

Communiqué de presse financier annuel

Communiqué de presse - Information réglementée
de l'administrateur unique, relative à la période
du 01/01/2021 au 31/12/2021

Embargo jusqu'au 10/02/2022 – 18h00

MORE INFORMATION:
MONTEA.COM



À retenir en 2021

- ❑ **Résultat EPRA de € 3,75 par action**, en progrès de 7 % par rapport à la même période de 2020 ✓ **Objectif : € 3,74** par action
 - ❑ **Dividende de € 3,03 par action**, en progrès de 7 % par rapport à la même période de 2020 ✓ **Objectif : € 3,02** par action
 - ❑ **État d'avancement Track'24:** Depuis début 2021, Montea a identifié¹ un **volume d'investissement de € 333 millions, dont € 173 millions déjà réalisés et € 160 millions en cours de réalisation**. De ce fait, le plan de croissance de Montea démarre vigoureusement. Il est sur la bonne voie afin de réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Ce volume d'investissement de € 333 millions se compose d'un mix de :
 - ⇒ projets de développement et d'extension ; achevés et en cours à la fin de 2021 (40%)
 - ⇒ investissements permanents ; achetés en 2021 & achats à réaliser après 2021 (40%)
 - ⇒ achat de positions foncières ; achetées en 2021 (20%)
- Ceci représente un **rendement initial net moyen de 5,8%**, hors réserve foncière².
- ❑ La **valeur réelle du portefeuille immobilier augmente** en 2021 de **€ 334 millions ou 24 %** par rapport à 2020, passant à € 1,7 milliard.
 - ❑ Montea **met le pied sur le sol allemand** et agrandit sa réserve de terrains par la signature de deux projets de redéveloppement générant des revenus immédiats, à Mannheim et Leverkusen
 - ❑ **Nouvelle collaboration structurelle avec Cordeel** pour le développement d'environ **420 000m² de terrains logistiques** à Tongeren, Vilvorde et Zele
 - ❑ **Renforcement de l'impact commercial aux Pays-Bas** avec le recrutement de Cedric Montanus
 - ❑ Lancement du **rapport ESG** : En 2021, Montea a atteint un objectif : **la neutralité carbone de ses propres opérations via la compensation**
 - ❑ Création et implémentation d'un **Green Finance Framework**
 - ❑ Émission de **€ 235 millions en Green Bonds** via placement privé US

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

² En incluant la réserve foncière, le rendement initial net est de 5,2%

Perspectives pour 2022

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

L'essentiel du plan de croissance track'24

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

track'24 



Résumé

À retenir en 2021

- ✓ Le résultat EPRA de Montea pour 2021 se monte à € 60,4 millions, une progression de 8 % sur le résultat EPRA de € 55,8 millions de 2020. L'achat de nouveaux biens/terrains loués et la réception de nouveaux projets exercent un impact positif sur le résultat locatif net à hauteur de € 5,5 millions (de € 69,6 millions en 2020 à € 75,1 millions en 2021).
- ✓ Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,75 pour 2021, une progression de 7 % sur 2020 (€ 3,50).
- ✓ Sur la base d'un taux de distribution de 80 %, le conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de € 3,03 par action, une hausse de 7 % sur 2020.
- ✓ Depuis début 2021, Montea a identifié un volume d'investissement de € 333 millions³, dont € 173 millions déjà réalisés et € 160 millions en cours de réalisation. De ce fait, le plan de croissance de Montea démarre vigoureusement. Il est sur la bonne voie pour réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Ce volume d'investissement de € 333 million se compose d'un mix de :
 - projets de développement et d'extension ; achevés et en cours à la fin de 2021 (40%)
 - investissements permanents ; achetés en 2021 & achats à réaliser après 2021 (40%)
 - achat de positions foncières ; achetées en 2021 (20%)

Ceci représente un rendement initial net moyen de 5,8%, hors réserve foncière⁴.

- ✓ Dans le courant de 2021, le volume réalisé a augmenté de € 334 millions. Cette augmentation représente un volume d'investissement réalisé de € 173 millions, des désinvestissements à hauteur de - € 14 millions ainsi que la plus-value latente des projets récemment réceptionnés et les revalorisations du portefeuille existant pour la somme totale de € 175 millions. Ces revalorisations résultent essentiellement du yield shift descendant (68 bps) sur le portefeuille existant ainsi que de la hausse des valeurs locatives estimées sur le marché (1,24 %). La valeur réelle du portefeuille immobilier, développements et panneaux photovoltaïques compris, augmente à € 1,7 milliard, un progrès de 24 % par rapport à 2020 (€ 1.364 million).
- ✓ Ce volume supplémentaire s'explique en partie par les nouvelles transactions d'achat qui s'inscrivent parfaitement dans le plan de croissance Track'24, dans lequel Montea entend poursuivre sa croissance en mettant l'accent sur le (re)développement de terrains stratégiques situés à proximité des grands pôles de consommation :
 - En 2021, Montea a fait ses premiers pas sur le sol allemand⁵ et agrandi sa réserve de terrains par la signature de deux projets de redéveloppement générant des revenus immédiats, à Mannheim et Leverkusen.
 - Fin 2021, en Belgique, Montea a conclu un nouvel accord de collaboration structurelle avec le groupe de construction Cordeel⁶. Montea et son nouveau partenaire uniront leurs forces pour donner un nouvel avenir aux terrains de Tongres, Vilvorde et Zele, soit une surface totale d'environ 420 000m².

³ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et des projets en cours d'exécution

⁴ En incluant la réserve foncière, le rendement initial net est de 5,2%

⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/08/2021 ou www.montea.com

⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com

- ✓ À fin 2021, Montea avait constitué une réserve de terrains d'environ 2 000 000 m² au total, ce qui lui permettra de continuer à concrétiser ses ambitions dans les années qui viennent.

Les indicateurs de performance du portefeuille restent très solides. Un taux d'occupation de 99,7 %, une durée résiduelle des contrats de location jusqu'à la première échéance de 7,3 ans (hors panneaux photovoltaïques), qualité et diversification de la clientèle : autant d'atouts indéniables.

- ✓ Au premier semestre 2021, Montea a élaboré et implémenté un Green Finance Framework dans le but d'émettre des instruments de financement verts. Ces instruments de financement comprennent notamment l'émission d'emprunts obligataires et des conventions de crédit avec les banques pour financer ou refinancer des projets durables présentant un bénéfice indéniable pour l'environnement et la société.
- ✓ Dans le cadre du Green Finance Framework, un pas important a été franchi début 2021 : Montea a finalisé avec succès son premier placement privé US⁷ via l'émission de € 235 millions en Green Bonds. Les obligations sont réparties en quatre tranches :
 - ⇒ € 50 millions – durée 10 ans (échéance 27/04/2031) – coupon 1,28 %
 - ⇒ € 30 millions – durée 10 ans (échéance 23/06/2031) – coupon 1,28 %
 - ⇒ € 85 millions – durée 12 ans (échéance 04/01/2034) – coupon 1,42 %
 - ⇒ € 70 millions – durée 15 ans (échéance 23/06/2036) – coupon 1,44 %
- ✓ Avec un endettement de 38,6 % au 31 décembre 2021, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une belle solvabilité. L'émission de Green Bonds pour € 235 millions a par ailleurs considérablement renforcé les liquidités de Montea. Le coût moyen du financement sur 2021 a diminué de 1,9 % à 1,8 % avec un degré de couverture de 93 % à fin décembre 2021. La dette nette / EBITDA se monte à 8,2x.
- ✓ Montea a lancé dans le courant de 2021 son premier rapport ESG⁸ en vue de continuer à exploiter son expertise en immobilier logistique et de réaliser des investissements durables de long terme, avec une plus-value pour les clients, les actionnaires, le personnel et les autres parties prenantes. Montea a lié sa vision de la durabilité pour l'avenir à l'approche 4P (People, Planet, Profit et Policy), élaborée plus en détail via un plan stratégique 2030/2050. En 2021, Montea a atteint l'objectif de rendre ses propres opérations Co2-neutres par le biais de la compensation.

