société peut acquérir, mettre en gage ou céder ses propres actions dans les conditions déterminées par la loi. En particulier, l'organe d'administration est autorisé, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, à acquérir ou à prendre en garantie (même en dehors de la bourse) pour le compte de la Société, des actions propres de la Société avec un maximum de dix pour cent (10%) du nombre total d'actions émises à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Brussels au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant la date de l'opération (acquisition et gage) et qui ne peut être supérieur à cent vingt-cinq (125%) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Brussels au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant la date de l'opération (acquisition et gage).

Le conseil d'administration est également explicitement autorisé à transférer des actions de la Société à, entre autres, une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales, sous réserve du respect du Code belge des sociétés et associations.

Les autorisations visées ci-dessus n'affectent pas les pouvoirs du conseil d'administration, conformément aux dispositions légales applicables, d'acquérir, de prendre en garantie ou d'aliéner des actions de la société, lorsqu'aucune

autorisation n'est requise par les statuts ou l'autorisation de l'assemblée générale, ou lorsqu'une telle autorisation n'est plus nécessaire. Les autorisations visées ci-dessus couvrent les acquisitions et cessions d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de la Société au sens des dispositions légales régissant l'acquisition d'actions de leur société mère par des filiales. L'organe de gestion est également explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la société au personnel de la société ou de ses filiales, même si les actions propres sont aliénées plus de douze mois après leur acquisition.

6.5. Réduction de capital La Société peut procéder à des réductions de capital moyennant le respect des dispositions légales en la matière.

6.6. Fusions, scissions et opérations assimilées Les fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles du Code des sociétés et associations, doivent être menées à bien conformément aux conditions de la législation SIR et le Code des sociétés et associations.

#### Article 7 – Nature des actions

Les actions sont sans indication de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées, au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après « Titulaire »)<sup>o</sup> et selon les restrictions imposées par la loi. Le Titulaire peut à tout moment et sans frais demander la conversion de ses actions nominatives en action dématérialisées. Chaque action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire ou auprès d'un teneur de compte agréé ou un organisme de liquidation.

Un registre des actions nominatives est tenu sur le siège de la Société qui peut exister sous forme électronique, le cas échéant. Les Titulaires d'actions nominatives peuvent consulter le registre complet des actions nominatives.

#### Article 8 – Autres titres

La Société peut, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant

le respect des stipulations spécifiques de la Réglementation SIR et les statuts, émettre tous les titres qui ne sont pas interdits par ou en vertu de la loi. Ces titres peuvent prendre les formes prévues par la Code des Sociétés et Associations.

#### Article 9 – Cotation en bourse et publication des participations importantes

Les actions de la Société doivent être admises à la négociation sur un marché belge réglementé, conformément à la législation SIR.

Les seuils dont le dépassement entraîne une obligation de notification en vertu de la législation sur la publicité des participations importantes dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, sont fixés à 3 %, 5 % et chaque multiple de 5 % du nombre total de droits de vote existants.

Sauf les exceptions visées par le Code des sociétés, personne ne peut participer à l'assemblée générale de la Société pour plus de droits de vote que ceux liés aux titres qu'il a déclaré détenir au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces actions non déclarées sont suspendus.

#### Article 10 – Gérance

10.1. La Société est administrée par un administrateur unique, désigné dans les présents statuts. L'administrateur unique de la société est une société à responsabilité limitée, qui répond aux exigences légales. L'administrateur unique est l'organe directeur tel que mentionné ailleurs dans les présents statuts. 10.2. A été désignée comme administrateur unique jusqu'au 30 septembre 2026 : la société anonyme Montea Management, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, inscrite au registre des personnes morales de Gand, section Termonde sous le numéro 0882.872.026.

10.3. Le conseil d'administration de l'administrateur unique compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de la législation applicable.

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, les membres du conseil d'administration de l'administrateur unique

doivent être des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

10.4. La désignation de l'administrateur unique est préalablement soumise à l'accord de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

10.5. L'administrateur unique n'est pas solidairement responsable des obligations de la société.

#### Article 11 – Fin du mandat de l'administrateur unique

11.1. L'administrateur unique nommé en vertu des statuts est nommé à titre permanent et son mandat n'est pas révocable sans son consentement, sauf dans les cas qui ne peuvent être exclus par la loi.

11.2. Les fonctions de l'administrateur unique prennent fin dans les cas suivants :

- l'expiration de la durée de son mandat ;
- démission : l'administrateur unique ne peut démissionner que si sa démission est possible dans le cadre de ses engagements envers la Société et dans la mesure où elle ne met pas la Société en péril ; sa démission doit être annoncée par la convocation d'une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation de la démission et les mesures à prendre ; cette assemblée générale devra se réunir au moins un mois avant que la démission ne prenne effet ;
- la dissolution, la déclaration de faillite ou toute autre procédure comparable dont l'administrateur unique ferait l'objet ;

• la perte par tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique, des exigences de fiabilité, compétence et expérience imposées par la législation SIR ; dans un tel cas, l'administrateur unique ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et les mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans les six semaines ; si seulement un ou plusieurs membres des organes

d'administration ou de gestion journalière de

l'administrateur unique ne répondent plus aux exigences précitées, l'administrateur unique doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;

- l'interdiction de l'article 15 de la loi SIR frappant tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique ; dans un tel cas, l'administrateur unique ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et des mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans le mois ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique ne répondent plus aux exigences précitées, l'administrateur unique doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;

