## Let's be real. Growth is all about finding balance.





### Sommaire

1.	Message du CEO	3
2.	À retenir en 2021	5
2.1.	Principales réalisations en 2021	<u>c</u>
3.	Nos parties prenantes	12
3.1.	Implication auprès de nos parties prenantes	13
3.2.	Implication sociale	14
4.	Stratégie de développement durable	18
4.1.	Nos matérialités	19
4.2.	Le plan de développement durable 2030/2050	20
5.	Efficacité énergétique et émissions de gaz à effet de serre	25
5.1.	Pourquoi est-ce important pour Montea ?	26
5.2.	Approche et Scope	26
5.3.	Résumé – Les émissions de gaz à effet de serre en perspective	29
5.4.	Opérations Montea	31
5.5.	Portefeuille existant	37
5.6.	Nouveaux développements	35
6.	Immobilier logistique durable et polyvalent	43
6.1.	Pourquoi est-ce important pour Montea ?	44
6.2.	Investissement dans des emplacements stratégiques	44
6.3.	Green Finance Framework de Montea	44
6.4.	Montea Blue Label – Un guide de construction durable pour les nouveaux projets de bâtiments	46
6.5.	Haut taux d'occupation	49
6.6.	Programme d'engagement des locataires	49
6.7.	A.U.L.A. – Blue Gate Antwerp	50
6.8.	Un centre de recyclage pour Re-Match à Tiel (NL)	51
7.	Renforcer notre propre organisation	52
7.1.	Nos collaborateurs	53
7.2.	Corporate Governance	59
8.	Tableaux EPRA sBPR	64
9.	Index du contenu GRI	68
10.	Approche et scope	71
10.1.	Période de référence	72
10.2.	Périmètre de mesure et couverture	72
10.3.	Méthodologie de mesure	72
11.	Vérification externe	73

# 1. Le mot du CEO

### Cher lecteur,

La qualité de l'esprit d'entreprise et la croissance, avec un œil sur l'environnement plus large dans lequel nous opérons, cela a toujours été dans l'ADN de Montea. Tandis que 2020 a été l'année où nous avons commencé à convertir cet ADN en une vision claire et une stratégie de durabilité, 2021 a été l'année où nous avons été reconnus pour nos efforts, avec, entre autres, un score GRESB qui a plus que doublé (de 32 à 69) et un prix EPRA sBPR Argent. C'est également l'année où nous avons affiné notre stratégie de durabilité en nous appuyant sur les nouvelles connaissances acquises dans les domaines de l'environnement (Environment), de l'équipe (Social) et de la gouvernance (Governance).

Dans le domaine de **l'Environnement**, nous avons réussi à rendre nos propres opérations neutres en carbone d'ici 2021. Aujourd'hui, nous le faisons encore en partie par le moyen de compensations, notamment en soutenant deux projets en Zambie et au Kenya, mais notre ambition est de travailler de manière totalement neutre en CO<sub>2</sub> d'ici 2030 au plus tard.

En outre, Montea se concentrera fortement sur la réduction de l'empreinte CO<sub>2</sub> de son portefeuille existant (carbone opérationnel) et de celle de ses nouveaux développements (carbone incorporé). De cette manière, nous renforçons nos ambitions de prendre une position de leader dans le domaine de la durabilité. Nous accompagnerons les locataires dans leur transition, en les aidant à réduire les coûts et les émissions de gaz à effet de serre. Je vous invite donc à lire notre roadmap à la page 22 et à découvrir comment nous allons aborder cela concrètement.

Cette ambition d'une entreprise plus durable se reflète également dans le financement de notre croissance. En 2021, nous avons réussi à réaliser notre premier placement privé aux États-Unis avec une émission de 235 millions d'euros d'obligations vertes. Ce financement vert s'accompagne de la nécessité d'une communication transparente sur nos efforts et nos résultats concrets. Nous relativiserons suffisamment les émissions de gaz à effet de serre (voir page 29) et nous relèverons la barre chaque année. Pour nous-mêmes, mais aussi pour notre secteur

En ce qui concerne notre **Équipe**, avec la nomination de Steven Claes au poste de directeur des RH, nous voulons soutenir de manière durable l'équipe solide que nous avons constitué ces dernières années dans son développement et sa croissance personnelle. Pour ce faire, nous nous concentrons sur la formation des personnes, mais nous osons également nous remettre en question par le biais d'enquêtes de satisfaction objectives et de processus d'amélioration. Nous avons une équipe formidable et nous voulons faire tout ce qui est en notre pouvoir pour que tous nos employés restent à bord et - dans la mesure de leurs possibilités et de leurs ambitions - évoluent avec l'entreprise.

Dans le cadre de notre **Gouvernance**, nous avons également choisi d'augmenter le nombre d'administrateurs indépendants. La nomination de Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven en tant qu'administrateurs indépendants a augmenté le nombre d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration. Nous sommes convaincus que leurs solides connaissances et leur expérience contribueront à la poursuite de la croissance de Montea.

En bref, beaucoup a été fait, mais le chemin est encore long et ambitieux. Je tiens à remercier chaleureusement tous les employés et partenaires qui font de nous une entreprise plus forte chaque année.

J'espère que nous pourrons continuer à nous soutenir mutuellement à l'avenir et à nous mettre au défi de placer la barre encore plus haute. Nous sommes prêts à le faire.

Jo De Wolf Chief Executive Officer

### 2. À retenir en 2021



### Montea en **bref**

Montea est un investisseur, spécialisé dans le développement de bâtiments multimodaux, multifonctionnels et durables à des emplacements stratégiques. L'espace étant rare, nous sommes conscients de l'importance d'une utilisation optimale de celui-ci et du réaménagement des zones grises et des friches industrielles.

NL 23 sites

37 sites

17 sites

DE 2 sites

### Notre portefeuille

Nombre de sites fin 2021

TOTAL
1.545.000 m²
€ 1.698 Mio juste valeur
99,7% occupation

### **FRANCE**

201.000 m<sup>2</sup> € 210 Mio juste valeur 100% occupation 13% du portefeuille

### BELGIQUE

**761.000** m<sup>2</sup>

€ 801 Mio juste valeur 99.5% occupation 49% du portefeuille

**PAYS-BAS 548.000** m<sup>2</sup>

€ 646 Mio juste valeur 100% occupation 36% du portefeuille

### **ALLEMAGNE**

36.000 m<sup>2</sup> € 42 Mio juste valeur 100% occupation 2% du portefeuille

Nombre d'employés à la fin de 2021

### Notre équipe

Direction Em



8 25%

**Femme** 



12 38% **Employés** 



24 75%

Homme



20 62% **Formation** 

37,5

Heures/ETP

Années d'expérience

12,4

dans l'immobilier par personne

**TERRAINS ACQUIS** 

1.429.246 m<sup>2</sup>

€ **259,4 Mio** valeur du marché € **182 Mio** valeur du marché/m² DONT TERRAINS DE RENDEMENT

68%

5,3% de retour sur investissement

sous contrôle 562.105 m<sup>2</sup>

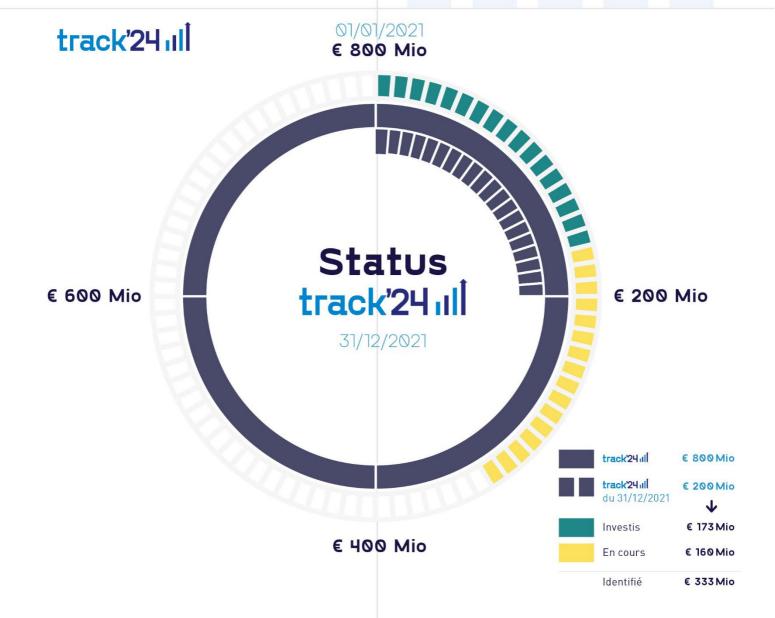
Total terrains 1.991.351 m<sup>2</sup>

### Résumé

En 2021, Montea a présenté son plan de croissance Track'24. Un plan de croissance ayant l'ambition d'être un précurseur dans les défis passionnants autour de la logistique durable et de la distribution urbaine. Track'24 vise à augmenter le portefeuille de 800 millions d'euros d'investissements d'ici fin 2024 (>60% en 4 ans). Il s'agit là de la plus grande croissance de l'histoire de Montea.

### Chiffres réels - Perspectives

	Chiffres réels 2021	Perspectives 2022	track'24ııll	
Résultat EPRA par action	<b>€ 3,75</b> (+7 % par rapport à '20)	€ <b>3,95</b> (+5 % par rapport à '21)	<b>€ 4,30</b> (>20 % par rapport à '20)	
Dividende par action	<b>€ 3,03</b> (+7 % par rapport à '20)	€ 3,18 (+5 % par rapport à '21)	<b>€ 3,45</b> (>20 % par rapport à '20)	
Taux d'occupation	99,7%	>97%	>97%	track'24
Portefeuille	Volume d'investissement identifié € 333 Mio	Croissance du volume d'investissement ca. € 250 Mio	Croissance du volume d'investissement € 800 Mio (>60% par rapport à '20)	



### Résumé

L'entreprise durable a toujours fait partie de notre ADN. Notre bilan des dernières années est la preuve la plus claire de notre engagement envers la croissance durable de la valeur plutôt que le profit à court terme. Nous avons pris des mesures essentielles pour convertir l'ADN de Montea en une vision claire et une stratégie de durabilité à moyen (2030) et long (2050) terme.

### Montea opérations

Objectifs émissions de gaz





Net 7éro

### Actions

Utilisation de l'énergie verte Sans combustibles fossiles

En 2023 100%





100% des voitures de société sont électriques En 2027 100%



Statut 2021:

### Nouveaux développements

Objectifs émissions de gaz





### **Actions**

Réduction de l'intensité énergétique par rapport aux objectifs du CRREM pour 2021 (scénario 1,5°C) En 2022 -48% En 2030 -74%



Statut 2021:

### Portefeuille existant

Objectifs émissions de gaz





### Actions

Utilisation de l'énergie verte

de technologies économes en énergie En 2030 100%

Utilisation

systèmes d'énergie renouvelable

Utilisation de

En 2023 90%

Sans combustibles fossiles

En 2050 100%

En 2030 100%





Statut 2021:

Statut 2021:

Statut 2021:

Statut 2021:

### 2.1. Principales réalisations en 2021



### Opérations de Montea neutres en carbone

À la fin de 20201, Montea a réussi à rendre ses propres opérations neutres en carbone dans les scopes 1, 2 et 3 (mobilité des collaborateurs et émissions en amont des scopes 1 et 2). Cela a été possible grâce à une combinaison de mesures (par exemple, l'achat d'électricité 100 % verte) et d'un mécanisme de compensation mis en place par CO2logic. Montea a l'ambition d'être neutre en carbone, sans mécanisme de compensation, d'ici 2030.





### Élaboration du Green Finance Framework et émission d'obligations vertes pour un montant de 235 millions d'euros

Au cours du premier semestre 2021, Montea a élaboré et mis en œuvre un Green Finance Framework (Cadre de financement vert), avec l'intention d'émettre des instruments de financement vert. Ces instruments de financement comprennent notamment l'émission d'obligations et des conventions de crédit avec les banques pour (re)financer des projets durables présentant un net avantage pour l'environnement et la société. Montea a également réalisé avec succès son premier placement privé aux États-Unis en émettant des obligations vertes pour un montant de 235 millions d'euros. Ces obligations ont entre-temps été entièrement investies dans des projets durables.





### Projet pilote ACV et exploitation des mines urbaines

Montea a mené un projet pilote sur l'ancien site Lipton de Vorst, axé sur l'analyse du cycle de vie et la circularité. Un passeport des matériaux a été créé et autant de matériaux existants que possible ont été réutilisés, recyclés ou récupérés.







### Signature d'un protocole conforme à l'Accord de Paris et Initiative Science Based Targets (Objectifs scientifiques)

En 2021, nous avons souscrit l'engagement du Dutch Green Building Council, conforme à l'Accord de Paris. Nous nous engageons ainsi à réduire la consommation d'énergie du portefeuille et, par conséquent, les émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées. Nous avons également communiqué nos objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'initiative Science Based Targets, une initiative conjointe ambitieuse du CDP, du Pacte mondial des Nations Unies, du World Resources Institute et du WWF. Avec l'acceptation de nos Science Based Targets, Montea fait partie d'une minorité de participants dont les objectifs ont été approuvés.



### Reconnaissance externe de nos efforts en matière de développement durable

Le fait que 2020 ait été un tournant pour Montea en termes de durabilité se reflète dans la reconnaissance que l'entreprise a reçue de plusieurs parties externes renommées. Cela a permis à Montea de porter son score GRESB à 69 points, ce qui représente une augmentation de 37 points par rapport à 2020. Avec ce score, Montea se situe au-dessus de la moyenne du groupe de pairs.

Dans les catégories que Montea considère comme importantes (notamment l'efficacité énergétique et les émissions de gaz à effet de serre), Montea obtient même les meilleurs résultats de sa catégorie. En 2022, Montea veut encore augmenter ce score. Montea s'est également vu décerner un prix EPRA sBPR Silver Award en récompense des nombreux efforts qu'elle a déjà déployés dans le domaine de la durabilité. Il va sans dire que Montea veut maintenant placer la barre encore plus haut en visant un EPRA sBPR Gold Award en 2022.