Perspectives pour 2022

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

⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/04/2021 ou www.montea.com

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/04/2021 ou www.montea.com

Table des matières

1	Rapport de gestion	7
1.1	Chiffres clés	7
1.2	État d'avancement Track'24 (au niveau portefeuille)	10
1.3	Transactions et événements importants survenus durant l'année 2021	18
1.4	Résultats financiers pour l'exercice 2021	27
1.5	Performance boursière de l'action Montea	35
1.6	Événements importants survenus après la date du bilan	36
1.7	Transactions entre parties liées	36
1.8	Principaux risques et incertitudes	36
2	Déclaration suivant l'article 12 de l'AR du 14 novembre 2007	37
3	Perspectives	38
3.1	Perspectives pour 2022	38
3.2	Track'24	39
4	Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations	40
5	Déclarations prospectives	40
6	Calendrier financier	41
Annexes		42
	ANNEXE 1 : Mesures de performance EPRA	42
	ANNEXE 2 : Calcul détaillé des APM utilisés par Montea	46
	ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2021	49
	ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres	51
	ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé	52
	ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés	53
	ANNEXE 8 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2021	54
	ANNEXE 9 : Déclaration du commissaire	58

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

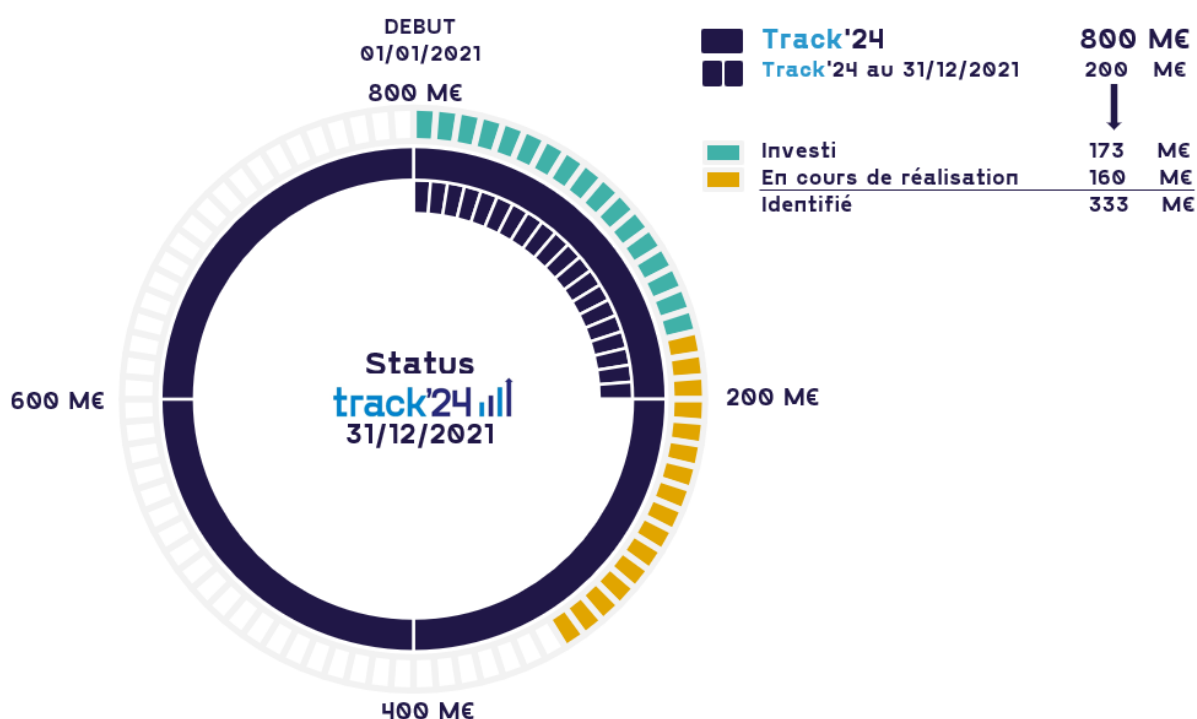
		BE	FR	NL	DE	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		37	17	23	2	79	74
Taux d'occupation (2)	%	99,5%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%	99,4%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m²	760.788	200.749	547.663	35.965	1.545.165	1.463.071
Valeur d'investissement (4)	K€	754.600	217.259	618.757	44.458	1.635.073	1.351.828
Valeur réelle du portefeuille immobilier (5)	K€	801.332	209.566	645.612	41.613	1.698.123	1.364.452
Immobilier	K€	736.063	202.962	567.667	41.613	1.548.305	1.280.108
Projets en développement	K€	39.088	6.604	69.143	0	114.834	54.590
Panneaux photovoltaïques	K€	26.181	0	8.803	0	34.983	29.755
Surface totale - Réserve foncière	m²					1.991.351	1.426.246
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²					1.429.246	1.277.109
dont générateurs de revenus	%					68%	68%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²					562.105	149.137
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat net locatif	K€					75.145	69.597
Résultat immobilier	K€					84.743	74.374
Résultat avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					77.275	67.635
Marge d'exploitation (6)	%					91,2%	90,9%
Résultat financier (hors variations de la valeur réelle des instruments financiers (7))	K€					-11.561	-10.950
Résultat EPRA (8)	K€					60.433	55.778
Moyenne pondérée nombre d'actions						16.130.871	15.916.319
Résultat EPRA par action (9)	€					3,75	3,50
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€					453	0
Variations de la valeur réelle des immeubles de placement	K€					175.392	107.308
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					-21.397	0
Résultat sur le portefeuille (10)	K€					154.448	107.308
Variations de la valeur réelle des instruments financiers (11)	K€					12.967	-8.077
Résultat net (IFRS)	K€					227.848	155.009
Résultat net par action	€					14,12	9,74
Bilan consolidé							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (12)	K€					1.015.097	815.311
EPRA NRV (13)	K€					1.144.202	911.747
EPRA NTA (14)	K€					1.053.984	845.722
EPRA NDV (15)	K€					1.013.270	817.356
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					675.905	531.279
Total du bilan	K€					1.752.917	1.398.921
Ratio d'endettement (16)	%					38,6%	38,0%
IFRS VAN par action (12)	€					62,60	50,88
EPRA NRV par action (13)	€					70,56	56,90
EPRA NTA par action (14)	€					65,00	52,78
EPRA NDV par action (15)	€					62,49	51,01
Cours de bourse (17)	€					132,20	93,10
Prime	%					111,2%	83,0%

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

	Definition	Objectif	31/12/2021	31/12/2020
A) Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	€ x 1000:	
			60.433	55.778
			€/action:	
			3,75	3,50
B) EPRA Net Reinstatement Value	La NRV suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.	L'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	€ x 1000:	
			1.144.202	911.747
			€/action:	
			70,56	56,90
C) EPRA Net Tangible Assets	Le scénario NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	€ x 1000:	
			1.053.984	845.722
			€/action:	
			65,00	52,78
D) EPRA Net Disposal Value	Représente la valeur pour les actionnaires dans un scénario de cession, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt en résultant.	L'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise, entraînant la réalisation d'impôts différés et la liquidation de dettes et d'instruments financiers. Cette mesure ne doit pas être considérée comme une mesure de liquidation car, dans de nombreux cas, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.	€ x 1000:	
			1.013.270	817.356
			€/action:	
			62,49	51,01
E) Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.	Une mesure clé pour permettre une mesure significative de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.	8,8%	8,3%
F) Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance directs)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.	Une mesure clé pour permettre une mesure significative de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.	8,4%	8,1%
	Definition	Objectif	31/12/2021	31/12/2020
G) EPRA Taux de Vacance	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une mesure « pure » (%) de l'espace vacant dans les immeubles de placement, basée sur l'ERV.	0,4%	1,4%
H) EPRA Net Initial Yield	Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	4,9%	5,5%
I) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	EPRA "Topped-up" Net Initial Yield incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA Net Initial Yield relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	4,9%	5,5%

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

Depuis début 2021, Montea a identifié⁹ un volume d'investissement de € 333 millions, dont € 173 millions déjà réalisés et € 160 millions en cours de réalisation. Sur ces investissements identifiés, Montea prévoit de réaliser un rendement initial net moyen de 5,8 %, hors réserve de terrains. Réserve de terrains comprise, le rendement initial net se situe à 5,2 %. De ce fait, le plan de croissance de Montea démarre vigoureusement. Il est sur la bonne voie réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Ces investissements comprennent d'un mix des projets de développement et d'extension, des achats de terrains et de magasins loués et des investissements en panneaux photovoltaïques.