11.3. S'il est mis fin aux fonctions de l'administrateur unique, la Société n'est pas dissoute. L'administrateur unique est remplacé par l'assemblée générale, délibérant comme pour une modification des statuts, sur convocation du commissaire ou, à défaut, d'un directeur provisoire, associé ou non, nommé par le tribunal de l'entreprise à la demande de tout ayant droit. Dans les quinze (15) jours de sa désignation, l'administrateur provisoire convoque une assemblée générale dans les formes prévues par les statuts. Il n'est alors pas responsable de l'exécution de sa mission. Le directeur provisoire accomplit les actes urgents de pure gestion jusqu'à la première assemblée générale. L'administrateur provisoire accomplit les actes urgents de simple gestion jusqu'à la première assemblée générale.

#### Article 12 – Procès-verbaux

Les délibérations de l'administrateur unique sont consignées dans des procès-verbaux portant sa signature. Les procès-verbaux sont classés dans un registre spécial. Les délégations, les avis et les

votes émis par écrit et les autres documents y sont joints. Les copies ou extraits à produire en justice ou autrement sont signées par l'administrateur unique.

#### Article 13 – Rémunération de l'administrateur unique

13.1. L'administrateur unique perçoit une rémunération fixe conformément aux modalités définies ci-après en accord avec la législation SIR. Il pourra également prétendre au remboursement des frais liés à sa mission.

13.2. La partie fixe de la rémunération de l'administrateur unique est fixée chaque année par l'assemblée générale de la Société. Elle ne sera pas inférieure à quinze mille euros (15.000,00 €) par an. La partie statutaire variable est égale à zéro virgule vingt-cinq pour cent (0,25 %) du résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toutes les fluctuations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

13.3 Le calcul de la rémunération de l'administrateur unique est soumis au contrôle du commissaire.

#### Article 14 – Compétences de l'administrateur unique

14.1. L'administrateur unique dispose des pouvoirs les plus larges pour accomplir toutes opérations utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

14.2. L'administrateur unique établit les rapports semestriels ainsi que les comptes annuels.

14.3 L'administrateur unique désigne le ou les experts en accord avec la législation SIR ; le cas échéant, il propose les modifications à la liste des experts qui figure dans le dossier de demande d'agrément en tant que SIR.

14.4. L'administrateur unique peut déléguer à tout mandataire tout ou partie de ses pouvoirs relatifs à des fins particulières et spécifiques. L'administrateur unique peut, en accord avec la législation SIR, fixer la rémunération de

chaque mandataire à qui il délégue des pouvoirs particuliers. L'administrateur unique peut à tout moment révoquer ces mandats.

#### Article 15 – Comités consultatifs et spécialisés

Le conseil d'administration de l'administrateur unique constitue en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération ; il décrit leur composition, leurs missions et leurs compétences.

Le conseil d'administration de l'administrateur unique peut constituer en son sein et sous sa propre responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il détermine la composition et la mission.

#### Article 16 – Dirigeants effectifs

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins. Ces personnes doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation. La désignation des dirigeants effectifs est soumise à l'accord préalable de la FSMA.

#### Article 17 – Représentation de la société et signature des actes

Sauf délégation de pouvoirs particuliers par l'administrateur unique, la Société est valablement représentée dans tous ses actes, y compris les actes auxquels un fonctionnaire public ou ministériel prête son concours, ainsi qu'en droit, comme requérant ou comme défendeur, par l'administrateur unique, suivant les règles de représentation légale et statutaire du gérant-personne morale.

La Société est par voie de conséquence valablement représentée par les fondés de pouvoir spéciaux de la Société, dans les limites du mandat qui leur est à cette fin octroyé par l'administrateur unique.

#### Article 18 – Surveillance révisorale

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions dont ils sont chargés

par le Code des sociétés et associations et la législation SIR. Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

#### Article 19 – Réunion

L'assemblée générale annuelle se réunit le troisième mardi du mois de mai à 10 heures. S'il s'agit d'un jour férié, l'assemblée se tient le jour ouvrable précédent à la même heure (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

Une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire se tient au siège de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou autrement.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent exiger la convocation d'une assemblée générale afin de soumettre une ou plusieurs propositions, et ce conformément au Code des sociétés et associations, est fixé à un maximum de dix pour cent (10%) du capital.

Un ou plusieurs actionnaires représentant ensemble au moins trois pour cent (3 %) du capital de la Société peuvent, en vertu des dispositions du code des Sociétés, demander que des sujets à débattre soient inscrits à l'ordre du jour de toute assemblée générale et peuvent soumettre des propositions de décisions en relation avec les sujets qui sont ou seront inscrits à l'ordre du jour.

#### Article 20 – Participation à l'assemblée

Le droit de participer à une assemblée générale et l'exercice du droit de vote sont subordonnés à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, le quatorzième jour précédent l'assemblée générale à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après la « date d'enregistrement »), soit par inscription au registre des actions nominatives de la Société, soit par inscription sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de compensation, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale. Pour être autorisés à prendre part à l'assemblée, les détenteurs d'actions dématérialisées sont tenus de produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou par un teneur de compte agréé,

spécifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire sur ses comptes à la date de l'enregistrement, avec lesquelles l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Le dépôt de l'attestation doit intervenir au plus tard le sixième jour précédent la date de l'assemblée générale, au siège social ou auprès des organismes cités dans la convocation.