### 2021 Silver Award Adhésion élevée au sBPR



2021 Green Star Avec un score de 69 %

Et la Banque Degroof Petercam loue également les efforts de Montea en matière de durabilité dans son rapport sur le secteur de la logistique. Entre autres, le programme d'engagement des locataires et, surtout, le plan d'action clair de Montea sont grandement appréciés. « Bien que les rapports de durabilité soient en passe de devenir une norme dans le secteur, nous constatons de grandes différences dans la communication des entreprises en termes de qualité et de transparence. Chez certains acteurs, les objectifs quantifiés et les plans d'action détaillés font défaut. Bien que cela puisse s'expliquer par la taille des entreprises, des efforts supplémentaires sont encore nécessaires pour publier un plan d'action tangible qui indique clairement la voie à suivre. Montea se distingue à cet égard. »

Le projet Blue Gate à Anvers est cité par la Banque Degroof Petercam comme un modèle de « réutilisation » et « d'efficacité de la géolocalisation ». Le projet est décrit comme novateur et comme la future norme du secteur.



### Mise au point des objectifs de durabilité 2030/2050



Montea a développé sa vision de la durabilité pour l'avenir via un plan stratégique 2030/2050 qui a été affiné en 2021. Par exemple, il a été décidé de s'attacher également à la réduction du carbone incorporé des nouveaux développements. En outre, les politiques ESG et d'entreprise ont également été mises à jour en 2021 afin de mieux refléter l'ambitieuse stratégie de durabilité. Montea renforce ainsi ses ambitions d'occuper une place de leader dans le domaine de la durabilité.



### Suivi énergétique du portefeuille existant

Fin 2021, Montea a réussi à équiper 95 % (par rapport à 40 % en 2020) du portefeuille d'un système de suivi énergétique qui permet aux clients (et à Montea) d'évaluer quotidiennement leur consommation d'énergie et de l'ajuster si nécessaire.







### Nomination du Directeur des Ressources humaines

Avec l'arrivée de Steven Claes en tant que premier directeur des Ressources humaines, Montea veut soutenir de manière durable l'équipe solide qu'elle a constitué ces dernières années dans son développement et sa croissance personnelle.



### Augmentation du nombre d'administrateurs indépendants

Dans le cadre de sa gouvernance d'entreprise, Montea a choisi d'augmenter le nombre d'administrateurs indépendants. Avec la nomination de Barbara De Saedeleer et de Koen Van Gerven en tant qu'administrateurs indépendants, le nombre d'administrateurs indépendants siégeant au Conseil d'administration est passé de trois à quatre.





MONTEA RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE 2021

### 3. Nos parties prenantes



### 3.1. Implication auprès de nos parties prenantes

Les activités de Montea ont un impact important sur notre société, notamment en termes de mobilité et d'utilisation de l'espace. Montea est très consciente de cet impact et cherche toujours le meilleur équilibre pour toutes les parties prenantes concernées. La direction de Montea a identifié les principaux groupes de parties prenantes de l'entreprise. Montea s'engage à consulter régulièrement ces parties prenantes et à les impliquer dans les processus décisionnels pertinents.







Parties prena	пtes	Comment engager et avec quelle fréquence ?
Clients	⊕ ⊕ ⊕	<ul> <li>Créer un partenariat à long terme</li> <li>Disponibilité et interaction permanentes</li> <li>Chaque site dispose de son propre Montea property manager</li> <li>Plate-forme en ligne « My Montea » : accessible pour tous les clients</li> <li>Plate-forme du système de suivi énergétique</li> </ul>
Collaborateurs		<ul> <li>Check-ins hebdomadaires du management</li> <li>Lunch mensuel de l'équipe et/ou moments d'équipe mensuel</li> <li>Mise à jour trimestrielle de la stratégie et des projets</li> <li>Entretiens d'évaluation annuels</li> <li>Enquête annuelle de satisfaction</li> <li>Minimum 1 activité de teambuilding par an</li> <li>Organisation de formation continue</li> </ul>
Investisseurs/ Marchés de capitaux		<ul> <li>Communication et rapportage continus et transparents</li> <li>Rapport annuel et rapport financier semestriel</li> <li>Mise à jour trimestrielle des résultats financiers</li> <li>Rapport annuel de développement durable</li> <li>Communiqués de presse</li> <li>Roadshows internationaux trimestriels et participation à des bourses commerciales</li> </ul>
Fournisseurs	<del>-</del>	<ul> <li>Instaurer des relations à long terme avec les fournisseurs</li> <li>Évaluation annuelle de la collaboration</li> </ul>
Villes et Communes		<ul> <li>Communication continue et transparente par le biais de discussions de projets</li> <li>Consultation et collaboration pour les projets à venir</li> <li>Réunions préparatoires</li> <li>Coordination de la vision et de la mission des projets</li> </ul>
Décideurs politiques		<ul> <li>Participation aux consultations sectorielles et mise à disposition de connaissances, vision et mission</li> <li>Participation au débat social sur les secteurs dans lesquels nous sommes actifs : e-commerce, travail de nuit, urbanisme, etc.</li> <li>Contribution à la nouvelle réglementation</li> <li>Organisation et participation à des séminaires sur des sujets socialement pertinents</li> </ul>
Communautés locales et voisinage	8 8	<ul> <li>Soutien des organisations locales</li> <li>Promotion des consultations de quartier sur les nouveaux projets</li> <li>Promotion de bonnes relations de voisinage</li> <li>Mise en place d'initiatives de durabilité locales</li> </ul>

### 3.2. Implication sociale

Montea encourage ses collaborateurs à s'impliquer dans des initiatives sociales.

Par exemple, en mai 2021, un nombre de Monteaneers ont participé à la course Wings for Life World Run (<a href="www.wingsforlifeworldrun.com">www.wingsforlifeworldrun.com</a>). Toutes les donations mondiales pour cet événement ont été investies dans la recherche sur les lésions de la colonne vertébrale et les traitements visant à aider les personnes à marcher (ou courir) à nouveau.





« Nous sommes reconnaissants d'avoir pu aider des adolescents comme Ruiz (photo) à marcher lors de cet événement »

> Els Vervaecke Chief Financial Officer Montea

### Soutien à des causes locales

Montea a également soutenu un certain nombre d'organisations locales :

Steunpunt Welzijn: Montea contribue à un projet local à Alost et Ninove. Dans ces deux villes, Steunpunt Welzijn lance un service de ramassage avec vélo cargo en collaboration avec des partenaires sociaux.





« Ce type de projet est important pour le soutien de l'emploi local et social. »

Christine De Glas
Communication & Marketing
Manager Montea

Children of Askole: Askole est la voie d'accès aux plus belles et plus hautes montagnes de l'Himalaya au Pakistan. Ce village se trouve à 7 heures de route de la ville la plus proche et 307 enfants y vivent avec seulement 1 école et 9 enseignants. Sofie Lenaerts (<a href="www.sofielenaerts.com">www.sofielenaerts.com</a>) est l'une des forces motrices de ce projet et collabore avec la population locale lors de ses expéditions d'alpinisme.





« Nous utilisons les dons pour acheter des articles essentiels pour les enfants et l'école. C'est un petit geste qui, nous l'espérons, peut apporter beaucoup de joie dans le cœur des enfants. C'est la raison pour laquelle nous le faisons. »

**Sofie Lenaerts** 

Le Trailrun Challenge de 24 heures de Kampenhoeve : Montea a sponsorisé 2 équipes pour ce Trailrun. Une équipe Montea a remporté la victoire avec brio (www.kampenhoeve.com).





« Cela fait du bien de participer à cet trail run car cela nous permet de nous impliquer indirectement dans ce fantastique projet. »

Joke Jennes
Portfolio Manager Montea

### Soutien durable pour De Kampenhoeve - Un entretien avec Peter Demuynck

### Pouvez-vous nous en dire plus sur votre travail, Peter?

Cela fait plus de 11 ans que je travaille en tant que Directeur commercial (CCO) chez Montea. Dans l'exercice de mes fonctions, je suis responsable, entre autres, des acquisitions de notre entreprise. Avec mon épouse (photo), j'ai également créé une a.s.b.l. : De Kampenhoeve.



### Pouvez-vous nous en dire plus sur De Kampenhoeve?

De Kampenhoeve est un centre pour ânes et chevaux en pleine expansion, situé à Kampenhout (Belgique) et qui applique l'asinothérapie. Nous nous concentrons spécifiquement sur les enfants et les adultes souffrant de handicaps mentaux et/ou physiques. Nous développons un programme sur mesure pour ces personnes dans lequel nous utilisons nos animaux pour créer des moments de détente (par exemple, promenade, brossage) ou pour travailler la motricité, la coordination et la confiance en soi à travers des tâches ludiques.

Nous sommes devenus le plus grand centre de ce type en Belgique et nous accueillons chaque semaine une cinquantaine d'enfants qui viennent participer à des thérapies.

### Cela semble fantastique. Vous faites ça tout seul?

Non, nous pouvons compter avant tout sur une équipe permanente de quatre personnes (deux orthopédagogues, un psychologue et un kinésithérapeute) et aussi sur un groupe de bénévoles d'environ 25 personnes. Nous sommes incroyablement reconnaissants à ces personnes.

### Comment Montea soutient-elle votre activité?

Afin de pouvoir travailler de manière durable et de maintenir nos séances de thérapie à un prix abordable, nous recherchons le parrainage d'entreprises, mais nous organisons également des activités telles que le renforcement d'équipe, les camps, les visites de fermes, etc. À cet égard, Montea est toujours un partenaire sur lequel nous pouvons compter. Ils nous soutiennent financièrement, mais participent également à des activités telles que nos ventes aux enchères et la course nature Kampenhoeve Trailrun. Montea nous aide également moyennant une très forte promotion de notre organisation au sein de son réseau.

La sécurité de pouvoir compter sur des entreprises comme Montea vaut son pesant d'or pour nous, en tant que « petite association sans but lucratif ». Montea a également organisé plusieurs journées durant lesquelles des employés sont venus faire du bénévolat dans notre centre. Naturellement, le fait que Montea soutienne mon a.s.b.l. de cette manière, c'est formidable.

### Comment envisagez-vous l'avenir pour De Kampenhoeve ?

Avant tout, bien sûr, nous voulons être en mesure de maintenir notre activité actuelle et, si possible, de la développer. Ensuite, nous voulons lancer un nouveau projet destiné aux adolescents qui en ont ras-le-bol de l'école. Nous recevons beaucoup de demandes à ce sujet. Dans le cadre de ce nouveau projet qui comprend un jardin alimentaire et thérapeutique et un accompagnement, nous voulons motiver ces jeunes à retourner à l'école. Mais nous avons bien entendu besoin du soutien nécessaire pour cela aussi.

### Nous vous souhaitons beaucoup de succès!







### Partage des connaissances

Montea souhaite partager sa grande expertise avec le plus grand nombre de partenaires et de parties prenantes possible. Lors des **Montea Inspiration Days**, des spécialistes du secteur sont invités à inspirer le public présent et à stimuler l'innovation.

Les collaborateurs de Montea sont également régulièrement **invités à participer** à des séminaires organisés spécifiquement pour le secteur immobilier, tels que VIL, SPRYG, Buck Consultants Int. et Management Producties. En 2021, les employés de Montea ont partagé leur expertise dans le cadre de débats en ligne et d'événements en direct.

Montea est allée encore plus loin en 2021 avec sa **propre série de podcasts** « Audelà de la table de réunion ». Jo De Wolf, CEO de Montea, y rencontre des personnes fascinantes et leur parle de leurs passions et de leurs convictions. Le résultat est une série de podcasts passionnants et informatifs avec des invités tels qu'Antoine Geerinckx (CO2Logic), Anja Van Mensel (Studio 100), Nicolas Bearelle (Revive) et Ingrid Ceusters (Groep Ceusters).



Plusieurs employés de Montea mettent également leurs connaissances et leur expérience à la disposition de **cours académique**s, de formations professionnelles et de séminaires sectoriels.

Depuis juin 2021, Jo De Wolf met ses connaissances à la disposition du Conseil d'administration du BVS en tant que vice-président et président de la Région flamande. BVS est une association professionnelle du secteur de l'immobilier et représente les intérêts des promoteurs immobiliers, des lotisseurs et des investisseurs immobiliers en Belgique.



En 2021, Montea a signé un **accord de partenariat avec The Shift**, une plate-forme de diverses organisations réunies autour d'un objectif commun : évoluer activement vers une économie et une société plus durables. Jo De Wolf est également directeur de The Shift.



### Soutenir la prochaine génération de professionnels

Depuis 2020, Montea soutient la **chaire Dennie Lockefeer** par un sponsoring annuel de 10.000 euros. Cette chaire instituée à l'Université d'Anvers mène des recherches scientifiques sur l'utilisation des voies navigables intérieures comme solution aux défis de la mobilité. En 2021, Dieter Havermans a décroché le prix de thèse de la chaire Dennie Lockefeer pour sa thèse de maîtrise sur la navigation intérieure électrique à base de batteries.



Montea soutient également un deuxième projet de **l'Université d'Anvers** depuis 2021 : le cours d'été « Urban Logistics ». Dans ce contexte, Montea décerne un prix financier aux deux étudiants qui rédigent le meilleur article pendant le cours d'été.

Chaque année, Montea offre également aux étudiants de différentes filières la possibilité d'effectuer **un stage dans l'entreprise**. Chez Montea, les stagiaires bénéficient d'une expérience professionnelle enrichissante et de l'encadrement nécessaire. Ils obtiennent ainsi une préparation idéale pour leur premier emploi. Avec un bon stage, ce premier emploi pourrait même devenir une formidable carrière Montea.