1.2.1 Acquisitions

1.2.1.1 Achats réalisés¹⁰

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

⁹ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et des projets en cours d'exécution

¹⁰ Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/12/2021

Nouvelle collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (BE)¹¹

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

Au **quatrième trimestre** 2021, dans une première phase, Montea a fait l'acquisition de deux terrains d'environ 180 000 m² à Tongres. Sur le premier terrain, un premier bâtiment préloué (XPO Logistics) de 20 000 m² a déjà été développé en 2021. Aussi en 2021, le développement d'un deuxième bâtiment de 20 000 m² a commencé. Le deuxième terrain présente un potentiel de développement d'environ 50 000 m².

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



Reprise du bâtiment Expologic, Gand (BE)¹²

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

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



Montea met le pied sur le sol allemand à Mannheim et Leverkusen (DE)¹³

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

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

Avec les achats ci-dessus, pour un total d'environ € 43 millions, Montea poursuit sa croissance en privilégiant le (re)développement de terrains stratégiquement situés à proximité des grands pôles de consommation. Mannheim se trouve au centre de la région métropolitaine Rhein-Neckar, un des premiers pôles de croissance logistique et économique d'Allemagne. Leverkusen se situe en périphérie de Cologne, la quatrième ville allemande en importance.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com

¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com

¹³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/08/2021 ou www.montea.com

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

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

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

Montea investit dans la logistique urbaine multimodale, Bruxelles (BE)¹⁴

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

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

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



Vente & cession-bail d'un bâtiment logistique, Ridderkerk (NL)¹⁵

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

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

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



¹⁴ Pour plus des détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2021 ou www.montea.com

¹⁵ Pour plus des détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com

1.2.1.2 Achats à finaliser après 2021¹⁶

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

Reprise des bâtiments loués à PostNL, Zwolle et 's Hertogenbosch (NL)¹⁷

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

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



Reprise du bâtiment de Barsan, Tilburg (NL)¹⁸

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



Reprise des bâtiments GVT, Alkmaar, Echt et Berkel et Rodenrijs (NL)¹⁹



Début février 2022, Montea a acheté trois nouveaux projets de développement aux Pays-Bas que GVT Transport & Logistics louera pour une période de 10 ans. Les nouveaux projets de construction sont situés à Alkmaar, Berkel & Rodenrijs et Echt avec un emplacement idéal pour une distribution complexe. Le site d'Alkmaar a déjà été livré. Les sites de Berkel & Rodenrijs et d'Echt ne seront finalisés qu'au deuxième trimestre 2022. GVT Transport & Logistics a signé un contrat de location de 10 ans pour ces nouveaux projets de développement. Les sites généreront un revenu locatif annuel d'environ 890 000 euros.

¹⁶ Inclus dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 31/12/2021

¹⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com

¹⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com

¹⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou www.montea.com

1.2.2 Projets de développement et d'extension

1.2.2.1 Projets réceptionnés en 2021²⁰

Dans le courant de 2021, une superficie d'environ 6 250 m² en projets pré-loués et environ 11 650 m² en terrains pré-loués (parking) a été réceptionnée, pour un investissement total de € 14,5 millions (hors investissements en panneaux solaires, voir 1.2.2.4).

- **Parc d'entreprises circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique²¹**
 - Début du développement : Q4 2019
 - Réception : 08/01/2021
 - Superficie : centre de distribution d'environ 4 250 m² (distribution urbaine avec des véhicules et des vélos cargo électriques)
 - Loué pour un terme fixe de 15 ans à DHL Express
 - Valeur d'investissement : environ € 10 millions
- **Aéroport de Schiphol – place de stationnement 2 (NL)**
 - Achat du terrain : Q4 2020
 - Début du développement : Q4 2020
 - Réception du parking/début du contrat de location : 23/04/2021
 - Superficie du terrain : 4 400 m² (60 places de stationnement)
 - Loué pour un terme fixe de 10 ans à Amazon Logistics
 - Valeur d'investissement : environ € 2 millions
- **Extension + parking, De Hulst, Willebroek (BE)**
 - Début du développement : Q2 2021
 - Début contrat de location : 17/11/2021
 - Superficie parking : 7 250 m² (75 places pour voitures et 76 pour camions)
 - Superficie cross-dock : environ 2 000 m²
 - Loué pour un terme fixe de 15,5 ans à Dachser Belgium SA
 - Valeur d'investissement : environ € 2,5 millions

1.2.2.2 Projets en cours de réalisation²²

Par ailleurs, dans le courant de 2021, Montea a lancé une série de projets à réceptionner en 2022. Il s'agit du développement d'une surface d'environ 94 700 m² en projets pré-loués ainsi qu'une tour de parking pré-louée d'environ 40 000 m². Le budget d'investissement total avoisine € 113 millions.

Blue Gate, Anvers (BE)

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

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

- Achat du terrain : Q3 2021
- Début de construction : Q3 2021
- Superficie du centre de distribution : environ 8 500 m²
- Superficie de la tour de parking : 5 niveaux d'environ 8 000 m²



²⁰ Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/12/2021

²¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou www.montea.com

²² En partie inclus dans le volume d'investissement réalisé 31/12/2021 et en partie dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 31/12/2021

- Réception : Q3 2022
- Loué pour un terme fixe de 15 ans
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain et le développement : environ € 41 millions

Centre de distribution et de recyclage Cleantech, Tiel (NL)²³

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



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

Parc d'entreprises Vosdonk, Etten-Leur (NL)²⁴

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



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

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

Au **premier trimestre 2021**, la première phase (50 % du terrain acheté en 2020) de développement d'un centre de distribution à Waddinxveen, aux Pays-Bas a commencé. Le site est entièrement préloué à HBM Machines B.V.²⁵ pour un terme fixe de 10 ans.

Phase de développement 1 :

- Superficie terrain²⁵ : 60 000 m²
- Surface espace de stockage : env. 50 000 m²
- Début du développement : Q1 2021



²³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com

²⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com

²⁵ La superficie totale du terrain acheté atteint 120 000 m². La phase 2 (60 000 m²) ne sera considérée comme projet identifié qu'à partir du début de la construction

- Réception : Q1 2022
- Loué pour un terme fixe de 10 ans à HBM Machines B.V.
- Locataire : HBM Machines B.V.²⁶ pour un terme fixe de 10 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 40 millions

1.2.2.3 Développements dans le portefeuille PV

Les récents investissements en PV portent la capacité totale des panneaux solaires à quelque 43 MWp à fin décembre 2021. Cela représente une production d'environ 40 000 MWh, l'équivalent de la consommation de quelque 11 500 familles, ou une réduction du CO₂ correspondant à 650 ha de forêt. Jusqu'à présent, les installations PV de Montea se trouvent sur les toits des immeubles belges et néerlandais. Au dernier trimestre 2021, les premiers panneaux solaires ont fait leur apparition sur les toits du portefeuille français.