Les détenteurs d'actions au porteur qui souhaitent participer à l'assemblée générale doivent faire part à la Société de leur intention par lettre ordinaire, télecopie ou courrier électronique, au plus tard le sixième jour précédent la date de l'assemblée. Les propriétaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée doivent notifier leur intention à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cet effet, au plus tard le sixième (6ème) jour précédent la date de l'assemblée, via l'adresse électronique de la Société ou via l'adresse électronique spécifiquement mentionnée dans la convocation, ou, le cas échéant, en envoyant une procuration.

#### Article 21 – Vote par procuration

Tout propriétaire de titres donnant droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, qui peut être actionnaire ou non un actionnaire.

Un actionnaire ne peut désigner pour une assemblée spécifique qu'une personne en tant que mandataire, sous réserve des dérogations prévues dans le Code des sociétés et associations. La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit être communiquée à la Société via l'adresse électronique de la société ou via l'adresse électronique spécifiquement mentionnée dans la convocation au plus tard le sixième jour précédent l'assemblée générale.

L'organe de gestion peut préparer un formulaire de procuration.

Si plusieurs personnes détiennent des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une personne soit désignée comme titulaire des droits de vote.

#### Article 22 – Bureau

Toute assemblée générale est présidée par

le président du conseil d'administration de l'administrateur unique, ou en son absence, par la personne désignée par les administrateurs présents.

Le Président désigne le secrétaire et le scrutateur, qui ne doit pas nécessairement être un actionnaire. Le président, le secrétaire et le scrutateur forment ensemble le bureau.

#### Article 23 – Nombre de voix

Chaque action donne droit à (1) une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévus par le Code des sociétés et associations et toute autre législation.

#### Article 24 – Délibération

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelle que soit la proportion du capital présent ou représenté, sauf dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence à condition que l'administrateur unique soit présent ou représenté. Si l'administrateur unique n'est pas présent ou représenté, l'assemblée générale doit être convoquée à nouveau et la seconde assemblée délibère et vote valablement, que l'administrateur unique soit présent ou représenté à cette seconde assemblée.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications des statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée.

Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit être convoquée à nouveau et la seconde assemblée décidera valablement quelle que soit la proportion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

Les résolutions de l'assemblée générale relatives à une modification des statuts, à des distributions aux actionnaires ou à la révocation de l'administrateur unique ne sont valablement adoptées qu'avec l'accord de l'administrateur unique.

L'assemblée générale ne peut délibérer sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire, toute décision de l'assemblée générale est prise à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions

représentées. Les votes blancs ou nuls ne peuvent être ajoutés au nombre de voix exprimées. En cas d'égalité des voix, la proposition est rejetée.

Toute modification des statuts n'est admise que si elle est approuvée par au moins trois quarts (3/4) des voix ou, s'il s'agit de la modification de l'objet ou des objets de la Société, par quatre cinquièmes (4/5) des voix exprimées, les abstentions n'étant comptées ni au numérateur ni au dénominateur. Le vote se fait à main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix exprimées.

Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA. Une liste de présence mentionnant le nom des actionnaires et le nombre d'actions est signée par chacun d'entre eux ou par un représentant avant l'ouverture de l'assemblée.

#### Article 25 – Vote à distance

Les actionnaires seront autorisés à voter à distance par lettre, au moyen d'un formulaire préparé et mis à disposition par la société, si l'organe de direction en a donné l'autorisation dans la convocation à l'assemblée. Ce formulaire doit obligatoirement indiquer la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la désignation de l'actionnaire et son lieu de résidence ou son siège social, le nombre de voix avec lequel l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il détient, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre toute décision ou de s'abstenir, ainsi que la date limite à laquelle le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Le formulaire doit indiquer expressément qu'il doit être signé et doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour précédent la date de l'assemblée, selon les modalités communiquées dans la convocation.

Conformément à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations, l'organe de gestion peut prévoir que tout actionnaire et tout autre détenteur de titres visé à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations peut également

participer à distance à l'assemblée générale par le biais d'un moyen de communication électronique fourni par la Société. Les actionnaires qui participent à l'assemblée générale de cette manière sont réputés présents au lieu où se tient l'assemblée pour l'accomplissement des conditions de majorité et de présence. Les moyens électroniques de communication visés ci-dessus doivent permettre à la société de vérifier la capacité et l'identité de l'actionnaire selon les modalités déterminées par l'organe de direction. Ce dernier peut imposer toute condition supplémentaire pour assurer la sécurité des moyens de communication électronique. Les moyens de communication électronique doivent au moins permettre aux détenteurs de titres visés au premier alinéa de prendre connaissance directement, simultanément et sans interruption des délibérations de l'assemblée et, en ce qui concerne les actionnaires, d'exercer le droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. L'organe de direction peut prévoir que les moyens électroniques de communication permettent en outre aux actionnaires de participer aux délibérations et de poser des questions. Si l'organe de direction fait usage de la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale par un moyen de communication électronique, la convocation à l'assemblée générale indique les procédures et modalités applicables.

#### Article 26 - Procès-verbal

Le procès-verbal de l'assemblée générale est signé par les membres du bureau et par les actionnaires qui en font demande. Les copies ou extraits du procès-verbal destinés à servir en justice ou autrement sont signés par l'administrateur unique.