Montea est membre des associations et organisations suivantes :









### 4. Stratégie dévelop de dura

### 4.1. Nos thèmes importants

Pour déterminer les thèmes qui sont importants pour Montea, nous avons d'abord analysé les matérialités des entreprises similaires du secteur. Ensuite, nous avons examiné également les rapports de tendances et des cadres et évaluations les plus pertinents pour rendre compte de la durabilité, tels que l'EPRA (European Public Real Estate Association), le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et Euronext. En outre, les directives et les exigences de la Global Reporting Initiative (GRI) et du Sustainability Accounting Standards Board (SASB) ont également été prises en compte :

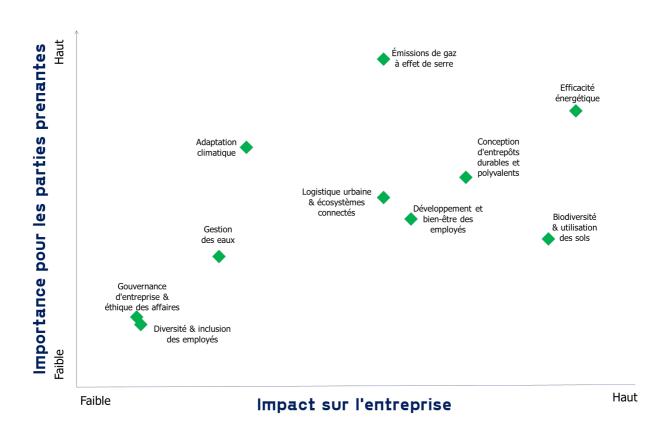
- Les facteurs internes et externes sont couverts par les matérialités.
- Les matérialités peuvent avoir un impact sur les résultats opérationnels et financiers de Montea.
- Montea peut contrôler et influencer les matérialités.
- Les thèmes purement financiers et opérationnels ne sont pas inclus dans la matrice de matérialités.



Nous sommes ainsi parvenus à une longue liste de 15 thèmes potentiellement importants. Des ateliers organisés avec l'équipe de projet ESG et l'équipe de direction ont permis de sélectionner finalement 10 thèmes matériels, en les classant par ordre de priorité. Cette hiérarchisation est présentée au moyen d'une matrice de matérialités. Pour aboutir à cette matrice, les réponses aux deux questions suivantes ont été mises en correspondance pour chacun des thèmes :

- Quelle est l'importance du thème aux yeux des parties prenantes de Montea ?
- Quel est l'impact potentiel de Montea sur le thème, compte tenu des risques et opportunités associés ?

Le résultat est la matrice de matérialités suivante :



Cette matrice a été validée et finalisée par la direction de Montea et montre très clairement les trois matérialités les plus importantes pour l'entreprise :

- Efficacité énergétique
- Émissions de gaz à effet de serre
- Immobilier logistique durable et polyvalent







En outre, trois autres thèmes ont été identifiés qui sont importants pour la création de valeur et qui permettent à Montea de se concentrer pleinement sur les trois matérialités de base :

- Collaborateurs : bien-être et développement personnel
- Logistique urbaine et écosystèmes connectés
- Adaptation au climat

Les thèmes de la diversité, de l'inclusion et de la gouvernance d'entreprise revêtent une grande importance sociale, mais ils sont plutôt des évidences pour Montea et intégrés dans sa structure depuis des années, ce qui explique pourquoi ils ont reçu un score inférieur dans l'indice de matérialité.

### 4.2. Le plan de développement durable 2030/2050

Montea a élaboré sa propre vision de la durabilité à moyen (2030) et long terme (2050) en collaboration avec plusieurs spécialistes expérimentés. Pour parvenir à cette vision, les thèmes ou matérialités sélectionnés ont été entièrement alignés sur la stratégie d'entreprise déjà existante.



### MISSION:

Nous utilisons notre expertise en matière d'immobilier logistique pour réaliser des investissements durables à long terme qui créent de la valeur ajoutée pour nos clients, nos actionnaires, nos employés et nos autres parties prenantes.

### Accélérer l'impact de la matérialité :

### Efficacité énergétique



Proposer des solutions à haut rendement énergétique et promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables chez Montea et son portefeuille.

### Émissions de gaz à effet de serre



Réduire l'empreinte carbone directe et indirecte de Montea par la limitation des émissions des gaz à effet de serre découlant de nos activités, de notre immobilier logistique immobilière et de nos fournisseurs

### Immobilier logistique durable et polyvalent



Développement de bâtiments multifonctionnels et multimodaux qui tiennent compte du cycle de vie et de la circularité des matériaux, limitent les déchets de construction tout en privilégiant le bien-être des collaborateurs et de nos clients.

### Vision et orientation stratégique :

### **Opérations de Montea**



- Depuis 2021, les activités de Montea sont neutres en CO<sub>2</sub>, via le mécanisme de la compensation.
- D'ici 2030, les activités de Montea devront être neutres en CO<sub>2</sub> sans compensation.

### Nouveaux développments



- 2022: réduction de 25 % des émissions de CO<sub>2</sub> (carbone incorporé) par rapport à 2021
- 2030 : réduction de 55 % des émissions de CO<sub>2</sub> (carbone incorporé) par rapport à 2021
- 2050 : tous les nouveaux projets de développement doivent être des projets Net Zéro Carbone.

### Montea investit dans des emplacements stratégiques qui permettent des solutions multifonctionnelles et multimodales



- Extension du réseau intermodal: investissement dans des emplacements jouissant de bonnes connexions par route, rail, voies navigables et/ou aéroports.
- Multifonctionnel: création de bâtiments appropriés pour de multiples usages/types d'utilisateurs et qui ont donc un cycle de vie plus long.
- Utilisation maximale de l'espace : Montea tient à privilégier à tout moment l'utilisation optimale de l'espace restreint disponible. C'est pourquoi Montea s'efforce de se concentrer sur les projets de réaménagement de friches industrielles et de terrains sous-utilisés, ainsi que sur les projets de remembrement.

### Montea conçoit des entrepôts polyvalents sous la forme d'investissements à long terme



- Long cycle de vie : construction d'entrepôts de qualité, où les matériaux ont une longue durée de vie et dont la conception favorise une utilisation par différents types de clients.
- Encouragement de la **réutilisation** des matériaux.

### Portefeuille existant



- Montea aidera ses clients à réduire leur empreinte écologique et leurs coûts énergétiques.
- D'ici 2030, les émissions de CO<sub>2</sub> (carbone opérationnel) du portefeuille devraient être réduites de 55 %.
- D'ici 2050, l'ensemble du portefeuille de Montea devra être conforme à l'Accord de Paris (= Net Zéro Carbone).

### 4.3. Roadmap

Montea a traduit sa stratégie de développement durable en actions, étapes et objectifs concrets. Vous trouverez ci-dessous le roadmap.

**Opérations de Montea** 

Nouveaux développements de Montea



Portefeuille existant de Montea



**Opérations Net Zéro Carbone de Montea** 2021 (avec compensation) Tous les bureaux de Montea utilisent de l'énergie Tous les nouveaux développements sont 2022 conformes au Montea Blue Label 2023 90 % du portefeuille existant de Montea est **Bureaux de Montea 100 % sans combustibles** fossiles équipé de systèmes d'énergie renouvelable 100 % des voitures de société sont électriques 2027 2030 100 % du portefeuille existant de Montea est équipé de technologies d'économie d'énergie **Opérations de Montea neutres en carbone** et utilise de l'électricité produite à partir de (sans compensation) sources renouvelables Le carbone incorporé des nouveaux 2040 développements de Montea a été réduit de 70 % 100 % du portefeuille existant de Montea est 2046 exempt de combustibles fossiles Les nouveaux développements de Montea sont Net Zéro Carbone (carbone incorporé) 2050

Le portefeuille existant de Montea est net

**Zéro Carbone (Paris Proof)** 

Opérations de Montea	Portefeuille existant	Nouveaux développements	Année	Matérialité	Action/jalon	КРІ
$\overline{\checkmark}$			2021	Émissions de gaz à effet de serre	Effectuer une mesure de référence pour l'empreinte carbone des Opérations de Montea et déterminer la stratégie de réduction	-
$\overline{\mathbf{V}}$	$\overline{\mathbf{V}}$	$\overline{\mathbf{V}}$	2021	Émissions de gaz à effet de serre	Définir et consigner les Science-based Targets	-
$\overline{\mathbf{V}}$			2021	Émissions de gaz à effet de serre	Élaborer un plan pour atteindre un parc de véhicules 100 % électrique d'ici 2027	-
$\overline{\mathbf{V}}$	$\overline{\mathbf{V}}$	$\overline{\mathbf{V}}$	2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Publication du premier rapport ESG de Montea	-
	$\overline{\mathbf{V}}$	$\overline{\mathbf{V}}$	2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Mise en place du Green Finance Framework	-
$\overline{\mathbf{V}}$	$\overline{\mathbf{V}}$	$\overline{\mathbf{V}}$	2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Établissement du Sustainable Executive Committee	-
	V	$\overline{\mathbf{V}}$	2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Organisation d'un exercice annuel de réflexion stratégique de deux jours pour les administrateurs et la direction	-
$\overline{\checkmark}$			2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Optimisation des rapports pour l'EPRA et le GRESB	-
$\overline{\checkmark}$			2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Inclure des informations financières et non financières dans le rapport annuel pour mieux refléter les performances ESG	-
	<b>K</b> 1		2021	Immobilier logistique durable et polyvalent	Lancement d'un projet pilote sur l'hydrogène pour le Parc De Hulst	
		lacksquare	2021	Immobilier logistique durable et polyvalent	Développement d'un projet pilote sur le transport multimodal / Last mile concept Blue Gate Antwerp	-
	文		2021	Efficacité énergétique	Mise en place d'un système de suivi énergétique pour le portefeuille existant de Montea	% suivi énergétique
	$\overline{\mathbf{V}}$		2021	Efficacité énergétique	Collecte de données de consommation auprès des locataires	-
$\overline{\checkmark}$			2021	Employés : bien-être et développement personnel	Organisation d'une réunion du comité d'inspiration deux fois par an	-
30			2021	Employés : bien-être et développement personnel	Définition du processus d'intégration des nouveaux employés	-
$\overline{\mathbf{V}}$			2021	Employés : bien-être et développement personnel	Enquête annuelle sur la satisfaction des employés	-
	$\overline{\mathbf{V}}$		2021	Émissions de gaz à effet de serre	Évaluation des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille existant et définition d'une stratégie de réduction	-
$\overline{\mathbf{V}}$			2021	Émissions de gaz à effet de serre	Opérations Net Zéro Carbone de Montea (avec compensation)	Émissions $Co2e_2$ des opérations de Montea $(tCO_2e)$
<b>V</b>			2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Développement d'une politique de durabilité et mise en œuvre dans la politique quotidienne (émissions, consommation d'eau, déchets, fournisseurs, sécurité, etc.)	-
34	14	*	2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Intégration des matérialités dans le cadre de l'évaluation des risques	-
	V	$\overline{\mathbf{V}}$	2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Développement d'une approche pour obtenir un meilleur score EPRA sBPR et GRESB à long terme	Score EPRA sBPR et score GRESB
		35	2021	Immobilier logistique durable et polyvalent	Façade Blue Gate et site Lipton : projets pilotes sur la circularité et l'analyse du cycle de vie	-
3°	3.	文	2021	Immobilier logistique durable et polyvalent	Définition des critères à appliquer pour ne plus utiliser de substances nocives et mise en œuvre d'une politique en ce sens	-
	35		2021	Immobilier logistique durable et polyvalent	Étude de faisabilité sur l'hydrogène pour le projet "Park De Hulst" -	
		V	2021	Immobilier logistique durable et polyvalent	Élaboration d'un manuel de construction pour les nouveaux développements : Blue Label	-
	Ž,		2021	Efficacité énergétique	Évaluation du potentiel d'installations photovoltaïques supplémentaires dans le portefeuille existant	-
			2021	Efficacité énergétique	Consommation d'énergie des bureaux Montea couverte à 100 % par de l'électricité verte	% d'énergie verte bureaux Montea



Projet en cours

23

Opérations de Montea	Portefeuille existant	Nouveaux développements	Année	Matérialité Employés : bien-être et	Action/jalon  Création de programmes qui favorisent le développement personnel	КРІ
35			2021	développement personnel	et l'évolution de carrière des employés	-
₹.			2021	Gouvernance d'entreprise et éthique	Établissement de partenariats stratégiques avec les fournisseurs pour obtenir un impact positif tout au long de la chaîne de valeur	-
₹.	柔	*	2022	Émissions de gaz à effet de serre	Mise en œuvre de projets pilotes par pays dans lesquels Montea agit pour réduire les émissions de gaz à effet de serre	-
	₹.		2022	Immobilier logistique durable et polyvalent	Poursuite du programme d'engagement des locataires	-
	32		2022	Efficacité énergétique	Poursuite du déploiement de l'accès des clients au système de suivi énergétique	-
	₹°		2022	Efficacité énergétique	Évaluation du potentiel de stockage sur batterie pour le portefeuille existant	-
			2022	Employés : bien-être et développement personnel	Lancement d'un programme de sensibilisation à la durabilité pour les employés	-
			2022	Employés : bien-être et développement personnel	Développement d'un programme visant à promouvoir le bien-être des employés	-
			2022	Gestion de l'eau	Mise en œuvre d'un projet pilote pour la conversion de l'eau de pluie en eau potable	-
			2022	Efficacité énergétique	Lancement d'un projet pilote de stockage sur batterie	-
	Ž.		2022	Efficacité énergétique	Tous les locataires de Montea ont accès au système de suivi énergétique	-
			2022	Employés : bien-être et développement personnel	Amélioration du processus visant à stimuler le développement personnel des employés et à mesurer leur satisfaction	-
			2023	Efficacité énergétique	90 % des sites sont équipés d'installations photovoltaïques dans tous les cas où cela est techniquement possible	% du portefeuille existant équipé de systèmes d'énergie renouvelable
			2023	Émissions de gaz à effet de serre	100 % des bureaux de Montea n'utilisent plus de combustibles fossiles	% des bureaux de Montea sans combustibles fossiles
			2023	Efficacité énergétique	Plan de déploiement du stockage sur batterie dans le portefeuille existant	-
			2023	Émissions de gaz à effet de serre	Plan de déploiement du programme de réduction des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille existant	-
			2024	Immobilier logistique durable et polyvalent	Communication de l'impact positif du portefeuille existant	-
			2025	Immobilier logistique durable et polyvalent	Preuve du concept hydrogène Park De Hulst	-
			2025	Efficacité énergétique	90 % des sites sont équipés de systèmes de stockage sur batterie lorsque cela est techniquement possible	% du portefeuille existant équipé des systèmes de stockage sur batterie
			2027	Émissions de gaz à effet de serre	Le parc de véhicules de Montea est 100 % électrique	% de véhicules électriques dans la flotte de Montea
			2030	Émissions de gaz à effet de serre	Opérations de Montea neutres en carbone (sans compensation)	Émissions Co2e <sub>2</sub> des opérations de Montea (tCO <sub>2</sub> e)
			2030	Émissions de gaz à effet de serre	Réduction de 55 % du carbone incorporé des nouveaux développements	Émissions Co2e <sub>2</sub> des nouveaux développements (tCO <sub>2</sub> e)
			2030	Efficacité énergétique	100 % du portefeuille existant est équipé de technologies d'économie d'énergie (éclairage LED, pompes à chaleur, etc.)	% du portefeuille existant équipé de technologies d'économie d'énergie
			2030	Émissions de gaz à effet de serre	100 % du portefeuille existant utilise de l'électricité provenant de sources renouvelables	% du portefeuille existant utilisant de l'électricité provenant de sources renouvelables
			2040	Émissions de gaz à effet de serre	Réduction de 70 % du carbone incorporé des nouveaux développements	Émissions CO <sub>2</sub> e des nouveaux développements (tCO <sub>2</sub> e)
			2046	Efficacité énergétique	100 % du portefeuille existant est exempt de combustibles fossiles	% du portefeuille existant sans combustibles fossiles
			2050	Émissions de gaz à effet de serre	Le portefeuille existant de Montea est Net-Zéro ("Paris Proof")	Émissions CO <sub>2</sub> e du portefeuille existant (tCO <sub>2</sub> e)
			2050	Émissions de gaz à effet de serre	Les nouveaux développements de Montea sont des projets Net Zéro (carbone incorporé)	Émissions CO <sub>2</sub> e des nouveaux développements (tCO <sub>2</sub> e)
				30110	(salablic medipole)	