Réalisations de 2021²⁷

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

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

Réalisations prévues pour après 2021²⁸

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

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

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

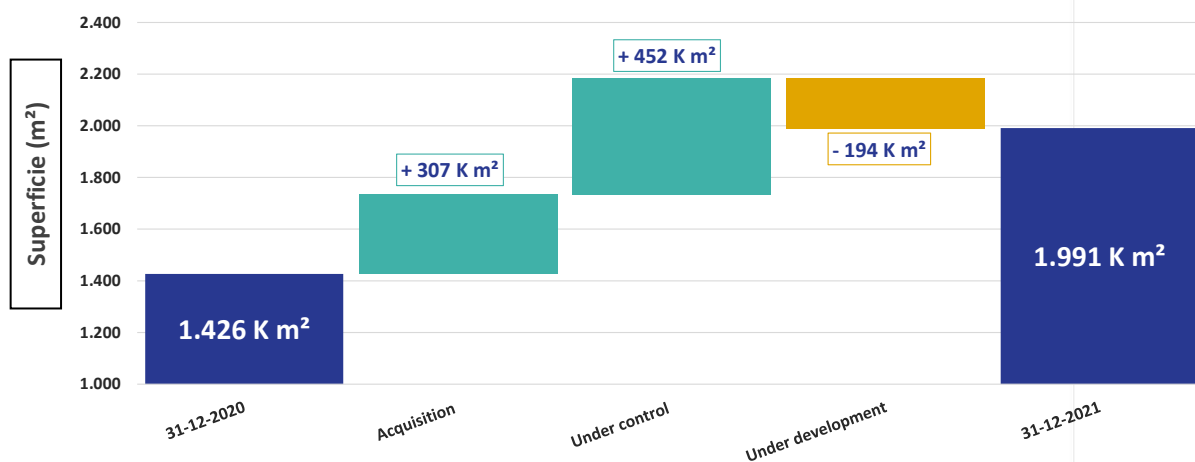
²⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com

²⁷ Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/12/2021

²⁸ Inclus dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 31/12/2021

1.2.3 Potentiel de développement – réserve foncière

À fin 2021, Montea avait constitué une réserve foncière d'environ 2 000 000 m² au total, une réserve stable qui lui permettra de continuer à concrétiser ses ambitions dans les années qui viennent. En 2021, Montea a agrandi sa réserve foncière en achetant environ 307 000 m² de terrains, tout en se ménageant le contrôle d'une réserve d'environ 452 000 m². Toujours en 2021, environ 194 000 m² des réserves foncières ont fait l'objet de premiers travaux de développement.



1.3 Transactions et événements importants survenus durant l'année 2021

1.3.1 Activité locative durant l'année 2021

Taux d'occupation de 99,7 %

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

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

1.3.2 Activité de désinvestissements

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

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

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

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

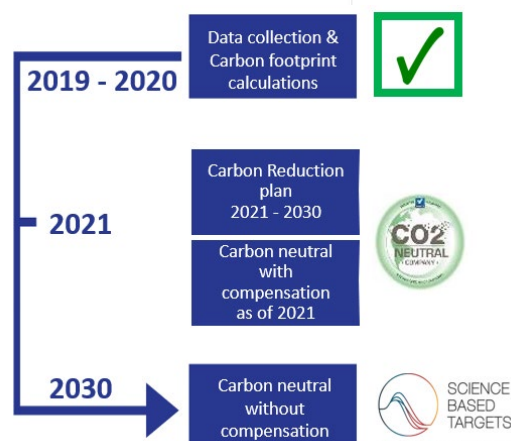
1.3.3 Rapport ESG ²⁹: notre stratégie de développement durable

Environnement

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

²⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/04/2021 ou www.montea.com

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



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



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

WE'VE HAD OUR SCIENCE-BASED TARGET APPROVED



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



Aspect Social

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

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

Les ambitions d'avenir ne sont pas moins grandes dans le volet social. À cet égard, l'arrivée du Chief HR Officer, Steven Claes, constitue un jalon important³⁰. Parmi les initiatives, on trouve notamment le lancement d'un programme de bien-être pour le personnel ainsi que des améliorations au processus de mesure des performances et de la satisfaction.

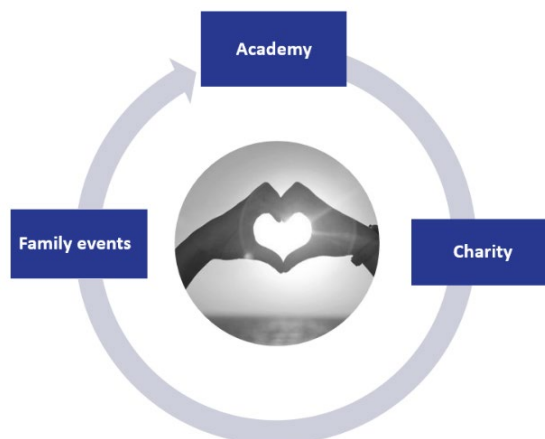


³⁰ Voir plus loin dans ce communiqué de presse « Événements importants survenus après la date du bilan »

Par ailleurs, Montea entend partager sa vaste expertise avec un maximum de partenaires. Régulièrement, des séminaires intéressants et des journées d'inspiration sont organisés à son initiative, parfois en liaison avec des partenaires. Montea est régulièrement invitée à prendre la parole lors de séminaires spécifiquement destinés au secteur de l'immobilier.

Montea encourage ses collaborateurs à profiter de leur temps libre pour s'investir dans des initiatives sociétales. En mai, des Monteaners ont pris part au Wings for Life World Run, une course qui récolte des fonds servant intégralement à financer la recherche sur la moelle épinière. Au mois d'août, deux équipes Montea prendront le départ du 24h Trail Run de Kampenhoeve Ster ASBL, un centre d'asinothérapie et d'hippothérapie.

De son côté, Montea soutient diverses organisations caritatives locales. Convaincue que ses collaborateurs, ainsi que leur famille, sont la clé de voûte de l'entreprise, Montea organise régulièrement des événements à l'intention des familles.

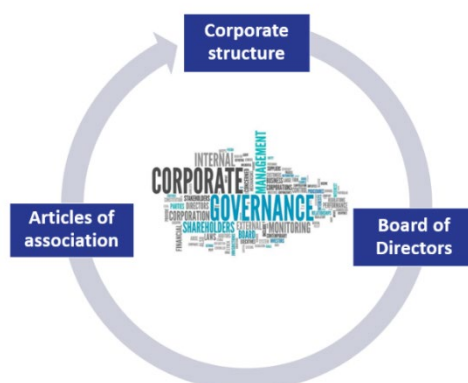


Gouvernance

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

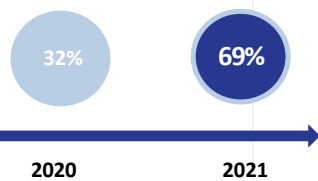
Une diversité suffisante est également recherchée au sein du Conseil d'administration. Dans ce contexte, la diversité fait référence au genre des administrateurs, mais aussi à d'autres critères comme les compétences, l'expérience et le savoir, ce qui contribuera à une prise de décision équilibrée.

En outre, un certain nombre de politiques ont été adaptées en fonction de la nouvelle stratégie ESG au deuxième trimestre 2021.



Une description complète de la vision, des priorités stratégiques, des objectifs et des réalisations figure dans le rapport ESG qui peut être consulté [ici](#).

Rapportage ESG via des notions internationales

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

1.3.4 Green Finance Framework³¹

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

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

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

1.3.5 Poursuite du renforcement de la structure de financement

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

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

Émission de € 235 millions en Green Bonds³²

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

- € 50 millions – durée 10 ans (échéance 27/04/2031) – coupon 1,28 %

³¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/06/2021 ou www.montea.com

³² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 14/04/2021 ou www.montea.com

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

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

Conformément aux critères définis dans le Green Finance Framework, les produits de obligations seront exclusivement affectés au (re)financement des actifs durables éligibles tels que des bâtiments certifiés, des énergies renouvelables et des programmes d'efficacité énergétique.

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

Financement bancaire supplémentaire

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

Résultat du dividende optionnel – 52 % des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en optant pour des actions³³

Pour soutenir sa croissance, Montea a une nouvelle fois proposé aux actionnaires un dividende optionnel. Au total, 52 % des coupons n° 23 (qui représentent le dividende de l'exercice 2020) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 191.762 nouvelles actions ont été émises pour un total de € 16.326.616,68 (€ 3.908.109,56 de capital et € 12.418.507,12 de primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé. Les actions nouvellement créées sont admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris depuis le 14 juin 2021. À compter du présent communiqué de presse, le capital social de Montea est représenté par 16.215.456 actions.

1.3.6 Evolutions concernant le statut de FBI néerlandais

Demande de statut FBI pour Montea Nederlands N.V. et ses succursales

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

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

Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas, le ministère néerlandais des Finances et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. En janvier 2020, le ministère a fait savoir officiellement que cette concrétisation n'était pas possible actuellement. Il faut attendre l'issue des contacts en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de la taxe sur les dividendes. Le ministère ne

³³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/06/2021 ou www.montea.com

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

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

Avenir du régime FBI

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

Traitement comptable et impact financier jusqu'en 2020 compris

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

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

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

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

Traitement comptable et impact financier 2021

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.