#### TITRE V - EXERCICE - COMPTE ANNUEL - DIVIDENDES - RAPPORT ANNUEL

#### Article 27 – Exercice - compte annuel

L'exercice prend cours le 1 janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice les livres et les opérations comptables sont clôturés et le conseil d'administration fait un inventaire et rédige le compte annuel.

Le conseil d'administration rédige un rapport (rapport annuel), dans lequel le conseil d'administration rend compte de sa gestion. Le commissaire prépare un rapport écrit en complet (le rapport audit) pour l'assemblée générale annuelle.

#### Article 28 – Dividendes

La Société doit distribuer à ses actionnaires, dans les limites prescrites par le Code de sociétés et associations et la Réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la Réglementation SIR.

#### Article 29 – Dividende intérimaire

Le conseil d'administration peut décider, sous sa responsabilité, de distribuer un dividende intérimaire, moyennant le respect des dispositions légales applicables.

#### Article 30 – Mise à disposition des rapport annuels - et semestriels

Les rapports annuels et semestriels de la Société, qui contiennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société ainsi que le rapport du commissaire aux comptes, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et la Réglementation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la société sont publiés sur le site web de la société.

Les actionnaires peuvent obtenir un exemplaire gratuit des rapports annuels et semestriels au siège social de la société.

#### TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

#### Article 31 – Perte de capital

En cas de réduction de la moitié ou des trois quarts du capital, l'organe de gestion doit soumettre à l'assemblée générale la demande de dissolution dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations.

#### Article 32 – Nomination et pouvoirs des liquidateurs

En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quel moment que ce soit, la liquidation

est effectuée par l'administrateur unique qui reçoit une rémunération conforme à celle prévue à l'article 13 des statuts.

Si l'administrateur unique n'accepte pas cette mission, la liquidation est effectuée par les soins d'un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques, nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

Si l'état de l'actif et du passif établi conformément au Code des sociétés et des associations indique que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination des liquidateurs dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise à la confirmation du président du tribunal. Cette confirmation n'est toutefois pas nécessaire si l'état de l'actif et de passif montre que la Société n'a des dettes qu'envers ses actionnaires et si tous les actionnaires créanciers de la Société confirment par écrit leur accord sur cette nomination.

Si aucun liquidateur n'est nommé ou désigné, l'administrateur unique est considéré comme liquidateur de plein droit à l'égard des tiers, mais sans les pouvoirs conférés par la loi et les statuts au liquidateur désigné dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal pour le déroulement de la liquidation.

Le cas échéant l'assemblée générale détermine la rémunération des liquidateurs.

La liquidation de la Société est conclue conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

#### Article 33 – Répartition

La répartition aux actionnaires n'aura lieu qu'après l'assemblée de clôture de la liquidation. Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société, après apurement de toutes les dettes ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, sera d'abord affecté au remboursement du capital libéré et le solde éventuel sera réparti également entre tous les actionnaires de la société au prorata du nombre d'actions qu'ils détiennent.

## TITRE VII – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES

#### Article 34 – Élection de domicile

Pour l'application des statuts, l'administrateur unique et tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout commissaire, administrateur, liquidateur sont censés élire domicile en Belgique. A défaut, ils sont censés avoir élu domicile au siège social de la Société où tous avis, convocations, assignations et significations peuvent être valablement faits à leur égard.