Projet en cours

# 5. Efficacité énergétique de émission de gaza effet des

### 5.1. Pourquoi est-ce important pour Montea?

L'analyse de la matérialité a rapidement montré que « l'efficacité énergétique » décroche un score très élevé en termes d'importance au regard des parties prenantes et d'impact potentiel de la part de et sur Montea.

En outre, « l'énergie durable et abordable » est l'un des 17 objectifs de développement durable des Nations Unies. Montea contribuera aux sous-objectifs suivants d'ici 2030 :

- 7.2 : Augmentation substantielle de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique global.
- 7.3 : Doublement de la vitesse globale d'amélioration de l'efficacité énergétique d'ici à 2030.

Concrètement, Montea entend promouvoir les solutions à haut rendement énergétique et proposer l'utilisation des énergies renouvelables dans son portefeuille.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre est un thème que Montea peut influencer. En effet, dans l'UE, les bâtiments sont responsables de 36 % de toutes les émissions de gaz à effet de serre<sup>1</sup>. Montea veut contribuer à réduire cette part et son empreinte carbone directe et indirecte en limitant les émissions de gaz à effet de serre résultant de ses opérations, de ses entrepôts et de l'ensemble de la chaîne de valeur.

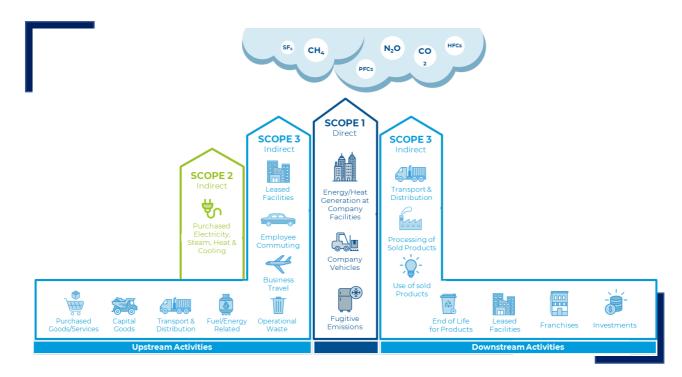
L'utilisation de solutions à haut rendement énergétique ainsi que la promotion et l'offre de l'utilisation des énergies renouvelables dans le portefeuille constituent l'un des principaux moyens d'atteindre cet objectif.







### 5.2. Approche et Scope



 $<sup>^{\</sup>rm 1}$  Source : Commission européenne : « À la une - L'efficacité énergétique des bâtiments ».

L'année 2019 est utilisée comme année de référence pour calculer l'évolution de l'empreinte carbone des opérations de Montea. Pour le calcul, trois scopes sont analysés, tels que définis par le Bilan Carbone et d'autres normes internationales (GHG Protocol, ISO 14069, etc.).<sup>2</sup>

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des scopes et de leur contenu :

		Opérations de Montea	Nouveaux développements Carbone incorporé	Portefeuille existant Carbone opérationnel
Scope 1		Émissions directes des voitures de société (carburant), du chauffage (gaz) et des fuites de réfrigérant pour les bureaux de Montea		Émissions directes contrôlées par Montea provenant du chauffage (gaz) et des fuites de réfrigérant
Scope 2		Émissions liées à la production de l'électricité grise achetée pour les bureaux de Montea		Émissions contrôlées par Montea liées à l'électricité grise achetée
	Biens et services achetés	Émissions provenant de l'achat de papier, du stockage de données et de la sous-traitance	Émissions provenant des matériaux de construction (A1-A3), de la consommation d'énergie sur les chantiers de construction (A5) et des travaux de démolition (C1)	
	Biens d'investissement	Émissions provenant de l'achat d'équipements informatiques		
	Activités liées aux combustibles et à l'énergie	Émissions en amont d'énergie scopes 1 et 2 (production de carburant, pertes nettes, construction de centrale électrique)		Émissions en amont d'énergie scopes 1 et 2 (production de carburant, pertes nettes, construction de centrale électrique) contrôlées par Montea
Scope 3	Transport et distribution		Émissions liées au transport (A4 et C2)	
	Déchets	Émissions de déchets générés dans les bureaux de Montea	Émissions provenant des déchets (C3-C4)	
	Voyages d'affaires	Émissions liées aux voyages d'affaires		
	Déplacements domicile-travail du personnel	Émissions liées aux déplacements domicile- travail du personnel de Montea		
	Actifs loués en aval			Émissions liées au chauffage et à l'électricité contrôlées par le locataire (directes et indirectes)

\_

 $<sup>^{2}</sup>$  Expert CO2Logic tient compte d'un pourcentage d'incertitude des chiffres de 35 %.

Sur le portefeuille existant surface locative<sup>3</sup> de 1 545 165 m² (1 314 897 m² de bâtiments), Montea ne contrôle que 19 % de l'approvisionnement en énergie et en eau. Afin de cartographier la consommation énergétique du portefeuille, nous utilisons principalement les données des systèmes de suivi énergétique, complétées par des données obtenues auprès de parties externes (locataires, opérateurs de réseau, fournisseurs d'énergie, etc.). Les estimations ou extrapolations de données chiffrées sont exclues. Les indicateurs énergétiques sont présentés conformément aux lignes directrices de l'EPRA et sont reprises dans le tableau de l'EPRA à la page 64.

Pays	Portefeuille (m²)	Bâtiments (m²)	Contrôle de l'approv énergétiq	
Belgique	760 788	744 291	248 482	33 %
Allemagne	35 965	3 528	-	0 %
France	200 749	196 331	-	0 %
Pays-Bas	547 663	370 747	-	0 %
Total	1 545 165	1 314 897	248 482	19 %

Lorsque le portefeuille de Montea étant en croissance constante, une analyse comparative est fournie à chaque fois. Cette analyse permet une meilleure analyse des tendances sur la base d'un périmètre de mesure constant. Ce périmètre de mesure est toujours inclus dans les tableaux.

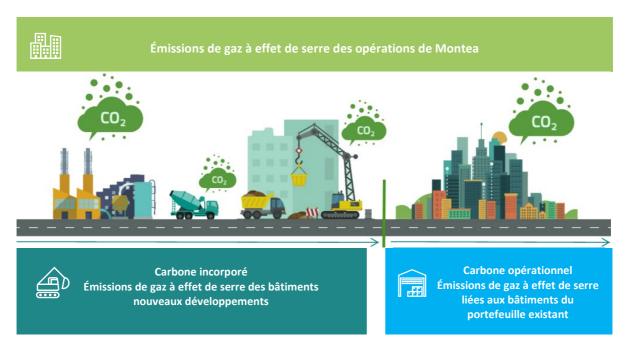
Afin de calculer l'empreinte carbone, les différentes consommations d'énergie (kWh) sont inventoriées. Celles-ci sont multipliées par leurs émissions spécifiques de  $CO_2$ e (= facteur d'émission ; kg $CO_2$ e/kWh) pour obtenir les émissions totales (kg $CO_2$ e). Les facteurs d'émission suivants ont été utilisés :

Pays	Facteurs d'émission (kg CO₂e/kWh)	Scope 1	Scope 2	Scope 3	Total scopes 1/2/3
Belgique	Consommation électricité grise	-	0,1610	0,0500	0,2110
Allemagne	Consommation électricité grise	-	0,3190	0,0850	0,4040
France	Consommation électricité grise	-	0,0510	0,0580	0,1090
Pays-Bas	Consommation électricité grise	-	0,3070	0,0900	0,3970
Europe	Consommation électricité verte	-	-	0,0151	0,0151
Europe	Production et consommation d'électricité verte à partir de panneaux solaires sur le site	-	-	0,0323	0,0323
Europe	Gaz naturel comme combustible	0,1850	-	0,0290	0,2140

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup>Dans certains cas, y compris la surface extérieure.

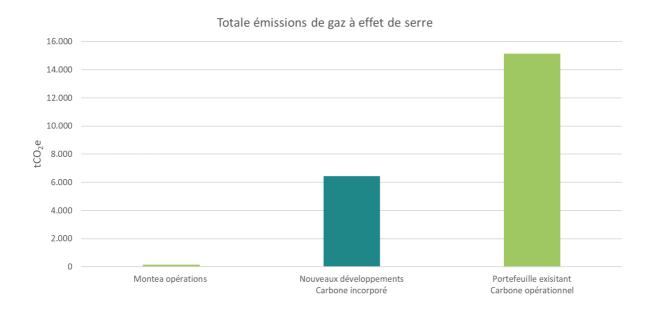
### 5.3. Résumé — Les émissions de gaz à effet de serre en perspective

En substance, les émissions totales de gaz à effet de serre de Montea se composent de trois éléments :



Montea est fière que ses propres opérations soient devenues neutre en CO<sub>2</sub> grâce à la compensation et que, d'ici 2030, elles seront neutres en CO<sub>2</sub> sans compensation.

Cependant, Montea a aussi suffisamment de sens des responsabilités pour se rendre compte qu'un label de neutralité carbone pour ses propres activités est insuffisant. Le tableau et le schéma ci-dessous présentent un résumé des émissions de CO<sub>2</sub> de Montea.



Emissions en tCO₂e	Opérations de Montea	Nouveaux développments Carbone incorporé	Portefeuille existant Carbone opérationnel
2019	234	pas calculé	21.701
2020	194	pas calculé	17.411
2021	169	6.431	15.127

		Opérations de Montea	Nouveaux développements Carbone incorporé	Portefeuille existant Carbone opérationnel	Total
	Scope 1	85		1.372	1.457
Scope 2		4		0	4
	Biens et services achetés	26	4.952		4.978
	Biens d'investissement	12			12
	Activités liées aux combustibles et à l'énergie	34		382	416
Scope 3	Transport et distribution		322		322
	Déchets	1	1.157		1.158
	Voyages d'affaires	2			2
	Déplacements domicile-travail du personnel	5			5
	Actifs loués en aval			13.373	13.373
	Total	169	6.431	15.127	21.727

Ces chiffres reflètent des progrès, étant donné qu'une nette diminution de tous les chiffres peut être signalée en 2021. Cette diminution peut s'expliquer par les mesures d'économie d'énergie qui ont été mises en œuvre et par les données plus correctes (par exemple, la répartition de l'électricité verte par rapport à l'électricité grise) qui ont pu être utilisées en 2021. De plus amples explications sur les émissions de gaz à effet de serre des opérations et du portefeuille existant sont disponibles aux pages 31 et 37.

Dans le même temps, ces chiffres démontrent aussi parfaitement pourquoi il est si important que les ambitions de Montea aillent au-delà de la neutralité carbone de ses propres opérations et qu'il faut également prendre des mesures pour réduire le carbone opérationnel et le carbone incorporé du portefeuille. Montea a la volonté de jouer et jouera un rôle de pionnier dans ce domaine dans le secteur. De plus amples explications sur ces objectifs sont disponibles à la page 41.

### 5.4. Opérations Montea



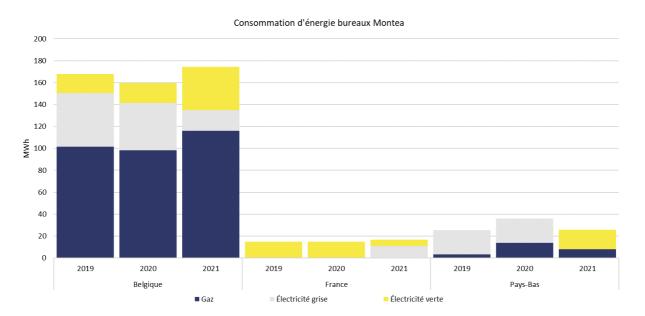
### Objectifs et statut des opérations Montea

Montea veut rendre ses propres opérations neutres en carbone (sans compensation) d'ici 2030. En 2021, nous avons déjà atteint le Net Zéro avec la compensation.



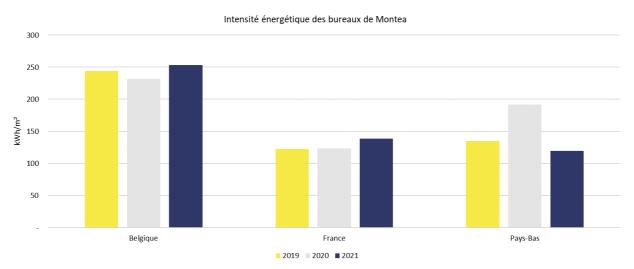
### Consommation d'énergie des opérations de Montea

En 2021, la consommation totale d'énergie des bureaux de Montea était de 221,82 MWh, contre 200,8 MWh en 2020 et 208,69 MWh en 2019.