³⁴ Y compris ses succursales néerlandaises.

³⁵ Et ses succursales néerlandaises.

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans ses perspectives pour 2021, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 5,0 millions a été constituée dans le compte de résultat 2021, à savoir la différence entre le statut fiscal transparent de FBI et la taxation ordinaire.

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

1.3.7 Autres événements pendant 2021

Montea renforce sa force commerciale aux Pays-Bas (NL)³⁶

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

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

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



³⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 27/08/2021 ou www.montea.com

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

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

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

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

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

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

1.4 Résultats financiers pour l'exercice 2021

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 31/12/2021

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

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

□ Résultat locatif net

Le résultat locatif net se monte à € 75,1 millions, soit 8 % de mieux (€ 5,5 millions) que pour la même période de 2020 (€ 69,6 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens, aux terrains loués et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées de 2021 et 2020), les revenus locatifs ont augmenté de 1,4 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail et de la relocation des unités inoccupées du bâtiment de Le Mesnil-Amelot (France).

❑ Résultat immobilier

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

❑ Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier

Les frais immobiliers et les frais généraux, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier, ont augmenté de € 0,7 million sur 2021 par rapport à 2020. Cela s'explique par la croissance du portefeuille et par l'augmentation de la taxe d'abonnement suite au renforcement des fonds propres en 2021. Malgré ces mouvements, on observe une augmentation du résultat opérationnel sur le portefeuille de € 9,6 millions ou 14 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 67,6 millions en 2020 à € 77,3 millions en 2021), grâce à la forte progression du résultat immobilier.

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle³⁷ se situe à 91,2 % pour toute l'année 2021, contre 90,9 % en 2020.

❑ Résultat financier

Le résultat financier hors variations de la valeur réelle des instruments financiers atteint € -11,6 millions, en baisse de 6 % par rapport à l'année précédente (€ -11,0 millions). Cela s'explique principalement par une dette en hausse en 2021 par rapport à 2020.

Au 31 décembre 2021, la dette financière totale (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing ainsi que le coût récurrent des terrains en concession) est couverte à 92,7 %.

Le coût financier moyen³⁸ calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 1,8 % pour l'exercice 2021 contre 1,9 % en 2020.

❑ Impôts

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

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans son compte de résultat, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 5,0 millions a été constituée dans le compte de résultat 2021, à savoir la différence entre le statut fiscal transparent de FBI et la taxation ordinaire. Soutenue par le droit européen, Montea espère cependant pouvoir aussi bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. La déclaration fiscale de 2021 sera donc déposée dans le cadre FBI. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

❑ Résultat EPRA

Le résultat EPRA augmente de 8 %, passant de € 55,8 millions en 2020 à € 60,4 millions en 2021. Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,75 pour 2021, une progression de 7 % pour la deuxième année consécutive (€ 3,50 en 2020 et € 3,28 en 2019).

³⁷ 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.

³⁸ Ce coût financier est une moyenne des 5 derniers trimestres et est basé sur 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.

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

□ Résultat sur le portefeuille immobilier³⁹

Le résultat sur le portefeuille immobilier de l'exercice 2021 atteint € 154,4 millions ou € 9,57 par action⁴⁰. L'augmentation s'explique essentiellement par la hausse de la valeur réelle du portefeuille immobilier existant (€ 175 millions), liée au yield shift descendant de 68 bps en liaison avec une augmentation des valeurs locatives estimées sur le marché (+1,24 %), sans oublier la plus-value réalisée sur la vente des sites de St-Laurent-Blangy (FR) et Heppignies (BE) (€ 0,5 million). L'augmentation est en partie compensée (- € 21,4 millions) par une provision pour imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais, constituée pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section « Impôts »).

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

□ Variations de la valeur réelle des instruments financiers

La variation positive de la valeur réelle des instruments financiers se monte à € 13,0 millions ou € 0,80 par action à fin 2021. L'impact positif résulte de la variation de la valeur réelle des couvertures de taux d'intérêt au 31 décembre 2021, suite à la hausse des taux de long terme dans le courant de 2021.

Les variations de la valeur réelle 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 et des variations de la valeur réelle des instruments financiers, en partie compensés par une provision pour imposition latente constituée sur le résultat du portefeuille néerlandais pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section « Impôts »).

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

Le résultat net (IFRS) par action⁴¹ s'élève à € 14,12 contre € 9,74 en 2020.

³⁹ Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la valeur réelle du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers, compte tenu des impôts latents éventuels

⁴⁰ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

⁴¹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31/12/2021

BILAN CONSOLIDE (EUR)		31/12/2021 Conso	31/12/2020 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.703.679.775	1.360.538.550
II.	ACTIFS COURANTS	49.237.090	38.382.025
	TOTAL DE L'ACTIF	1.752.916.865	1.398.920.575
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.016.279.776	815.310.611
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.015.097.125	815.310.611
II.	Intérêts minoritaires	1.182.651	0
	PASSIFS	736.637.089	583.609.964
I.	Passifs non courants	597.218.066	477.806.518
II.	Passifs courants	139.419.023	105.803.445
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.752.916.865	1.398.920.575

1.4.4 Commentaires du bilan consolidé au 31/12/2021

Au 31/12/2021, le total de l'actif (€ 1 753 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (88 % du total), de panneaux solaires (2 % du total) et de développements (7 % du total). Le reste de l'actif (3 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

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

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

	Total 31/12/2021	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2020
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)						
Nombre de sites	79	37	17	23	2	74
Superficie totale (m²)	1.545.165	760.788	200.749	547.663	35.965	1.463.071
Loyers contractuels annuels (K EUR)	77.133					72.867
Rendement brut (%)	4,98%					5,69%
Current yield - 100% loué (%)	5,07%					5,75%
Superficie non louées (m²)	4.135	4.135	0	0	0	8.149
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	279	279	0	0	0	734
Taux d'occupation	99,7%	99,5%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Valeur d'investissement (K EUR)	1.635.073	754.600	217.259	618.757	44.458	1.351.828
Valeur réelle (K EUR)	1.548.305	736.063	202.962	567.667	41.613	1.280.108
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)						
Valeur réelle (K EUR)	34.983	26.181	0	8.803	0	29.755
Portefeuille immobilier - Développements						
Valeur réelle (K EUR)	114.834	39.088	6.604	69.143	0	54.590
Portefeuille immobilier - TOTAL						
Valeur réelle (K EUR)	1.698.123	801.332	209.566	645.612	41.613	1.364.452

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

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

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

- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 545 165 m², répartie sur 79 sites, à savoir 37 sites en Belgique, 17 sites en France, 23 sites aux Pays-Bas et 2 sites en Allemagne.
- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 5,1 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 5,8 % au 31/12/2020. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 5,0 % contre 5,7 % au 31/12/2020.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 77,1 millions, une hausse de 5,9 % par rapport au 31 décembre 2020, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 99,7 % au 31/12/2021 contre 99,4 % fin décembre 2020. Les vacances actuelles se limitent à Bornem (BE), auparavant loué à Raamwinkel.
- ❑ La valeur réelle des développements en cours, à savoir € 114,8 millions, se compose de :
 - le développement en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – cf. 1.2.1.1
 - le terrain à Senlis (FR) – cf. 1.2.1.1
 - le développement en cours (préloué) à Anvers, Blue Gate (BE) – cf. 1.2.2.2

- le développement en cours (préloué à Re-match) à Tiel (NL) – cf. 1.2.2.2
 - le développement en cours (préloué à Bas Service Oriented) à Etten-Leur – cf. 1.2.2.2
 - phase 1 du développement (préloué à HBM Machines B.V.) + terrain phase 2 à Waddinxveen (NL) – cf. 1.2.2.2
 - le terrain à Lummen (BE)
 - l'extension de terrain à côté du bâtiment loué à Pelsis Belgium NV à Bornem (BE)
 - panneaux photovoltaïques en cours d'installation (BE + NL + FR) – cf. 0
- ❑ La valeur réelle des panneaux solaires (€ 35,0 millions) concerne 38 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.
- ❑ Montea dispose d'une réserve foncière totale de 1.991.351 m² qui représentera un potentiel de développement futur d'environ 1 mio m².
 Environ 1,5 mio m² (soit 75 % du total de réserve foncière) de cette réserve ont été acquis et sont valorisés à € 259 millions dans le portefeuille immobilier. De plus, 68 % de la réserve foncière engendrent un rendement immédiat de 5,3 % en moyenne.
 Enfin, Montea contrôle environ 0,5 mio m² (soit 25 % du total de réserve foncière) par l'intermédiaire d'accords de partenariat.