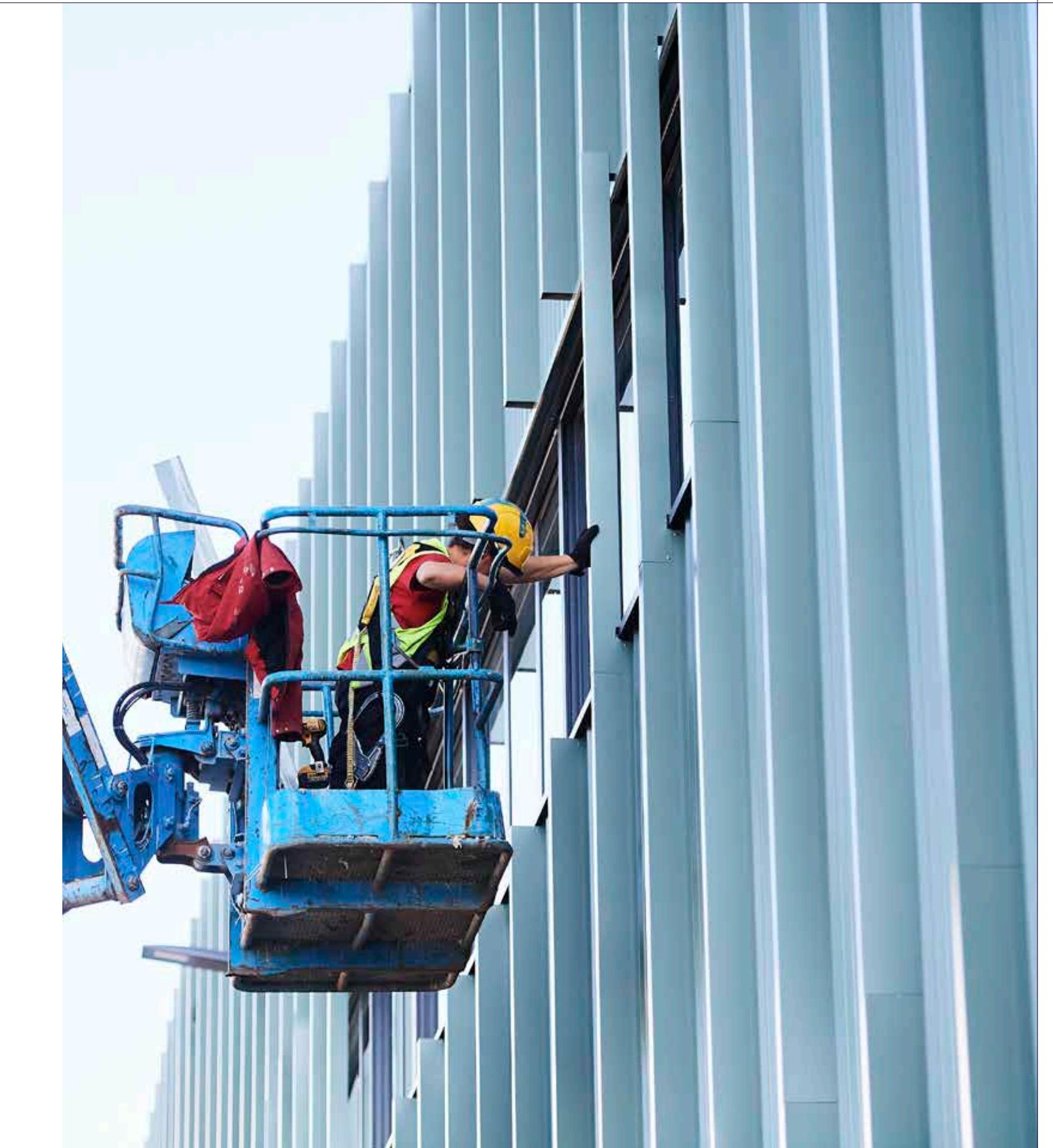
Les détenteurs d'actions nominatives doivent notifier tout changement de domicile à la Société. A défaut, tous avis, convocations ou notifications officielles seront valablement faits au dernier domicile connu.

#### Article 35 – Compétence judiciaire

Pour tous les litiges entre la Société, ses actionnaires, détenteurs d'obligations, administrateur unique, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution de ces statuts, la compétence exclusive est attribuée aux tribunaux d'entreprise du siège de la Société, à moins que la Société y renonce expressément.

#### Article 36 – Droit commun

Les stipulations de ces statuts qui seraient qui dérogeraient aux dispositions impératives de la Réglementation SIR ou autre législation applicable, sont réputées non écrites. La nullité d'un article ou d'une partie d'article des présents statuts n'affecte pas la validité des autres (parties de) clauses statutaires.



## 11.10 Table de concordance

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14.03.2019 et renvoie aux pages du présent document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques

SECTION 1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENT		P.
Point 1.1	Identifier toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement, ou d'une partie seulement de ces informations, auquel cas il convient d'indiquer de quelle partie il s'agit. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	Section 11 p. 418
Point 1.2	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que les informations contenues dans les parties dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et que lesdites parties ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	Section 11 p. 419
Point 1.3	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, fournir les renseignements suivants sur cette personne: a) son nom; b) son adresse professionnelle; c) ses qualifications; d) le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le document d'enregistrement avec le consentement de la personne ayant analysé le contenu de cette partie du document d'enregistrement aux fins du prospectus.	Section 11 p. 419
Point 1.4	Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le souhaite et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	Section 11 p. 419
Point 1.5	Une déclaration indiquant que: a) le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de [nom de l'autorité compétente], en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par [insérer nom de l'autorité compétente] ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.	Section 11 p. 418

SECTION 2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		P.
Point 2.1	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).	Section 11 p. 413-414
Point 2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été démis de leurs fonctions ou n'ont pas été reconduits dans leurs fonctions durant la période couverte par les informations financières historiques, donner les détails de cette information, s'ils sont importants.	Non applicable
SECTION 3 FACTEURS DE RISQUE		P.
Point 3.1	Fournir une description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée «facteurs de risque». Dans chaque catégorie, il convient d'indiquer en premier lieu les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par l'émetteur, l'offre ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation sur un marché réglementé, compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et de la probabilité de leur survenance. Ces risques doivent être corroborés par le contenu du document d'enregistrement.	Section 8 p. 212 et suiv.
SECTION 4 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		P.
Point 4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	Section 11 p. 406
Point 4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	Section 11 p. 406
Point 4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée;	Section 11 p. 406
Point 4.4	Indiquer le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, le pays dans lequel il est constitué, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, si il est différent de son siège statutaire) ainsi que son site web, s'il en a un, avec un avertissement indiquant que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.	Section 11 p. 406-407
SECTION 5 APERÇU DES ACTIVITÉS		P.
Point 5.1	Principales activités	Section 2 p. 28 et suiv.
Point 5.1.1	Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités — y compris les facteurs clés y afférents —, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	Section 2 p. 28 et suiv.