Tant en 2020 qu'en 2021, la pandémie de COVID-19 et ses mesures connexes ont évidemment eu un impact sur ces chiffres. Il y a eu plus de télétravail et les bureaux ont donc été moins occupés (un effet qui a été ressenti davantage en 2020 qu'en 2021). En outre, 2021 a été une année nettement plus froide, ce qui a entraîné une plus grande consommation pour le chauffage (gaz et électricité).

Cela a conduit à une augmentation de la consommation d'énergie de 13 % en Belgique et de 9 % en France. Aux Pays-Bas, un bureau supplémentaire a été ouvert à Amsterdam en septembre 2021. Toutefois, comme la roue thermique du bureau de Tilburg a été remise en marche<sup>4</sup>, la consommation d'énergie a tout de même baissé de 29 % aux Pays-Bas.



Montea s'est fixé pour objectif de fournir à tous les bureaux Montea de l'énergie certifiée 100 % verte d'ici fin 2021. Cet objectif a été atteint à 100 %. À partir de 2022, plus aucune électricité grise n'apparaîtra donc dans les diagrammes à barres ci-dessus.

Il est frappant de constater que le siège social en Belgique a non seulement consommé plus d'énergie que les bureaux aux Pays-Bas et en France, mais aussi plus d'énergie par m². Cela s'explique par le type de construction et l'année de construction du bureau d'Erembodegem. D'ici 2023, le bureau de Montea pour la Belgique déménagera dans un immeuble entièrement rénové à Alost.

### Émissions de gaz à effet de serre des opérations de Montea

En 2021, 169 tonnes de CO2e ont été émises par Montea

(5,3 tonnes de CO<sub>2</sub>e par ETP<sup>5</sup>), contre 194 tonnes de CO<sub>2</sub>e en 2020 (7,0 tonnes de CO<sub>2</sub>e par ETP) et 234 tonnes de CO<sub>2</sub>e en 2019 (8,4 tonnes de CO<sub>2</sub>e par ETP). Cependant, ces émissions ont été entièrement compensées par le soutien de deux projets d'agroforesterie en Zambie et au Kenya (voir pages 33 et 34).<sup>6</sup>



169	tCO2e =	
<b>17 x</b> émissions moyennes d'une famille belge	<b>87</b> vols aller-retour Bruxelles-NYC (classe économique)	CO2 NEUTRAL COMPANY
100 %	сотрепѕе́	Clare to the control of the control

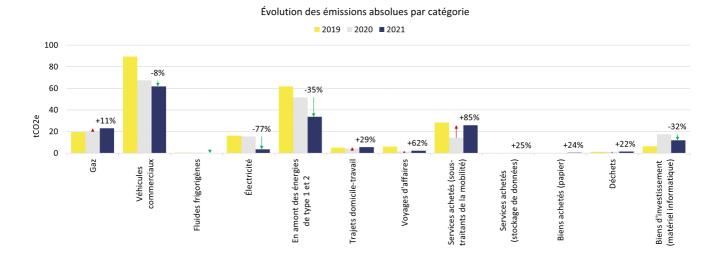
<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> La roue thermique avait été désactivée en 2020 pour éviter la propagation de la COVID-19 dans le bureau.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Équivalent temps plein.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Les chiffres communiqués pour 2019 et 2020 diffèrent de ceux partagés l'année dernière. Cela est dû à l'élargissement du périmètre de mesure (voir « Approche et scope », page 73).

Malgré l'élargissement du périmètre de mesure (voir page 74), on observe une réduction des émissions totales de gaz à effet de serre (-9 % par rapport à 2020), ainsi que des émissions de gaz à effet de serre relatives (émissions  $CO_2e/ETP$ ) (-29 % par rapport à 2020).

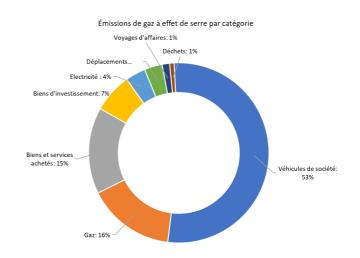
Cette baisse est directement liée au passage à une énergie 100 % verte en Belgique (68 %), en France (36 %) et aux Pays-Bas (100 %), qui a permis d'éviter l'émission de 11 tonnes de CO<sub>2</sub>.



Comme tous les bureaux sont passés à l'électricité verte à la fin de l'année 2021, on peut s'attendre à une nouvelle baisse significative en 2022.

La mobilité (déplacements domicile-travail, voyages d'affaires, mobilité des soustraitants, etc.), avec 124 tonnes de CO₂e, reste la plus grande source (73 %) des émissions de gaz à effet de serre de Montea. L'objectif d'un parc automobile 100 % électrique d'ici 2027 en tient compte également.

L'objectif ultime est d'être totalement neutre en carbone dans les scopes 1, 2 et 3 (mobilité des employés et émissions en amont des scopes 1 et 2) d'ici à 2030, sans avoir à utiliser un quelconque mécanisme de compensation. Pour cela, nous recourons aux principes de l'initiative Science Based Targets.



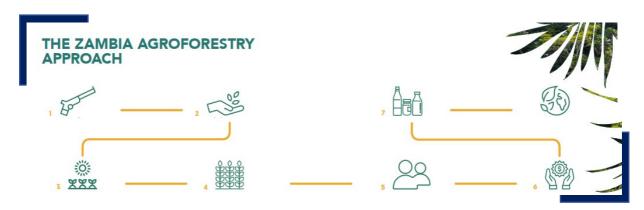
### 2030 -> neutralité carbone sans compensation

### Projet d'agroforesterie en Zambie et au Kenya

Montea a réussi à atteindre son objectif qui consistait à rendre ses propres opérations neutres en carbone fin 2021 en soutenant deux projets de compensation soigneusement sélectionnés en Zambie et au Kenya. Cette section explique le fonctionnement du projet d'agroforesterie en Zambie. Le projet financé par Montea au Kenya comporte un principe similaire.

En Zambie, il y a actuellement beaucoup de pauvreté et de nombreuses forêts précieuses sont perdues dans la recherche de terres fertiles pour l'agriculture. Pour survivre, les agriculteurs sont contraints de se livrer à des pratiques illégales (braconnage).

Le projet d'agroforesterie de la Zambie encourage les pratiques agricoles durables et la protection des forêts par une gestion durable des terres. Les anciens braconniers ont ainsi la possibilité d'acquérir les compétences nécessaires pour protéger à la fois la forêt et les animaux qui y vivent, tout en obtenant un revenu stable. Cela se passe de la manière suivante :



- 1. Les braconniers illégaux sont formés à diverses compétences utiles en échange de leurs armes et de la promesse de protéger la forêt.
- 2. Les agriculteurs sont formés aux principes de l'agriculture durable. L'objectif : une récolte plus importante, sans nuire à l'environnement.
- 3. Des plantes spécifiques captent l'azote de l'air dans le sol. En combinaison avec un traitement minimal du sol et avec des engrais organiques, cela garantit un sol naturellement sain.
- 4. La récolte double ou triple, assurant ainsi la sécurité alimentaire et des revenus plus élevés et plus stables.
- 5. Les coopératives assurent la formation et le partage des connaissances pour les agriculteurs.
- 6. Les récoltes sont achetées aux coopératives à un prix élevé.
- 7. La récolte est transformée en un produit alimentaire de haute qualité et vendue dans toute la Zambie sous la marque « It's Wild! »
- 8. Résultat : des forêts et des animaux protégés, une plus grande sécurité alimentaire et des revenus plus élevés et plus stables pour les agriculteurs.

### Projet en Zambie:













### Projet au Kenya:











Ce projet est validé par le Verified Carbon Standard, le plus grand programme volontaire de compensation des émissions de gaz à effet de serre. Ce programme vérifie l'impact du projet en termes de réduction des émissions de  $CO_2$  grâce, entre autres, à la collecte de données sur place.



En outre, ce projet satisfait aux principes du programme REDD+ (Réduction des émissions dues à la déforestation et à la dégradation des forêts), une initiative des Nations Unies visant à lutter contre le changement climatique en mettant un terme à la déforestation, en protégeant la biodiversité et en la restaurant dans la mesure du possible.

### 5.5. Nouveaux développements

### Objectif et statut des nouveaux développements



Montea vise à réduire les émissions de  $CO_2$  (carbone incorporé) de ses nouveaux développements de 55 % d'ici 2030 et atteindre le Net Zéro (neutralité carbone avec compensation) d'ici 2050.

### Objectifs émissions de gaz



 $\underset{\scriptscriptstyle{-55\%}}{2030}$ 



2050 Net 7éro

### Actions

Réduction de l'intensité énergétique par rapport aux objectifs du CRREM pour 2021 (scénario 1,5°C)
En 2022 -48%
En 2030 -74%



### Efficacité énergétique dans les nouveaux développements

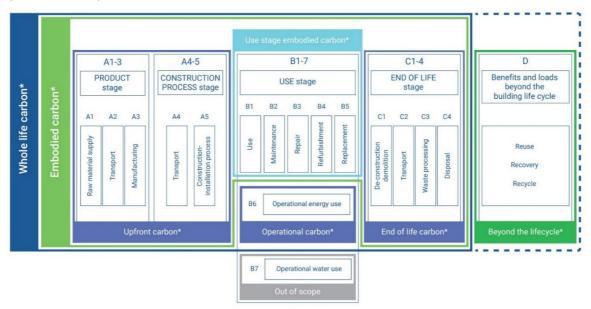
Afin de réduire à la fois les coûts et les émissions de gaz à effet de serre des locataires, des objectifs ont également été fixés pour l'efficacité énergétique des nouveaux développements :

Аппée cible	Efficacité énergétique поиveaux développements (kWh/m²)	Réduction
2021	75	0 %
2022	50	33 %
2030	25	67 %
2040	25	67 %
2050	25	67 %

Pour atteindre ces objectifs, un guide de la construction durable a été créé avec le Blue Label pour les nouveaux développements (voir page 46).

### Carbone incorporé dans les nouveaux développements

Montea s'efforce de réduire au minimum le carbone incorporé émis par la construction de nouveaux actifs (sites/bâtiments).

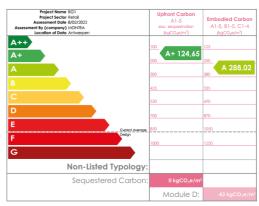


Dans ce contexte, un premier projet test a été mis en place sur le site de Blue Gate Antwerp. Les nouveaux développements y ont été construits en 2020 selon les directives de construction durable de Montea (voir page 46).

Les experts de l'EPEA ont créé un passeport de circularité complet pour ce site. Il en ressort que l'empreinte de carbone incorporé du site est de 202 kg CO<sub>2</sub>e/m². Il faut noter qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment Montea standard car la tour de stationnement a été incluse dans le calcul et ce résulte dans un résultat inférieur de l'empreinte carbone.

Selon le cadre du RIBA (Royal Institute of British Architects), le site Blue Gate obtient donc un excellent A+ en termes de carbone incorporé.

Par extrapolation, il a ensuite été déterminé qu'un bâtiment Montea typique a un carbone incorporé de 288 kg CO₂e/m², ce qui donnerait un score A selon ce même cadre RIBA.

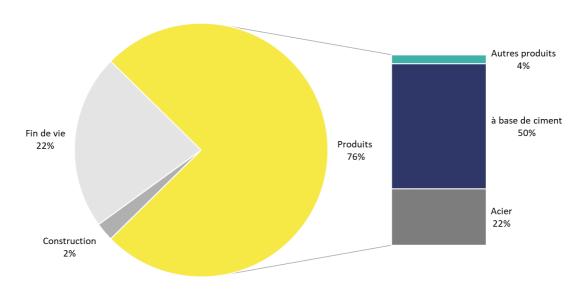


Pour Montea, c'est la preuve que l'ambitieux guide de construction Blue Label, entré en vigueur en 2021, n'a pas manqué son objectif et fonctionne très bien pour réduire l'empreinte écologique des nouveaux projets de construction.

Montea vise à ce que tous les nouveaux développements aient une empreinte de carbone incorporé maximale de 216 kg  $CO_2e/m^2$  à partir de 2025.

Аппée cible	Carbone incorporé nouveaux développements (kg CO₂e/m²)	Réduction
2021	288	0 %
2030	130	55 %
2040	86	70 %
2050	29	90 %

Carbone incorporé bâtiment typique Montea



76 % du carbone incorporé dans un bâtiment est déterminé par le choix des produits. Naturellement, Montea est constamment à la recherche de produits novateurs et durables (p. ex., le béton à faible teneur en CO<sub>2</sub>) et de nouvelles méthodes de construction.

En outre, le diesel est évité sur les sites, les matériaux sont acheminés par bateau plutôt que par camion si possible, et l'eau de ciment est récupérée et traitée sur le chantier.

### 5.6. Portefeuille existant

### Objectif et statut du portefeuille existant

Montea aide ses clients à réduire les coûts et les émissions de gaz à effet de serre en améliorant leurs performances énergétiques et en les rendant plus durables. D'ici 2050, Montea souhaite que le portefeuille existant soit conforme à l'Accord de Paris (= Net Zéro).



### Objectifs émissions de gaz





### **Actions**

Utilisation de l'énergie verte

En 2030 100%

Utilisation économes en énergie En 2030 100%

Utilisation de de technologies systèmes d'énergie renouvelable

Sans combustibles fossiles

En 2023 90%

En 2050 100%







Statut 2021:

### Suivi énergétique du portefeuille existant

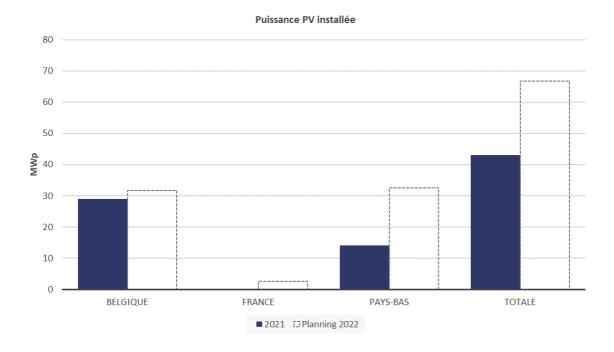
Fin 2021, Montea a réussi à équiper 95 % (par rapport à 40 % en 2020) du portefeuille d'un système de suivi énergétique qui permet aux clients (et à Montea) d'évaluer quotidiennement leur consommation d'énergie et de l'ajuster si nécessaire. Les écarts de consommation d'énergie peuvent ainsi être rapidement détectés et ajustés. L'objectif de 100 % d'ici fin 2021 n'a pas été atteint en raison de la croissance continue du portefeuille et de l'absence d'un système de suivi dans les bâtiments les plus récemment acquis.