		Total 31/12/2021	Total %	Total 31/12/2020	Total %
Réserve foncière					
Superficie totale	m²	1.991.351	100%	1.426.246	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m²	1.429.246	72%	1.277.109	90%
dont générateurs de revenus	%	68%		68%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m²	562.105	28%	149.137	10%
Valeur réelle	K€	259.424	100%	176.882	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	259.424	100%	176.882	100%
dont générateurs de revenus	%	68%		68%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%

1.4.4.2 Composition des fonds propres et dettes

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 1.016,3 millions) et une dette totale de € 736,6 millions.
 - Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère (IFRS) atteignent € 1.015,1 millions au 31 décembre 2021 contre € 815,3 millions fin 2020. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 1,2 million. La participation minoritaire résulte de la collaboration avec le Groupe Cordeel, dont il n'était pas question en 2020.
 - Le total des engagements de € 736,6 millions se décompose en :
 - € 401,7 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 551,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2021 ainsi que d'une capacité non consommée de € 150,0 millions ;
 - € 200 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US). Sur ce total, une somme de € 85,0 million a été prélevée en janvier 2022, ce qui porte le total des emprunts obligataires après cette transaction à € 285 millions ;
 - une dette de leasing en cours de € 47,3 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires du site d'Alost ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 19,1 millions ;
 - € 21,6 millions d'impôts différés ; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation⁴² pour un montant de € 46,9 millions.

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

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 5,6 ans à fin décembre 2021. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt, s'élève à 93 %.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 6,7x à fin décembre 2021 contre 6,2x fin 2020. De ce fait, Montea satisfait largement aux conventions conclues avec ses institutions financières en matière de couverture d'intérêts.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 1,8 % sur 2021 (contre 1,9 % sur la même période de l'an dernier).

- Le taux d'endettement⁴³ de Montea se situe à 38,6 % fin 2021 (contre 38,0 % fin 2020). Montea dispose donc d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 885 millions avant d'arriver à un endettement de 60 %.

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

⁴² Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

⁴³ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.4.5 Règles d'évaluation

Les principes de rapportage financier retenus et les méthodes de calcul suivies sont conformes à ceux de l'exercice précédent.

○ **Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2021**

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

- Modifications de IFRS 4 Contrats d'assurance – report de IFRS 9
- Modifications de IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 (réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2)
- Modifications de IFRS 16 Contrats de location – concessions dans le cadre Covid-19 après le 30 juin 2021

○ **Normes et interprétations nouvelles et modifiées qui ont été publiées mais ne sont pas encore applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2021**

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore de rigueur en 2021 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces modifications, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, seront vraisemblablement sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de Montea :

- Modifications de IAS 1 Présentation des états financiers concernant la classification des dettes (applicables à partir du 1 janvier 2023)
- Modifications à IAS 1 Présentation des états financiers et Déclaration de pratique IFRS 2 Informations à fournir sur les principes de rapportage financier : l'obligation de mentionner les règles d'évaluation « importantes » est remplacée par l'obligation de mentionner les règles d'évaluation « substantielles » (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IAS 8 clarifiant la définition des estimations comptables (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IAS 12 Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IAS 16 Immobilisations corporelles relatives aux produits avant l'usage envisagé (applicable à partir du 1er janvier 2022)
- Modifications de IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, concernant les coûts à prendre en considération (applicable à partir du 1er janvier 2022)
- Modifications de IFRS 3 Regroupements d'entreprises - références au cadre théorique (applicable à partir du 1er janvier 2022)
- Modifications de IFRS 17 Contrats d'assurance en relation avec l'application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Information comparative : ajouté 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 (applicable à la période durant laquelle IFRS 17 Contrats d'assurance est appliqué pour la première fois)
- Améliorations annuelles – cycle 2018-2020

1.5 Performance boursière de l'action Montea

Le cours de clôture au 31/12/2021 (€ 132,2) dépasse de 42 % le cours boursier d'il y a un an (€ 93,1).

PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2021	31/12/2020
Cours de bourse (€)		
A la clôture	132,20	93,10
Le plus élevé	136,00	107,80
Le plus bas	86,60	53,00
Moyenne	108,51	90,69
VAN par action (€)		
IFRS VAN	62,60	50,88
EPRA NRV	70,56	56,90
EPRA NTA	65,00	52,78
EPRA NDV	62,49	51,01
Prime (%)	111,2%	83,0%
Rendement de dividende (%)	2,3%	3,0%
Dividende (€)		
Dividende brut par action	3,03	2,83
Dividende net par action	2,12	1,98
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	13.988	12.889
Volume de la période	3.608.990	3.312.481
Nombre d'actions (à la fin de période)	16.215.456	16.023.694
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	2.143.683	1.491.806
Ratios (%)		
Velocité	22%	21%

Rendement en dividende (%) : Dividende brut divisé par le cours boursier moyen.

« Velocité » : Volume de la période divisé par le nombre d'actions.

1.6 Événements importants survenus après la date du bilan

Nouvelles acquisitions

Grâce à quelques acquisitions stratégiques aux Pays-Bas, Montea prend un vigoureux départ en cette nouvelle année. Le 31 janvier 2022, Montea a acheté quatre nouveaux biens. Montea a conclu un accord avec Urban Industrial en vue du rachat de deux bâtiments à 's Hertogenbosch et Zwolle, tous deux actuellement loués à PostNL. Par ailleurs, Montea et un investisseur particulier ont finalisé une convention portant sur l'achat du bien logistique de Tilburg loué par le groupe Barsan. Enfin, début février 2022, Montea a acheté trois nouveaux projets de constructions aux Pays-Bas que GVT Transport & Logistics louera pour une période de 10 ans. Pour plus de détails sur ces achats, voir la section « 1.2.1.2 Achats à réaliser après 2021 ».

Programme de rachat de maximum 70 000 actions propres⁴⁴

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

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

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

Recrutement Chief Human Resources Officer

Début 2022, Steven Claes viendra renforcer l'équipe en qualité de Chief Human Resources Officer. L'arrivée de Steven doit donner une impulsion supplémentaire au volet social de la politique ESG. Au poste de CHRO, Steven poursuivra l'élaboration de la politique HR dans l'ensemble du groupe Montea et la pérennisera en vue de la future croissance de la société et de l'équipe. En particulier, il mettra en place un nouveau programme de bien-être pour le personnel. Il optimisera également les enquêtes de satisfaction et les processus d'évaluation existants.

1.7 Transactions entre parties liées

En 2021, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées, à l'exception de celles qui respectent les conditions du marché et sont habituelles dans l'exercice des activités de Montea.

1.8 Principaux risques et incertitudes

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels l'entreprise peut être confrontée sont exposés dans le rapport financier annuel 2020, avec leur impact potentiel. Ils sont à nouveau examinés dans le rapport financier annuel 2021.

⁴⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 05/01/2022 ou www.montea.com

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

Conformément à l'article 12, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, l'administrateur unique de Montea, Montea Management SA, représenté par son représentant permanent, Jo De Wolf, déclare qu'à sa connaissance :

- ❑ les comptes annuels, établis conformément aux normes en vigueur en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises Montea du périmètre de consolidation ;
- ❑ 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.

3 Perspectives

3.1 Perspectives pour 2022

Objectifs liés aux résultats dans le cadre Track'24

Montea annonce ses objectifs liés aux résultats pour 2022 :

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

Maintenir des fondamentaux solides

En 2022, Montea va s'efforcer de conserver des fondamentaux solides et poursuivre la stratégie consistant à soumettre son portefeuille à un arbitrage permanent. Cette stratégie se traduit par des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,7 % au 31/12/2021), la durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,3 ans au 31/12/2021) et l'âge moyen des bâtiments (9 ans au 31/12/2021). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition de son parc. Montea espère garder un taux d'occupation supérieur à 97 %.