Point 5.1.2	Mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a été publiquement annoncé, en indiquer l'état d'avancement.	Section 2 p. 28 et suiv.
Point 5.2	Principaux marchés Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant son chiffre d'affaires total par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	Section 2 p. 28 et suiv.
Point 5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	Section 5 p. 104 et suiv.
Point 5.4	Stratégie et objectifs Décrire la stratégie et les objectifs de l'émetteur, tant financiers que non financiers (le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.	Section 3 p. 24-25, 34 et suiv.
Point 5.5	S'il a une influence sur les activités ou la rentabilité de l'émetteur, fournir des informations, sous une forme résumée, sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	Non applicable
Point 5.6	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Non applicable
Point 5.7	Investissements	Section 4 p. 55 et suiv.
Point 5.7.1	Décrire les investissements importants (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement.	Section 4 p. 55 et suiv.
Point 5.7.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	Section 4 p. 55 et suiv.
Point 5.7.3	Fournir des informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats.	Section 11 p. 407-408
Point 5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	Section 3 p. 33 et suiv.
<b>SECTION 6 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>		P.
Point 6.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur. Cette description peut consister en un organigramme ou en être accompagnée, si cela contribue à clarifier la structure organisationnelle du groupe.	Section 11 p. 407-408
Point 6.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	Section 11 p. 409-410
<b>SECTION 7 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		P.
Point 7.1	Situation financière	Section 5 p. 110 et suiv.

Point 7.1.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un exposé fidèle de l'évolution et le résultat de ses activités ainsi que de sa situation pour chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus.	Section 5 p. 110 et suiv.
	Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités.	
	Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance, de nature financière et, le cas échéant, non financière, ayant trait à l'activité spécifique de la société. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplémentaires de ces montants.	
Point 7.1.2	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, l'exposé comporte également des indications sur:	
Point 7.2		Section 5 p. 136
Point 7.2.1		Section 7 p. 186
Point 7.2.2	Résultats d'exploitation	Section 5 p. 110 et suiv.
Point 7.2.1	Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou les nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, et indiquer la mesure dans laquelle celui-ci est affecté.	Section 5 p. 110 et suiv.
Point 7.2.2	Lorsque les informations financières historiques font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	Section 5 p. 110 et suiv.
<b>SECTION 8 TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		P.
Point 8.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	Section 5 p. 120
Point 8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Section 5 p. 122
Point 8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	Section 5 p. 120 et suiv.
Point 8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	Non applicable
Point 8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	Section 5 p. 126-131

SECTION 9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	P.
Point 9.1	Fournir une description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	Section 11 p. 413-417
SECTION 10	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	P.
Point 10.1	Fournir une description de: a) des principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Section 3 Section 5 p. 136 et suiv.
Point 10.2	Signaler toute tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	Section 3 Section 5 p. 136 et suiv.
SECTION 11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES	P.
Point 11.1	Lorsqu'un émetteur a publié une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valable), celle-ci doit être incluse dans le document d'enregistrement. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 11.2 et 11.3.	Section 5 p. 136 et suiv.
Point 11.2	Lorsqu'un émetteur choisit d'inclure une nouvelle prévision ou estimation du bénéfice, ou une prévision ou estimation du bénéfice précédemment publiée conformément au point 11.1, cette prévision ou estimation du bénéfice doit être claire et sans ambiguïté et contenir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur la fait reposer.  La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants: a) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence;	Non applicable
	b) les hypothèses doivent être raisonnables, aisément compréhensibles par les investisseurs, spécifiques et précises et sans lien avec l'exactitude générale des estimations sous-tendant la prévision;	Non applicable
	c) dans le cas d'une prévision, les hypothèses mettent en exergue pour l'investisseur les facteurs d'incertitude qui pourraient changer sensiblement l'issue de la prévision.	Non applicable

Point 11.3	Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base: a) comparable aux informations financières historiques; b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.	Section 5 p. 138
SECTION 12	LES ORGANES DE GESTION, D'EXÉCUTION ET DE SURVEILLANCE ET LA GESTION DE L'ENTREPRISE	P.
Point 12.1	Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, au sein de l'émetteur, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci: a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance; b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions; c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans; d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires.	Section 7 p. 161-186 Non applicable Non applicable Section 7 p. 162-186 Section 7 p. 194
	Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d).	Section 7 p. 194
	Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes: a) le nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire d'énumérer toutes les filiales de l'émetteur au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance;	Section 7 p. 162-167
	b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins;	Section 7 p. 199
	c) le détail de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire concernant les personnes visées aux points a) et d) du premier alinéa qui ont occupé une ou plusieurs de ces fonctions au cours des cinq dernières années au moins;	Section 7 p. 199

d) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.

**Point 12.2** Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration en ce sens doit être faite.

Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.

Donner le détail de toute restriction acceptée par les

### SECTION 13 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

P.

Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d):

**Point 13.1** Indiquer le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par la personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.

**Point 13.2** Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.

**SECTION 14 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

P.

Pour le dernier exercice clos de l'émetteur, et sauf spécification contraire, fournir les informations suivantes concernant toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, point a):

**Point 14.1** La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.

Section 7 p. 199

Section 7 p. 188-192

Section 7 p. 200-209

Section 7 p. 201-203

Section 7 p. 163

**Point 14.2** Des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration appropriée attestant de l'absence de tels avantages.

**Point 14.3** Des informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, comprenant le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.

**Point 14.4** Une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au(x) régime(s) de gouvernance d'entreprise qui lui est [sont] applicable(s). Si l'émetteur ne s'y conforme pas, il convient d'inclure une déclaration en ce sens, assortie d'une explication des raisons de cette non-conformité.