Le système de suivi donne à Montea plus de moyens pour évaluer la consommation d'énergie de ses clients et les sensibiliser à la question de l'efficacité énergétique. Un autre avantage est qu'une consommation d'énergie plus faible va généralement de pair avec une empreinte carbone plus faible.

### Énergie renouvelable du portefeuille existant

Avec ses toits généralement plats, l'immobilier logistique est une forme de construction idéale pour l'installation de panneaux solaires. Montea s'engage donc fermement sur cette voie.

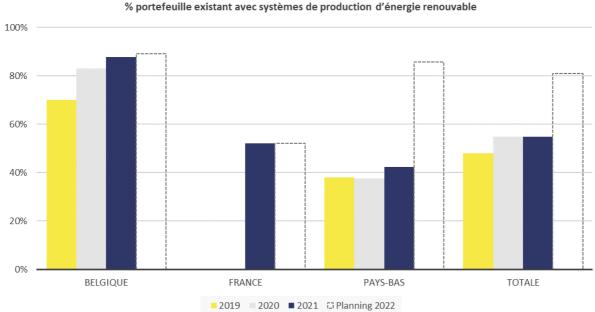
En 2021, les installations photovoltaïques de Montea ont produit environ 37.850 MWh, ce qui correspond à la consommation électrique de 10.815 ménages. De cette manière, l'émission de 9.256 tonnes de CO₂e a été évitée en 2021, soit l'équivalent de la captation de CO<sub>2</sub> de 611 hectares de forêt. Les installations photovoltaïques contribueront donc à réduire également les coûts d'électricité des locataires de 590.000 euros par an.



### Production totale de 37.850 MWh en 2021 L'énergie consommée par 10.815 familles L'équivalent de la captation de CO<sub>2</sub> de **611 hectares de forêt**

En 2021, un montant de 6,3 millions d'euros a été investi dans de nouvelles installations photovoltaïques d'une capacité totale de 5 MWp pour les bâtiments de notre portefeuille. Montea a également commencé en 2021 la construction de nos premières installations photovoltaïques en France, un pays où les panneaux solaires sont traditionnellement moins représentés dans le mix énergétique.

Actuellement, 55 % des sites de Montea (là où c'est techniquement possible) sont équipés d'une installation photovoltaïque. D'ici à la fin de 2023, ce chiffre devrait passer à 90 %. Un certain nombre d'installations photovoltaïques sont actuellement en cours de planification. Cela portera le chiffre à plus de 80 %.



### Mesures d'économie d'énergie du portefeuille existant

Les pompes à chaleur permettent aux sites de chauffer ou de refroidir les bâtiments de manière plus durable (sans combustibles fossiles). Actuellement, 60 % des sites de Montea sont déjà équipés de pompes à chaleur.

Tous les nouveaux projets Montea qui seront développés seront également dotés de pompes à chaleur dans le cadre de l'équipement standard.

Le programme de rénovation des installations d'éclairage poursuit sa mise en œuvre dans nos entrepôts. Dans le cadre de ce programme, l'éclairage de tous les bâtiments plus anciens sera remplacé par un éclairage LED à haut rendement énergétique. Tous les nouveaux développements sont équipés de série d'un éclairage LED à haut rendement énergétique et, le cas échéant, de détecteurs de mouvement. Fin 2021, 12 % des sites de Montea appliquaient des mesures d'économie d'énergie (éclairage LED, pompes à chaleur, etc.). L'objectif est d'instaurer de telles mesures dans tous les sites d'ici 2030.

### Stations de recharge pour véhicules électriques

Montea installe des stations de recharge pour voitures électriques dans tous ses nouveaux projets de développement. Mais le portefeuille existant investit également dans la recharge des VE. À la fin de 2021, 34 % des sites disposaient d'installations de recharge des véhicules électriques.

### Récupération de l'eau de pluie

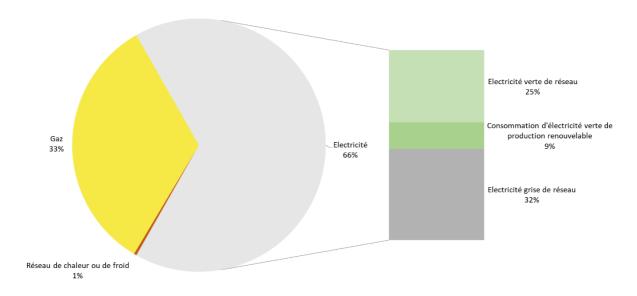
Une part importante des sites de Montea s'est également attachée à la récupération des eaux de pluie. L'eau de pluie est collectée et utilisée, entre autres, pour les installations sanitaires. Fin 2021, 23 % des sites de Montea utilisaient un système de récupération des eaux de pluie.

### Consommation d'énergie du portefeuille existant

Comme Montea a réussi à équiper fin 2021 95 % de son portefeuille d'un système de suivi énergétique, la couverture de la mesure de l'électricité, du gaz et de l'eau est très élevée. Le reste de la consommation a été extrapolé (voir page 73 pour une explication plus détaillée de l'approche et du scope de la mesure) :

Type d'éпегgie	Énergie (kWh)	Couvertur e	Extrapolation de l'énergie sur l'ensemble du portefeuille existant (kWh)	Intensité énergétique (kWh/m²)
Électricité	60.619 621	91 %	66.518.311	50,6
Réseau chaleur ou froid	329.589	100 %	329.589	0,3
Gaz	26.549 121	81 %	32.697.392	24,9
Total	87.498 331		99.545.292	75,7

Consommation d'énergie portefeuille existant



Au moins 35 % de l'énergie totale consommée par le portefeuille provient de sources renouvelables (électricité verte provenant de fournisseurs externes, consommation locale de la production renouvelable sur site et réseaux de chaleur).

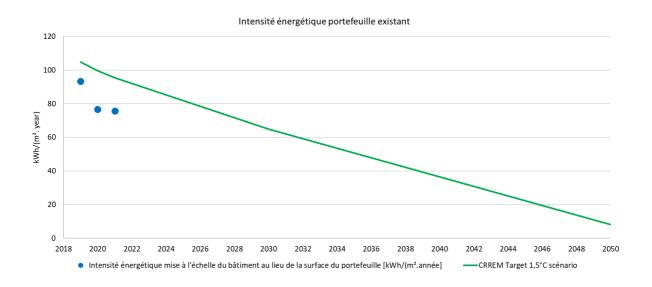
Аппе́е	Intensité énergétique (kWh/m²)	Intensité énergétique (kWh/m²) mise à l'échelle du bâtiment au lieu de la surface du portefeuille	Couverture
2019	79,4	93,4	18 %
2020	65,3	76,7	27 %
2021	75,7	75,7	88 %

L'analyse de l'intensité énergétique du portefeuille montre une augmentation par rapport à 2020. Cependant, depuis 2021, ce calcul est basé sur la surface du bâtiment (les aires de stationnement, le stockage extérieur, etc. sont inclus dans la surface du portefeuille, mais pas dans la surface du bâtiment), plutôt que sur la surface du portefeuille.

De plus, Montea a également un taux de couverture beaucoup plus élevé pour ces mesures. Cela permet à Montea de dresser un tableau plus réaliste de l'intensité énergétique.

Sur la base de cette analyse ajustée, on peut constater une diminution de l'intensité énergétique par rapport à 2019 (-19 %) et 2020 (-1 %). Cette diminution est due à l'introduction de mesures d'économie d'énergie, telles que le remplacement de l'éclairage conventionnel par un éclairage LED et le passage du chauffage au gaz aux pompes à chaleur.

Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) fournit au secteur immobilier des parcours de décarbonisation transparents, fondés sur des données scientifiques et conformes aux objectifs climatiques de Paris en vue de limiter l'augmentation de la température mondiale. Le CRREM a été financé par le programme Horizon de l'Union européenne. Les membres du consortium sont l'IIÖ Institute for Real Estate Economics, le GRESB, l'Université d'Alicante, l'Université d'Ulster et la TIAS Business School. Montea utilise ces voies de décarbonisation comme points de référence.



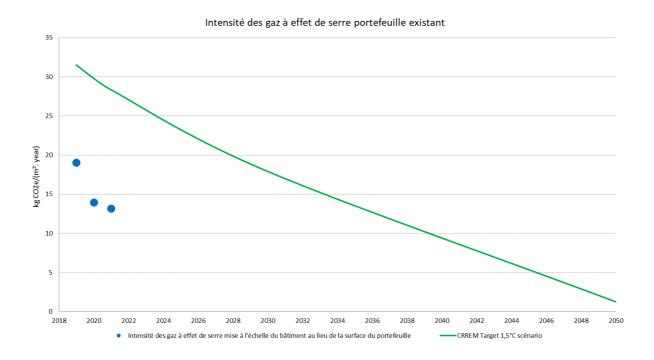
Si l'on compare les résultats de l'analyse aux objectifs, on peut constater avec étonnement que l'intensité énergétique est inférieure de 21 % aux objectifs fixés pour 2021.

### Emissions opérationnelles de gaz à effet de serre du portefeuille existant

Le principal paramètre des émissions de gaz à effet de serre opérationnelles est l'intensité des gaz à effet de serre ( $= \log CO_2 e/m^2$ ).

Аппе́е	Intensité des gaz à effet de serre (kg CO₂e/m²)	Intensité des gaz à effet de serre (kg CO2e/m²) mise à l'échelle de la surface du bâtiment au lieu de la surface du portefeuille	Couverture
2019	16,2	19,0	18 %
2020	11,9	14,0	22 %
2021	13,2	13,2	83 %

Comme pour le calcul de l'intensité énergétique, il a été décidé de calculer l'intensité des gaz à effet de serre à partir de 2021 sur la base de la surface du bâtiment plutôt que sur la base de la surface du portefeuille. En outre, le taux de couverture du calcul est beaucoup plus élevé que les années précédentes. Cela donne une image plus réaliste de l'intensité réelle des gaz à effet de serre.

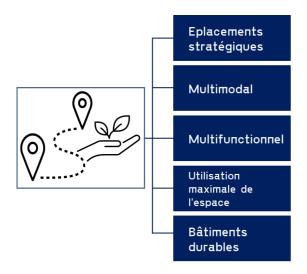


Si l'on compare les résultats de l'analyse aux objectifs, on peut constater avec étonnement que l'intensité des gaz à effet de serre est inférieure de 53 % aux objectifs fixés pour 2021. Cela est principalement dû à la part relativement importante d'énergie verte dans le portefeuille.

Le but ultime est d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris pour l'ensemble du portefeuille d'ici 2050.

## 6. Immobilier logistique durable et polyvaler

### 6.1. Pourquoi est-ce important pour Montea?



L'immobilier logistique est le cœur de métier de Montea. Rendre l'immobilier logistique polyvalent et durable est essentiel pour soutenir la croissance de Montea à long terme.

Concrètement, Montea entend construire des bâtiments multifonctionnels et multimodaux qui tiennent compte du cycle de vie et de la circularité des matériaux, limitent les déchets de construction et, dans le même temps, assurent le bien-être des collaborateurs de nos clients.



### 6.2. Investissement dans des emplacements stratégiques

Montea investit dans des emplacements stratégiques qui permettent des solutions multifonctionnelles et multimodales. Montea est constamment à la recherche de sites qui permettent l'expansion du réseau intermodal grâce à une bonne connexion avec la route, le rail, les voies navigables et/ou les aéroports.

Montea est consciente du fait que la durabilité est un facteur important à prendre en compte lors du choix d'un emplacement.

Compte tenu de la rareté actuelle des terrains, Montea est également convaincue que, avant d'acquérir de nouveaux terrains, il faut rechercher des sites précédemment affectés à des fins industrielles et nécessitant un profond assainissement. 30 % des développements des cinq dernières années ont été réalisés sur des terrains déjà affectés à une autre destination. L'ambition de Montea est d'augmenter encore ce pourcentage à l'avenir.

### 6.3. Green Finance Framework de Montea

Pour concrétiser ses ambitions de développement durable, Montea a mis en place un Green Finance Framework. L'entreprise compte passer par ce cadre ou Framework pour émettre des instruments de financement verts (par exemple, des obligations, des emprunts, etc.) destinés au (re)financement de projets durables qui tiennent résolument compte de l'impact sur l'environnement et la société.

Le Montea Green Finance Framework est entièrement conforme aux ICMA (International Capital Markets Association) Green Bond Principles et aux LMA Green Loan Principles.

Le Framework comprend les éléments suivants :

- Allocation de fonds
- Processus d'évaluation et de sélection de projet
- Gestion des fonds
- Rapportage
- Révisions externes

Pour toutes informations sur le Green Finance Framework, rendez-vous sur le site Web de Montea.



### 235 millions d'euros d'obligations vertes

Une étape importante a été franchie au sein du Green Finance Framework au début de l'année 2021 : Montea a levé 235 millions d'euros grâce à des obligations vertes divisées en trois parties :

- 80 millions d'euros à échéance de 10 ans et coupon de 1,28 %
- 85 millions d'euros à échéance de 12 ans et coupon de 1,42 %
- 70 millions d'euros à échéance de 15 ans et coupon de 1,44 %

Ces coupons sont appelés « green bonds » et leurs produits sont utilisés pour (re)financer des projets durables.