Durabilité

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

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

Simultanément, en 2022, Montea fera une place plus large au volet social de la durabilité. Par son ambitieux plan Track'24, Montea entend attirer les talents nécessaires. La société mise aussi sur le bien-être et le développement des collaborateurs actuels. Au début de 2022, le nouveau Chief Human Resources Officer, Steven Claes, rejoindra l'équipe de management. Celle-ci développera activement la future politique HR afin que la stratégie et la culture continuent d'évoluer dans le même sens.

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

3.2 Track'24

Croissance ambitieuse du portefeuille

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

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

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

Objectif de rentabilité à long terme

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

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

Avec ce plan de croissance, Montea place la barre haut, mais plus que jamais, la société est prête à réaliser ses ambitions. Avec € 333 millions en projets identifiés, déjà € 173 millions en projets réalisés et € 160 millions en cours d'exécution, de nombreux projets en pipeline, une ample réserve foncière d'environ 2 000 000 m², des équipes professionnelles dans les quatre pays où la société opère : Montea est bien armée pour répondre à la forte demande du marché. Ces atouts soutiendront la concrétisation de Track'24.

Focus sur le développement durable

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

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

The logo for 'track'24 features the word 'track' in a light blue sans-serif font, followed by '24' in a dark blue sans-serif font. To the right of the text is a stylized bar chart with four vertical bars of increasing height, topped with a dark blue arrow pointing upwards.

4 Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

Dans le cadre de l'article 5.11 des conditions d'émission des obligations, émises le 28 mai 2014 (à hauteur d'un total de € 30 millions) et le 30 juin 2015 (à hauteur d'un total de € 50 millions), Montea inclura dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés une déclaration concernant le respect de certaines conventions imposées par l'art. 5.10 de ces conditions d'émission.

Montea déclare que :

- l'endettement consolidé se monte à 38,6 % et se situe donc en dessous des 65 % exigés respectivement à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2014 et à l'art. 5.10 (c) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;
- la couverture d'intérêt s'élève à 6,7x et est donc supérieure à 1,5x, comme exigé respectivement à l'art. 5.10 (e) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2014 et à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015.

5 Déclarations prospectives

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

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

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

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

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

6 Calendrier financier

12/05/2022	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2022 (avant l'ouverture de la bourse)
17/05/2022	Assemblée générale des actionnaires (10h00)
19/08/2022	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2022 (après clôture de la bourse)
19/08/2022	Conférence téléphonique analystes (19h00)
28/10/2022	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2022 (avant l'ouverture de la bourse)
28/10/2022	Conférence téléphonique analystes (8h00)

Ces informations sont également disponibles sur www.montea.com.

À PROPOS DE MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SA est une société immobilière réglementée publique sous droit belge (GVV/SIR) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2021, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1.545.165 m², répartie sur 79 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 à la bourse Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

PLUS D'INFO

www.montea.com



Annexes

ANNEXE 1 : Mesures de performance EPRA⁴⁵

A) Résultat EPRA – résultat EPRA per action

Définition : Le résultat EPRA est le résultat net (après incorporation du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, à l'exclusion des impôts différés), moins les variations de la valeur réelle des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente, moins le résultat sur la vente des immeubles de placement et plus les variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice.

Objectif : Le résultat EPRA mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise après le résultat financier et après l'impôt sur le résultat opérationnel. Le résultat EPRA mesure le résultat net des activités principales par action.

Calcul :

(en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net (IFRS)	227.848	155.009
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la valeur réelle des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-175.392	-107.308
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-453	0
Variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers	-12.967	8.077
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	21.397	0
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	0	0
Résultat EPRA	60.433	55.778
Nombre moyen pondéré d'actions	16.130.871	15.916.319
Résultat EPRA par action (€/action)	3,75	3,50

B) EPRA VNA – EPRA VNA par action

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

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

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

⁴⁵ Les mesures EPRA ont fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire aux comptes

(en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.015.097	815.311
VNA par action (€/action)	62,60	50,88
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la valeur réelle	1.015.097	815.311
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	21.579	-
VI. Valeur réelle des instruments financiers	18.035	31.001
A ajouter:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	89.492	65.436
NRV	1.144.202	911.747
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NRV par action (€/action)	70,56	56,90

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

(en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.015.097	815.311
VNA par action (€/action)	62,60	50,88
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la valeur réelle	1.015.097	815.311
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	21.579	-
VI. Valeur réelle des instruments financiers	18.035	31.001
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-727	-589
NTA	1.053.984	845.722
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NTA par action (€/action)	65,00	52,78

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

(en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.015.097	815.311
VNA par action (€/action)	62,60	50,88
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la valeur réelle	1.015.097	815.311
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la valeur réelle des dettes financières à taux fixe	-1.827	2.046
NDV	1.013.270	817.356
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NDV par action (€/action)	62,49	51,01

C) Inoccupation EPRA

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

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

Calcul :

(in EUR X 1 000)	31/12/2021			31/12/2020		
	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)
Belgique	279	36.873	0,8%	177	33.760	0,5%
France	-	11.140	0,0%	826	11.494	7,2%
Les Pays-Bas	-	26.903	0,0%	-	26.132	0,0%
Allemagne	-	-	0,0%	-	-	-
TOTAL	279	74.916	0,4%	1.003	71.386	1,4%

D) EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

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

Objectif : Introduire une mesure comparable des valorisations de portefeuille en Europe.

Calcul :

EPRA NIY (in EUR x 1000)		31/12/2021	31/12/2020
		TOTAL	TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		1.623.701	1.301.836
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs en vue de vente		0	0
Moins projets de développement		-114.834	-54.590
Portefeuille immobilier achevé		1.508.867	1.247.246
Provision pour frais d'acquisition estimés		84.912	70.154
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	1.593.779	1.317.400
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		81.996	76.049
Coûts immobiliers (incl. Loyers fonciers)		-4.038	-3.718
Loyers nets annualisés	A	77.958	72.331
Gratuités ou autre 'lease incentives'		348	29
"topped-up" loyers nets annualisés	C	78.306	72.360
EPRA NIY	A/B	4,9%	5,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,9%	5,5%

E) Ratio de coûts EPRA

Définition : Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels (y compris et hors frais de vacances directs), divisés par les revenus locatifs bruts.

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

Calcul :

Ratio de coûts EPRA (en EUR x 1000)		31/12/2021	31/12/2020
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		7.588	6.557
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-406	-394
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	7.182	6.163
(ix) Frais directs de vacance		-314	-156
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	6.868	6.007
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		81.748	74.224
Revenus locatifs bruts	C	81.748	74.224
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	8,8%	8,3%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	8,4%	8,1%

ANNEXE 2 : Calcul détaillé des APM utilisés par Montea⁴⁶

Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	453	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	175.392	107.308
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-21.397	-
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	154.448	107.308

Résultat financier hors variations de la valeur réelle des instruments financiers

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

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

Calcul :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat financier	1.406	-19.027
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.967	8.077
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-11.561	-10.950

⁴⁶ Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 2 Mesures de performance EPRA. Les mesures alternatives de performance ont fait l'objet d'un examen limité par l'auditeur.

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

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

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

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION (en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat immobilier	84.743	74.374
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	77.275	67.635
MARGE D'EXPLOITATION	91,2%	90,9%

Coût moyen de la dette

Définition : Le coût financier moyen de l'année en cours est calculé sur la base du résultat financier total par rapport à la moyenne du solde d'ouverture et du solde de clôture de la dette financière sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture et des frais d'intérêts liés aux obligations locatives comptabilisé conformément à IFRS 16.

Objectif : L'entreprise se finance en partie par l'emprunt. Cet APM mesure le coût de cette source de financement et son impact potentiel sur les résultats.