**Point 14.5** Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités (dans la mesure où cela a déjà été décidé par les organes d'administration et de direction et/ou l'assemblée des actionnaires).

### SECTION 15 SALARIÉS

P.

**Point 15.1** Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par grande catégorie d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.

**Point 15.2** Participations et stock options  
Pour chacune des personnes visées au point 12.1, premier alinéa, points a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.

**Point 15.3** Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

### SECTION 16 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

P.

**Point 16.1** Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue à la date du document d'enregistrement. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de telles personnes.

Point 16.2	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur détiennent des droits de vote différents, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels droits de vote.	Section 6 p. 151
Point 16.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	Section 6 p. 151
Point 16.4	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	Section 6 p. 151

<b>SECTION 17</b> <b>TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>		P.
Point 17.1	Le détail des transactions avec des parties liées [qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil [2]] conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement doit être divulgué conformément à la norme pertinente adoptée en vertu du règlement (CE) no 1606/2002, si elle est applicable à l'émetteur.  Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées: a) la nature et le montant de toutes les transactions qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours ; b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.	Section 11 p. 419

<b>SECTION 18</b> <b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>		P.
Point 18.1	Informations financières historiques	Section 9 p. 225
Point 18.1.1	Fournir des informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Section 9 p. 225
Point 18.1.2	Changement de date de référence comptable. Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les informations financières historiques auditées couvrent une période de 36 mois au moins, ou toute la période d'activité de l'émetteur si celle-ci est plus courte.	Non applicable

Point 18.1.3	Normes comptables Les informations financières doivent être établies conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'adoptées dans l'Union conformément au règlement (CE) no 1606/2002.  Si le règlement (CE) no 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec: a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE; b) les normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002 pour les émetteurs des pays tiers. Si les normes comptables nationales du pays tiers ne sont pas équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002, les états financiers doivent être retraités conformément au règlement.	Les informations financières incluses dans la section 9 (et en général, l'ensemble de l'URD) ont été préparées conformément à cette exigence.
Point 18.1.4	Changement de référentiel comptable Les dernières informations financières historiques auditées, contenant des informations comparatives pour l'exercice précédent, doivent être établies et présentées sous une forme correspondant au référentiel comptable qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.  Les changements au sein du référentiel comptable applicable à un émetteur ne nécessitent pas que les états financiers audités soient retraités aux seules fins du prospectus. Toutefois, si l'émetteur a l'intention d'adopter un nouveau référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, il doit présenter au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, telle qu'établie par le règlement (CE) no 1606/2002), comprenant des informations comparatives, sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.	Les informations financières incluses dans la section 9 (et en général, l'ensemble de l'URD) ont été préparées conformément à cette exigence. Montea n'a pas l'intention d'adopter un nouveau cadre d'information financière.
Point 18.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum: a) le bilan; b) le compte de résultat; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	Section 9 p. 225-307

Point 18.1.6 États financiers consolidés  
Si l'émetteur établit ses états financiers annuels aussi bien sur une base individuelle que sur une base consolidée, inclure au moins les états financiers annuels consolidés dans le document d'enregistrement.

Section 9 p. 225-307

Point 18.1.7 Date des dernières informations financières  
La date du bilan du dernier exercice pour lequel les informations financières ont été auditées ne doit pas remonter:  
a) à plus de dix-huit mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires audités;  
b) à plus de 16 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires non audités.

Section 9 p. 225-307

Point 18.2 Informations financières intermédiaires et autres

Point 18.2.1 Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être

Section 9 p. 321

incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser.

S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers audités, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice.

Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002.

Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilancielles comparatives pouvant cependant être satisfait par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.

Point 18.3 Audit des informations financières annuelles historiques.

Section 9 p. 225

Point 18.3.1 Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil (3) et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas: les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente. Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques ont été refusés par les contrôleurs légaux ou s'ils contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité, ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégralement reproduites et assorties d'une explication.

Section 9 p. 391 et suiv.

Point 18.3.2 Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.

Section 9 p. 411-412

Point 18.3.3 Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.

C'est le cas dans l'ensemble de l'URD

Point 18.4 Informations financières pro forma.

Point 18.4.1 En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée.

Section 9 p. 321

Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées.

Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.

Point 18.5 Politique en matière de dividendes

Point 18.5.1 Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière.

Section 9 p. 322

Point 18.5.2 Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.

Section 3

Section 5 p. 138

Point 18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Point 18.6.1 Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.

Section 9 p. 323

Point 18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

Point 18.7.1 Décrire tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.

Section 9 p. 323

## SECTION 19 INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Point 19.1 Capital social

Fournir les informations des points 19.1.1 à 19.1.7 dans les informations financières historiques à la date du bilan le plus récent:

Section 6 p. 150

P.