### Allocation de fonds

Montea investira un montant égal au produit net supplémentaire des instruments de financement verts dans :

### - Bâtiments verts

- o Bâtiments neufs, existants ou rénovés qui ont obtenu au moins un des certificats suivants :
  - BREEAM: "Outstanding" "Excellent", "Very Good"
  - LEED: "Platinum", "Gold"
  - DGNB : "Gold" et supérieur
  - HQE : "Excellent", "Very Good" et supérieur
- Bâtiments existants dont l'intensité énergétique est ≤ 75 kWh/m² par an
- o Bâtiments neufs dont l'intensité énergétique est ≤ 50 kWh/m² par an
- Bâtiments rénovés dont l'efficacité énergétique a augmenté d'au moins 30 % par rapport à une année de référence précédant la rénovation
- Mise en œuvre d'aménagements et rénovations dans les bâtiments en vue d'améliorer l'efficacité énergétique et l'utilisation des ressources en eau ou d'autres rénovations respectueuses de l'environnement



### - Énergie renouvelable

 Acquisition, développement, construction et/ou installation de systèmes de production et de stockage d'énergie sur site (émissions maximales de 100 g CO₂e/kWh) pour les bâtiments détenus et/ou gérés par Montea ou l'une de ses filiales

### Processus d'évaluation et de sélection de projet

Les projets sont évalués par le Sustainable Executive Committee sur la base des critères décrits ci-dessus. Les investissements, les dépenses et/ou les projets sont proposés par les différents départements internes.

Le rôle du Sustainable Committee englobe :

- Examen, sélection et validation des projets à l'aide du Green Finance Framework.
- Validation du rapport annuel destiné aux investisseurs.
- Amendement du Green Finance Framework en fonction des changements apportés à la stratégie ou aux initiatives de Montea en matière de développement durable, ou des changements dans les normes de tiers externes pertinents.



Le Sustainable Executive Committee se réunira chaque année pour procéder à la (ré)évaluation du « Eligible Green Project Portfolio ». Lorsqu'un projet est cédé, interrompu ou ne répond plus aux critères des « Eligible Green Projects », il est retiré de la liste des « Eligible Green Projects » et remplacé dès que possible par une alternative équivalente.



### Rapportage

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

### Révision externe

Le Green Finance Framework de Montea a été révisé par Sustainalytics. Un an après l'allocation, ou après allocation de l'ensemble des instruments de financement vert, Montea a l'intention de faire valider à la fois l'allocation des fonds et l'impact environnemental par un tiers externe. Les rapports du tiers externe seront disponibles sur le site web de Montea.

### 6.4. Montea Blue Label — Un guide de construction durable pour les nouveaux projets de bâtiments

Montea investit à long terme. Dans les bâtiments et dans les personnes. Les aspects suivants sont dès lors toujours pris en compte dans les nouveaux projets :

- circularité et cycle de vie ;
- consommation d'énergie;
- émissions de gaz à effet de serre (carbone incorporé et opérationnel);
- bien-être des clients ;
- bannissement des matériaux et substances nocifs;
- conception flexible.



Afin de garantir une longue durée de vie à ses bâtiments, Montea a élaboré un guide de construction pour les nouveaux projets de développement. Dans ce guide, on peut voir que les éléments suivants font désormais partie des équipements standard des nouveaux projets de développement :

- éclairage LED;
- pompes à chaleur durables pour l'ensemble du bâtiment (plus de raccordement au réseau de gaz) ;
- installation photovoltaïque (PV);
- échangeurs de chaleur pour réduire la quantité de liquide de refroidissement ;
- récupération et réutilisation de l'eau ;
- stations de recharge pour véhicules électriques ;
- lightcatchers (puits de lumière) chargés de diffuser davantage de lumière naturelle dans les entrepôts. Ils sont connectés à la photodétection qui diminue l'intensité de l'éclairage en fonction de la quantité de lumière naturelle ;
- accent sur une étanchéité à l'air élevée des bâtiments (contrôle via des tests d'infiltrométrie) grâce à une conception adaptée des quais de chargement ;
- pré fleuri autour du bâtiment pour favoriser la biodiversité;
- système de suivi de toutes les consommations (eau (de pluie), électricité, etc.).

Dans les nouveaux développements, Montea concerte tous les aspects de durabilité énumérés ci-dessous avec les parties prenantes et les met en œuvre dans la mesure du possible.



### DEVELOPPEMENT DURABLE ET FLEXIBLE

- 1. Des espaces multifonctionnels aux dimensions standard et aux grandes travées permettent une utilisation flexible du hâtiment
- 2. Un bâtiment dont la hauteur libre est suffisante pour permettre des solutions multiples.
- 3. La collecte et la réutilisation de l'eau de pluie permettent d'économiser l'eau et de promouvoir la durabilité.

### UTILISATION INTELLIGENTE DE L'ESPACE

- 4. L'utilisation optimale des terrains favorise l'efficacité des opérations logistiques.
- 5. La conception à plusieurs étages permet d'économiser des mètres carrés de terrain.
- 6. Un stationnement efficace grâce à l'utilisation de parkings.
- 7. Le réaménagement des friches industrielles allie les avantages environnementaux au développement économique et à l'amélioration sociale.
- 8. Situation dans un emplacement stratégique et multimodal.
- 9. Des zones d'attente pour les camions limitent les nuisances dans le voisinage étendu du site.

### EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET FAIBLE ÉMISSION DE CO2

- 10. Le contrôle des principaux consommateurs d'énergie accroît l'efficacité énergétique et la sensibilisation.
- 11. Des panneaux solaires à haut rendement combinés à un stockage d'énergie assurent une utilisation optimale de l'énergie renouvelable.
- 12. Les pompes à chaleur de haute technologie produisent de l'énergie renouvelable. Nos sites sont ainsi déconnectés du réseau de gaz et n'utilisent pas des énergies fossiles.
- 13. Un éclairage LED INTELLIGENT avec capteurs de mouvement et de lumière du jour réduit la consommation d'énergie.
- 14. Des niveleurs de quai super-isolés réduisent la consommation d'énergie.
- 15. Une valeur d'isolation élevée et une étanchéité à l'air améliorée réduisent la consommation d'énergie et renforcent le
- 16. L'utilisation de matériaux à faible teneur en CO<sub>2</sub> réduit considérablement le carbone incorporé.
- 17. Les stations de recharge électrique pour les voitures, les fourgonnettes, les camions et les chariots élévateurs favorisent l'utilisation de véhicules électriques et contribuent à la réduction des émissions globales.

### **BIEN-ÊTRE**

- 18. Les parkings pour vélos équipés de bornes de recharge électrique favorisent l'exercice physique et la santé des employés.
- 19. Les installations sportives favorisent la santé, les performances et le rétablissement des employés.
- 20. Des coins café conviviaux offrent un lieu de détente social.
- 21. Les murs verts réduisent le stress et améliorent le bien-être et la productivité des employés.
- 22. Le chauffage au sol est confortable et économe en énergie.
- 23. La ventilation et le refroidissement sont économes en énergie, confortables et favorisent la santé des employés.
- 24. Des dômes vitrés ou des éclairages de façade intelligents laissent entrer la lumière du jour et créent un environnement de travail agréable et sain.
- 25. Des salles d'attente et des installations sanitaires pour les conducteurs assurent un environnement agréable pour tous.

### BIODIVERSITÉ

- 26. Les prés fleuris, les ruches, les bassins tampons améliorent la biodiversité.
- 27. Les parkings verts favorisent l'infiltration naturelle des eaux de pluie, la régulation thermique et la régulation des eaux.
- 28. Les toits verts absorbent l'eau de pluie, offrent un refuge aux oiseaux et aux insectes, abaissent la température ambiante et favorisent l'air pur.

### DEVELOPPEMENT CIRCULAIRE

- 29. La méthode ACV permet de déterminer l'impact environnemental total d'un matériau tout au long de son cycle de vie.
- 30. Les façades sont construites en plusieurs couches et avec des matériaux non collés.
- 31. La conception tient compte des principes de construction circulaire en ce qui concerne la mise en œuvre des nœuds de construction et des matériaux.
- 32. L'utilisation de mousses PUR et PIR est évitée autant que possible étant donné qu'elles sont très nocives pour l'environnement.
- 33. Dans le choix des matériaux de finition, la préférence est donnée aux matériaux C2C (Cradle to Cradle).

### **ENVIRONNEMENT**

- 34. Le tri des déchets contribue à un meilleur environnement et à une économie circulaire.
- 35. Les zones de stationnement et les quais de chargement des camions sont équipés d'un séparateur d'huile et d'essence
- 36. L'utilisation de liquides de refroidissement est réduite compte tenu de l'installation d'un système hybride.
- 37. Le traitement biologique des eaux usées industrielles permet de réduire la consommation d'eau.

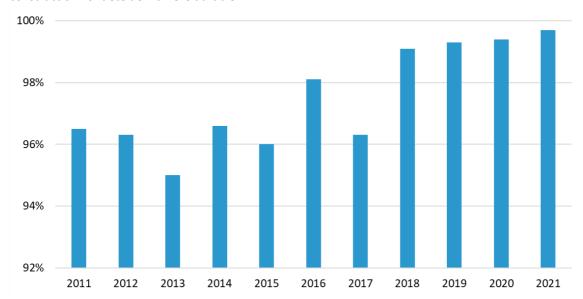
Montea réévaluera également en permanence ses choix de matériaux et recherchera des matériaux novateurs et circulaires qui durent longtemps et permettent une restauration, un démontage, une réutilisation ou un recyclage facile sans causer un impact majeur sur l'environnement.

De cette manière, Montea vise à réduire l'empreinte de carbone incorporé de ses nouveaux projets. D'ici 2022, une valeur maximale de 216 kg  $CO_2e/m^2$  est fixée comme objectif. Cette valeur maximale sera progressivement réduite (voir page 35).

Le manuel de construction décrit également clairement comment coopérer avec les fournisseurs et ce que l'on attend d'eux. Nous demandons également à nos fournisseurs de traiter tous les déchets sur place et de transporter les matériaux de construction par voie navigable si cela est possible.

### 6.5. Haut taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille de Montea est exceptionnellement élevé. En 2021, le taux d'occupation était de 99,7 % par rapport à 99,4 % en 2020. Ce taux d'occupation élevé de nos bâtiments est la meilleure preuve qu'ils répondent, par leur qualité et leur emplacement, à une réelle demande du marché, ce qui nous permet d'affirmer que l'espace occupé et les matières premières et sources d'énergie utilisées pour leur construction l'ont été de manière durable.



### 6.6. Programme d'engagement des locataires

Montea s'est fixé pour objectif d'aider ses clients à émettre moins de gaz à effet de serre et à réduire leurs coûts énergétiques. Si la consommation d'énergie (grise) d'un bâtiment diminue, les émissions de gaz à effet de serre diminueront également.

Pour y parvenir, il faut avant toute chose inventorier les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie actuelles du portefeuille.

Les données ainsi recueillies permettront à Montea et à ses locataires d'évaluer les organisations et de définir les actions les plus efficaces pour chaque locataire spécifique en vue de réduire le volume d'émissions de gaz à effet de serre et, dans le même temps, les coûts énergétiques.

À l'avenir, Montea souhaite également aider ses clients à économiser de l'énergie dans le cadre de leurs activités opérationnelles. Les audits énergétiques constituent l'outil le plus utile à cet égard.

### 6.7. A.U.L.A. - Blue Gate Antwerp

Petroleum Zuid était autrefois le cœur de l'industrie pétrolière d'Anvers. Aujourd'hui, ces terrains réhabilités sont prêts pour l'avenir sous le nom de Blue Gate Antwerp. Blue Gate Antwerp, un projet public-privé, est un parc d'activités neutre sur le plan climatique réservé aux entreprises innovantes qui ont une ambition claire : la croissance linéaire par le biais d'un fonctionnement circulaire.



Sur le site de Blue Gate Antwerp, Montea développe un pôle logistique intelligent dans le premier parc d'activités écoefficace, entouré d'eau, en Belgique. Sa situation unique, au bord de l'Escaut, à proximité des voies ferrées et de diverses autoroutes, offre une facilité de transport sans précédent :

- Un emplacement idéal pour la distribution urbaine
- Logistique par voie d'eau (terminal directement sur l'Escaut)
- Une base multimodale vers l'Europe (Port d'Anvers, proximité des autoroutes, etc.)

Comme pour tous les nouveaux développements de Montea, la durabilité est essentielle et le manuel de construction Montea Blue Label est suivi. Les points suivants ont été spécifiquement appliqués à ce projet :

- Réutilisation et valorisation d'une friche industrielle (terrain fortement contaminé)
- Circularité : utilisation d'une construction de façade circulaire et multi-couches
- Les matériaux de construction ont été acheminés par bateau
- Une installation photovoltaïque d'une capacité supérieure à 2,5 MWp
- Connexion à un réseau de chaleur
- Utilisation efficace de l'espace : parking sur le toit
- L'eau du béton n'a pas été rejetée sur les abords, mais recueillie sur le site
- Le diesel est interdit sur le chantier : seules des batteries sont utilisées
- Score BREEAM Excellent

Eplacements
stratégiques

Multimodal

Multifunctionnel

Utilisation
maximale de
l'espace

Bâtiments
durables



« Blue Gate Antwerp est le premier pôle logistique éco-efficace sur l'eau en Belgique et se convertira sans nul doute en une référence dans le domaine de l'immobilier logistique novateur, avec un impact environnemental minimal et une valeur ajoutée sociale maximale »

Jo De Wolf, CEO Montea

### 6.8. Un centre de recyclage pour Re-Match à Tiel (NL)

Pour Re-Match à Tiel, Montea développe un centre de recyclage et de distribution durable de 9.700 m² sur un site de 31.800 m². Re-Match est la première et la seule entreprise à recycler l'ensemble du système de gazon artificiel et est accréditée auprès de l'ETV (Environmental Technology Verification) de l'UE. Cette société offre aux installations sportives et aux stades la possibilité de se débarrasser de leur pelouse artificielle usagée de manière sûre et écologique.

Le développement fait partie d'un site plus vaste de 48 hectares acquis par Montea en 2018. Entre-temps, les bâtiments du site ont été démolis et l'ensemble du site a été préparé pour la construction.