Calcul :

COUT MOYEN DE LA DETTE (en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat financier	1.406	-19.027
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	73	-94
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.967	8.077
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	2.125	2.090
Intérêts intercalaires	-1.352	-926
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-10.714	-9.880
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	589.371	511.633
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	1,8%	1,9%

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul :

INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	77.275	67.635
Revenus financiers (+)	21	94
TOTAL (A)	77.296	67.729
Charges financières nettes (-)	11.487	10.938
TOTAL (B)	11.487	10.938
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,73	6,19

Dette nette/EBITDA

Définition : Le ratio Dette nette / EBITDA représente les dettes financières de long et de court terme (moins les liquidités) divisées par le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille).

Objectif : Cet APM indique le nombre d'années dont la société a besoin pour rembourser ses dettes financières dans l'hypothèse où dettes financières et EBITDA restent constants.

Calcul :

NET DEBT / EBITDA (en EUR X 1 000)		31/12/2021	31/12/2020
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		649.449	508.535
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-15.172	-5.057
Net debt (IFRS)	A	634.277	503.478
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS)	B	77.275	67.635
+ Amortissements		346	278
EBITDA (IFRS)	C	77.621	67.913
Net debt / EBITDA	A/C	8,2	7,4

ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2021

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)		31/12/2021	31/12/2020
		12 mois	12 mois
I.	Revenus Locatifs	75.571	70.061
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-426	-465
	RESULTAT LOCATIF NET	75.145	69.597
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur	8.780	7.466
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.262	-7.762
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10.080	5.074
	RESULTAT IMMOBILIER	84.743	74.374
IX.	Frais techniques	-1	-17
X.	Frais commerciaux	-222	-95
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-314	-156
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.985	-1.913
XIII.	Autres charges immobilières	-52	-48
	CHARGES IMMOBILIERES	-2.574	-2.229
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	82.169	72.145
XIV.	Frais généraux de la société	-5.052	-4.378
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	158	-133
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	77.275	67.635
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	453	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	175.392	107.308
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	253.120	174.943
XX.	Revenus financiers	21	94
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-11.487	-10.938
XXII.	Autres charges financières	-94	-107
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.967	-8.077
	RESULTAT FINANCIER	1.406	-19.027
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	254.526	155.915
XXV.	Impôts des sociétés	-26.678	-906
XXVI.	Exit taxe	0	0
	IMPOT	-26.678	-906
	RESULTAT NET	227.848	155.009
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	226.119	155.009
	Intérêts minoritaires	1.728	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	16.215.456	16.023.694
	Nombre d'actions pondéré de la période	16.130.871	15.916.319
	RESULTAT NET par action (EUR)	14,12	9,74

ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 31/12/2021

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2021	31/12/2020
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.703.680	1.360.539
A.	Goodwill	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	727	589
C.	Immeubles de placement	1.665.521	1.328.823
D.	Autres immobilisations corporelles	36.103	30.842
E.	Actifs financiers non courants	1.106	64
F.	Créances de location-financement	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	221	221
H.	Actifs d'impôts différés	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	49.237	38.382
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	6.221
B.	Actifs financiers courants	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0
D.	Créances commerciales	16.469	13.374
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	13.104	9.646
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.172	5.057
G.	Comptes de régularisation	4.492	4.085
TOTAL DE L'ACTIF		1.752.917	1.398.921
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1.016.280	815.311
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.015.097	815.311
A.	Capital	323.777	319.812
B.	Primes d'émission	234.693	222.274
C.	Réserves	228.780	118.216
D.	Résultat net de l'exercice	227.848	155.009
II.	Intérêts minoritaires	1.183	0
PASSIFS		736.637	583.610
I.	Passifs non courants	597.218	477.807
A.	Provisions	0	0
B.	Passifs financiers non courants	556.509	446.742
a.	Etablissement de crédit	312.421	351.874
b.	Crédit-bail	718	833
c.	Autres	243.370	94.035
C.	Autres passifs financiers non courants	19.130	31.065
D.	Passifs commerciaux et autres passifs non courants	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	21.579	0
II.	Passifs courants	139.419	105.803
A.	Provisions	0	0
B.	Passifs financières courantes	92.940	61.794
a.	Etablissement de crédit	90.833	30.000
b.	Crédit-bail	104	98
c.	Autres	2.003	31.696
C.	Autres passifs financiers courants	0	0
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	26.113	17.966
a.	Exit taks	4.194	147
b.	Autres	21.920	17.819
E.	Autres passifs courants	342	4.778
F.	Comptes de régularisation	20.023	21.266
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.752.917	1.398.921

ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres

ETAT DE VARIATION DES FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	0	815.311
Eléments directement comptabilisés comme capitaux propres	3.965	12.419	863	0	0	1.183	18.429
Augmentation de capital	3.814	12.419	0	0	0	0	16.232
intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0
16)	0	0	227	0	0	0	227
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	151	0	171	0	0	0	323
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	1.183	1.183
Corrections	0	0	465	0	0	0	465
Subtotal	323.777	234.693	119.078	155.009	0	1.183	833.740
Dividendes	0	0	-45.308	0	0	0	-45.308
Résultat reporté	0	0	155.009	-155.009	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	227.848	0	0	227.848
AU 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	0	1.183	1.016.280

ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
Résultat net	227.848	155.009
Autres éléments du résultat global	227	2.402
Articles qui seront repris au résultat:	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant 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
Articles qui ne seront pas repris au résultat:	227	2.402
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	227	2.402
Résultat global	228.074	157.411
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	226.346	157.411
Intérêts minoritaires	1.728	0

ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	5.057	7.690
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	73.518	70.061
Résultat net	227.848	155.009
Charges d'intérêts nettes	11.487	10.938
Produits financiers	-21	-94
Impôts	26.678	906
Plus (-)/moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-453	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie	265.539	166.759
Variations de valeur réelle des instruments de couverture	-12.967	8.077
Variations de la valeur réelle des immeubles de placement	-175.392	-107.308
Dotation (+) / Reprise (-) de provisions et avantages pour le personnel	0	0
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	58	0
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur actifs immobilisés	346	278
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	426	465
Exit tax	0	0
Quote-part de résultat des entreprises associées et coentreprises	0	0
Autres ajustements pour les coûts hors trésorerie	0	0
Ajustements pour frais hors trésorerie (B)	-187.529	-98.488
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-6.961	-2.663
Diminution (+)/augmentation (-) des stocks	0	0
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	2.469	4.454
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	-4.492	1.791
Intérêts reçus	0	0
Dividendes reçus	0	0
Impôt des sociétés payé	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-150.994	-98.695
Acquisitions	-166.389	-98.695
Paievements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-82.243	-92.118
Paievements pour les acquisitions d'immeubles destinés à la vente	0	-6.221
Paievements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-81.645	0
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-2.501	-356
Ventes	15.395	0
Produit de la vente d'immeubles de placement	15.395	0
Produit de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produit de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	87.591	26.001
Effet net du retrait et du remboursement des prêts	127.626	58.881
Augmentation de capital	16.232	17.919
Dividendes versés	-45.308	-40.049
Intérêts payés	-10.960	-10.751
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	15.173	5.057

ANNEXE 8: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2021⁴⁷



Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Bruxelles, 31 janvier 2022

Chère Madame,

Cher Monsieur,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles ont été visités par les experts.

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

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

Les experts ont adopté différentes méthodes.

Montea NV – 31 12 2021

Page 1

⁴⁷ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2021 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport intermédiaire. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence.

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

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

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

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

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

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

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

1.786.597.300 EUR

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

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

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

1.698.118.500 EUR

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

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

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



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Frank Rambow MRICS
Lead Director
JLL Germany



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinion de Jones Lang LaSalle

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



Greet Hex MRICS

Director

JLL Belgium

Justin Stortelers RT

Director

JLL The Netherlands

Christophe Adam MRICS

Director

JLL Expertises

Frank Rambow MRICS

Lead Director

JLL Germany

Opinion de Stadim

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



Nicolas Janssens

Partner

Stadim

ANNEXE 9 : Déclaration du commissaire

Le commissaire, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par M. Joeri Klaykens, confirme avoir contrôlé sur le fond les comptes annuels consolidés, établis conformément aux International Financial Reporting Standards acceptés dans l'Union européenne, et confirme que le contrôle n'a pas révélé de correction significative à apporter aux données comptables provenant des comptes annuels consolidés et figurant dans ce communiqué.