Point 19.1.1	Indiquer le montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions: a) le total du capital social autorisé de l'émetteur; b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées; c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale; ainsi que d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	Section 6 p. 150
Point 19.1.2	Indiquer s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	Non applicable
Point 19.1.3	Indiquer le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	Section 6 p. 150
Point 19.1.4	Indiquer le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	Non applicable
Point 19.1.5	Fournir des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	Non applicable
Point 19.1.6	Fournir des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	Non applicable
Point 19.1.7	Fournir un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, en mettant en exergue tout changement survenu.	Section 6 p. 150
Point 19.2	Acte constitutif et statuts	
Point 19.2.1	Le cas échéant, indiquer le registre et le numéro d'entrée dans le registre; décrire sommairement l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts.	Section 11 p. 408, 422
Point 19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les priviléges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	Non applicable
Point 19.2.3	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	Section 7 p. 195-199

<b>SECTION 20</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	P.
Point 20.1	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie.	Section 7 p. 198
	Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	
<b>SECTION 21</b>	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES</b>	P.
Point 21.1	Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement.	Section 11 p. 419-420
	Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	

## 11.11 Liste de mots

Administrateur Unique ou Administrateur Statutaire	Montea Management SA, ayant son siège social à B-9320 Erembodegem-Aalst, Industrielaan 9320, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0882.872.026.
AR du 14 novembre 2007	Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.
AR SIR	L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, avec ses amendements.
Corporate Governance Charter	La charte de gouvernance d'entreprise de Montea, approuvée par l'Administrateur Unique le 28 octobre 2021.
Code 2020	Le Corporate Governance Code 2020 belge, élaboré par la commission Corporate Governance et disponible en ligne via : <a href="https://www.corporategovernancecommittee.be/nl/over-de-code-2020/belgische-corporate-governance-code-2020">https://www.corporategovernancecommittee.be/nl/over-de-code-2020/belgische-corporate-governance-code-2020</a>
	bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
CSA	Code belge des sociétés et associations du 23 mars 2019, avec ses amendements.
Dette financière moyenne	La moyenne de toutes les dettes financières sur une période déterminée, hors la valeur négative des instruments de couverture.
Dividende optionnel	Dividende que l'actionnaire peut choisir de se faire payer en cash ou en actions.
Durée moyenne des contrats de bail	La moyenne pondérée de la durée des contrats de location en cours jusqu'à la première date de rupture possible.
Endettement consolidé et non consolidé	L'endettement calculé suivant l'AR SIR.
FBI	« Fiscale Beleggingsinstelling » visée à l'article 28 de la loi néerlandaise sur l'impôt des sociétés de 1969.
FSMA	Financial Services and Markets Authority.
IFRS	International Financial Reporting Standards.
IRS	Interest Rate Swap.
Juste valeur	Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS. Valeur du patrimoine immobilier, déduction faite des frais de transaction relatifs au patrimoine français et néerlandais.
Loi du 2 mai 2007	Loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, et portant diverses dispositions.
Loi SIR	La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, avec ses amendements.
Marge d'exploitation ou marge opérationnelle	Résultat opérationnel avant le résultat du patrimoine immobilier divisé par le résultat immobilier.

Montea	Montea NV, société immobilière réglementée publique de droit belge, ayant son siège Industrielaan 27, 9320 Alost (Erembodegem), inscrite au Registre des personnes morales (RPM) de Gand, section Dendermonde, sous le numéro 0417.186.211.
Obligations	Les émissions obligataires de Montea [i] du 30 juin 2015 pour la somme totale de € 50 millions, [ii] du 13 avril 2021 pour la somme totale de € 235 millions.
Prime / décote	Différence en % entre le cours boursier et la valeur nette par action.
Réglementation sur la transparence	La réglementation en vigueur en matière de transparence des participations importantes dans les sociétés cotées, suivant en particulier la loi du 2 mai 2007 et l'arrêté royal du 14 février 2008 sur la publication des participations importantes.
Règlement Prospectus	Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les prospectus.
Rendement en dividende	Dividende brut divisé par le cours boursier à la fin de la période.
Rendement immobilier brut	Les revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Rendement initial net	Revenus locatifs annuels contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la valeur d'acquisition du portefeuille immobilier.
Résultat EPRA	Le résultat EPRA est le résultat net (après affectation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt des sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des biens destinés à la vente, moins le résultat sur la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.
Résultat sur le portefeuille	Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.
Résultat sur les instruments financiers	Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture/intérêts suivant IAS39.
Revenus locatifs annuels contractuels	Les revenus locatifs annuels contractuels suivant le bail signé avec les locataires.
Risque de concentration	Risque de concentration au sens de l'article 30, §1 à 5 de la Loi SIR.
SIIC	Société d'Investissement Immobilier Cotée suivant l'article 208-C du Code Général des Impôts (CGI) français.
SIR	Société immobilière réglementée publique de droit belge, soumise à la Loi SIR et à l'AR SIR.
Société	Montea SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, ayant son siège Industrielaan 27, 9320 Alost (Erembodegem), immatriculée au Registre des personnes morales (RPM) de Gand, section Dendermonde, sous le numéro 0417.186.211.

Taux d'occupation	Taux d'occupation calculé sur la base du nombre de m <sup>2</sup> . Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m <sup>2</sup> non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.
Valeur assurée	La valeur à neuf totale des bâtiments, TVA non récupérable comprise
Valeur d'acquisition	Coût de revient total de l'acquisition d'un bien immobilier, frais de transaction compris.
Valeur d'investissement	Valeur du patrimoine immobilier, frais de transaction non déduits.
Valeur locative estimée	Valeur locative estimée/m <sup>2</sup> , déterminée par l'expert immobilier, compte tenu de l'emplacement, des caractéristiques du bâtiment, de l'activité, etc., multipliée par le nombre de m <sup>2</sup> .
Velocity	Volume d'une période déterminée divisé par le nombre d'actions.