L'emplacement est multimodal et facilement accessible depuis l'autoroute A15. Le site est situé sur le canal Amsterdam-Rhin & De Waal et dispose de ses propres installations de quai.



Les techniques durables suivantes sont au cœur de ce nouveau développement :

- Le bâtiment sera entièrement électrique, avec des pompes à chaleur et des stations de recharge pour les véhicules électriques
- L'eau de pluie sera réutilisée
- Un système photovoltaïque sera installé sur le toit

Le nouveau bâtiment devrait être achevé au premier trimestre 2022 et permettra à Re-Match de recycler plus de 2 millions de m² de gazon artificiel par an.



### 7.1. Nos collaborateurs

Montea souhaite créer de la valeur pour ses clients, ses actionnaires et toutes les autres parties. Et cela n'est possible que grâce aux efforts constants de nos collaborateurs, **les Monteaneers**. Ils sont le cœur de notre organisation. Montea souhaite que chacun d'entre eux puisse développer ses compétences et qu'ils puissent former ensemble une équipe solide qui répond aux besoins du client. Le respect, l'intégrité et la durabilité font partie de notre ADN.

Il est crucial pour Montea que les employés se sentent valorisés et qu'ils disposent de l'espace nécessaire pour développer leurs talents. Pour créer une équipe engagée, Montea s'appuie sur les forces de son personnel dans tous les domaines fonctionnels. Les Monteaneers sont des entrepreneurs, des membres d'équipe et sont fondamentalement positifs. Les lignes de décision courtes et la structure organisationnelle horizontale de Montea permettent une coopération dynamique entre tous les membres de l'équipe. Ils sont les points d'ancrage dans tout le processus que Montea a suivi depuis sa création : d'une start-up commerciale à une société de gestion immobilière qui libère ses clients de la gestion des bâtiments.

Montea encourage l'égalité des chances. Tant en interne qu'à l'égard de toutes ses parties prenantes, Montea applique des niveaux élevés d'éthique, de non-discrimination et de respect de l'individu et de la loi. Chez Montea, toute personne a droit à l'information, au développement personnel et a le droit de s'exprimer.



### Recrutement et rétention des talents

Montea est une petite organisation entrepreneuriale qui suit une trajectoire de croissance claire vers 2024. Pour mener à bien cette stratégie de croissance, il est essentiel d'attirer et de retenir les bons talents. Ces talents permettent à Montea d'envisager l'avenir avec confiance.

Un bon mélange de différents talents, cultures et personnalités est de la plus haute importance pour Montea. Montea est donc constamment à la recherche de personnes qui communient avec la culture et les activités de l'entreprise, toujours dans un souci de diversité et avec des procédures de sélection objectives. La force de Montea réside dans l'atmosphère familiale qui règne parmi ses employés et dans l'attention qu'ils se portent les uns aux autres. Ils sont évalués non seulement sur la base de leurs performances, mais aussi en tant qu'individus opérant au sein d'une équipe.

Avec l'arrivée de Steven Claes en tant que premier directeur des Ressources humaines, nous voulons aussi soutenir de manière durable l'équipe solide que nous avons constituée ces dernières années dans son développement et sa croissance personnelle. Ce faisant, nous osons également nous remettre en question par le biais d'enquêtes de satisfaction objectives et de parcours d'amélioration. Nous avons une équipe formidable et nous voulons faire tout ce qui est en notre pouvoir pour garder chacun de nos employés à bord et leur permettre d'évoluer avec l'entreprise, selon leurs possibilités et leurs ambitions.

Il est essentiel que chaque membre de l'équipe se sente impliqué et valorisé. Montea accorde une grande autonomie à ses employés et les encourage à proposer leurs propres idées, plutôt que d'appliquer une approche purement descendante. Cette approche garantit un niveau élevé d'implication et d'appropriation par les employés.

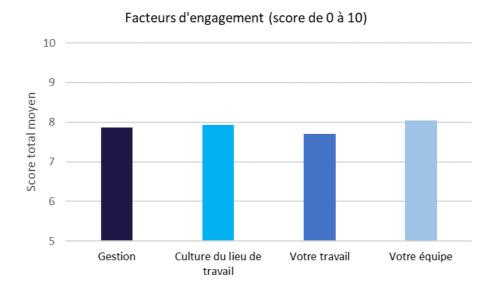
Pour faciliter encore davantage le recrutement de talents, Montea s'est fixé pour objectif de créer un processus d'intégration uniforme et clair pour tous les nouveaux employés de Montea. Une bonne intégration qui fournit des informations claires sur la culture de l'entreprise est essentielle pour un bon départ.

Cela signifie également que les nouvelles recrues disposeront d'un lieu de travail bien équipé et des bons outils dès le premier jour. En outre, il est demandé à tous les membres de Montea de faire en sorte que les nouveaux Monteaneers se sentent les bienvenus et s'intègrent parfaitement dans la famille. Une procédure d'intégration complète est en place (mentorat, réunions avec des collègues d'autres départements, visite d'un bâtiment/client, entretiens de contrôle avec le service RH après certaines périodes, brochure de bienvenue, etc.)

### Objectif 2022 : la procédure d'intégration des nouvelles recrues est renforcée.

Attirer de nouveaux talents est une chose, les garder chez Montea est un tout autre défi que l'entreprise relève chaque jour. Afin de mesurer l'engagement de tous les employés de Montea, une enquête sur l'engagement a été lancée à la fin de 2021. Cette enquête était un questionnaire personnel ouvert, non anonyme, adressé par les managers aux employés, dans le but d'obtenir des informations et d'engager une discussion ouverte sur les motivations des employés au sein de l'organisation et du département, d'une manière psychologiquement sûre. L'enquête a examiné quatre facteurs d'engagement : la culture, le leadership, l'équipe et le travail. Chacun devait donner une note allant de 0 (note la plus basse) à 10 (note la plus élevée). L'objectif était de déterminer les forces et les faiblesses les plus importantes afin d'établir un plan d'action. Chaque employé a dû répondre à vingt questions, réparties sur les quatre principaux thèmes.

Montea a obtenu une note globale moyenne de 7,88/10, sans que l'on ne puisse apprécier une différence nette entre les diverses catégories. En 2022, Montea abordera un certain nombre des questions mises en lumière dans l'enquête, principalement liées au bien-être des employés et aux liens entre eux, qui ont été mis sous pression en raison des conséquences de la pandémie, entre autres.



En 2021, nous avons eu au total 7 nouveaux employés et 7 employés qui ont quitté l'entreprise chez Montea dans les différents pays (y compris le Conseil d'administration). À la fin de l'année 2021, notre personnel comptait au total 32 personnes (à l'exclusion du Conseil d'administration), dont 20 hommes et 12 femmes.

### Santé et sécurité

Montea accorde beaucoup d'attention au stress au bureau et au bien-être mental de ses employés. Cela passe principalement par des entretiens réguliers avec les responsables. Montea s'est bien sûr aussi adaptée à la situation causée par la pandémie de COVID et à son impact sur ses employés. Cela s'est fait notamment :

- en fournissant et en développant les outils de bureau virtuel à tous les employés ;
- en organisant des sessions de renforcement des équipes en ligne ;
- en organisant une « ré-intégration » en toute sécurité lorsque les règles imposées ont été assouplies ;
- en organisant des séances d'information régulières afin que tout le personnel soit informé des actualités de Montea ;
- en envoyant un colis-surprise à nos collaborateurs ;
- en appliquant les mesures de prévention au bureau : masques buccaux, distanciation sociale, hygiène des mains, désinfection des lieux de travail, etc.
- en respectant toutes les règles imposées par les autorités.

En 2021, Montea a aussi appris que le lien entre tous les employés est d'une importance cruciale. À mesure que les activités se développent en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, le défi de connecter tous les employés et les parties prenantes devient de plus en plus important. L'année prochaine, nous allons travailler sur une plate-forme de communication sur laquelle les employés de tous les pays et départements seront connectés.

Montea met tout en œuvre pour améliorer la santé - tant physique que mentale - de ses employés. C'est pourquoi le programme FIT@Montea a été lancé : un entraîneur personnel se rend au siège deux fois par semaine (formation en ligne lors de la période de la pandémie de COVID-19). Ainsi, les employés qui le souhaitent peuvent faire de l'exercice sous la direction experte de l'entraîneur personnel, de manière structurée et sûre. De même, un vélo d'entreprise est toujours à la disposition de nos employés.

Les employés sont également encouragés à participer ensemble à des compétitions sportives, ce qui se passe régulièrement (par exemple, Immorun, Kampenhoeve Trailrun).



Image: ©MONTEA – Kampenhoeve TrailRun – 2021

Image: ©MONTEA – ImmoRun – 2021

### 2021 - JustBite

En 2021, il a été décidé de proposer aux employés des collations saines en plus des fruits frais. À cette fin, une collaboration a été établie avec JustBite.



Pour renforcer encore l'esprit d'équipe, Montea a organisé divers événements en 2021 :

Février 2021 – Journée du gros pull

Lors de la Journée du gros pull, nous avons encouragé les employés à enfiler un pull plus épais et à baisser le chauffage.











### Octobre 2021 - Office (re)warming party

Aux yeux de Montea, les collaborateurs de Montea et leurs familles sont les piliers de l'entreprise et, pour cette raison, Montea organise régulièrement des événements familiaux. Ainsi, en octobre, une « office (re)warming party » a été organisée pour les employés et leurs familles, bien entendu dans le respect total des mesures de prévention du coronavirus en vigueur en Belgique.



Juin 2021 - Live teambuilding



Après un an et demi de télétravail, il était grand temps d'organiser une activité de renforcement de l'esprit d'équipe sur la côte belge.

En 2021, aucun accident du travail n'a été enregistré chez Montea. En outre, pour les employés pour lesquels cela était pertinent, une formation à la sécurité électrique BAV4 a été donnée.

Étant donné que Montea n'exerce aucune influence sur les politiques de santé et de sécurité de ses clients, il n'est pas pertinent de faire un rapport à ce sujet.

Enfin, un Comité de durabilité sera mis en place chez Montea. La durabilité étant un élément essentiel de sa stratégie et de ses activités, Montea souhaite renforcer la sensibilisation à ce sujet et assumer de plus en plus de responsabilités envers ses parties prenantes et l'environnement.

### Objectifs:

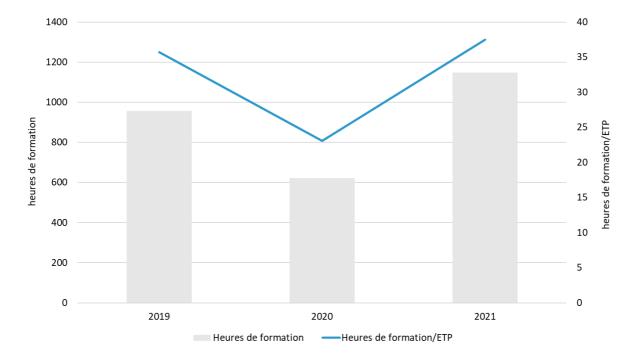
- Lancer une enquête annuelle sur l'environnement de travail des employés, en mettant l'accent sur les sources d'énergie des employés, les styles de leadership des managers et les facteurs de stress influençant les Monteaneers, entre autres. Sur la base des résultats, un plan d'action sera élaboré pour accroître encore l'engagement et le bien-être des Monteaneers;
- Lancer une plate-forme de communication interne pour renforcer le lien entre les différents pays/départements/fonctions ;
- Établir un Comité de durabilité de Montea.

### Développement personnel

La croissance personnelle de nos employés est de la plus haute importance pour Montea, non seulement pour la qualité du service à ses clients, mais aussi pour renforcer les performances économiques et sociales de l'entreprise. La vision de Montea pour Track 2024 et au-delà est de promouvoir la croissance professionnelle et personnelle de chaque employé à chaque étape de sa carrière. Montea est résolue à investir continuellement dans ses employés et à augmenter ainsi leur efficacité et leur engagement.

Le principal facteur du renforcement continu des compétences des employés consiste à développer davantage leurs compétences en fonction de la demande du marché et à s'assurer ainsi que chacun est prêt à franchir la prochaine étape de sa carrière à tout moment. Montea envisagera toujours la promotion interne avant de recruter en externe.

Les décisions relatives à la participation à des cours et à des sessions de formation sont prises en concertation avec l'employé, le responsable hiérarchique et le service RH. Cette décision tient compte des évolutions du secteur et de la concurrence, des besoins de développement au sein de l'équipe, des nouvelles tendances et du potentiel de croissance horizontale ou verticale chez Montea.



Montea met l'accent à la fois sur les compétences liées au travail et sur les compétences non techniques. Les formations individuelles ou collectives permettent de renforcer et de partager l'expertise des collaborateurs.

Tous les collaborateurs ont accès à une plate-forme de formation en ligne (Goodhabitz) où ils peuvent recevoir une formation professionnelle dans les domaines des compétences générales et spécifiques.

Bien entendu, chacun peut, en fonction de ses besoins, accéder à d'autres cours, séminaires ou formations dans les écoles de commerce.

Chez Montea, les managers consacrent régulièrement du temps aux rencontres individuelles avec les employés qu'ils dirigent. C'est un moyen de suivre de près les questions relatives aux objectifs, au bien-être, au besoin d'aide des collaborateurs, etc. Ces réunions constituent également la base de l'évaluation annuelle plus formelle dont bénéficient tous les employés.



### Rémunération attrayante et équitable

Montea offre à tous ses employés une rémunération correcte et attrayante, basée sur des critères égaux pour chaque employé appartenant à une catégorie déterminée. Outre le salaire mensuel et les nombreuses possibilités de développement personnel, il existe également un certain nombre d'avantages extralégaux courants dans les différents pays (par exemple, un plan de pension, une prime en fonction des objectifs, une assurance hospitalisation, des vacances, des voitures de société (électriques), etc.)

Montea consulte régulièrement des rapports et des études de parties externes afin de se tenir au courant des dernières évolutions et de veiller à ce que les régimes de rémunération proposés restent conformes au marché. Les différences de rémunération entre hommes et femmes s'expliquent principalement par les différentes fonctions occupées, et les responsabilités correspondantes.



L'objectif de Montea est de procéder à une analyse comparative de ses avantages sociaux en 2022.

Une étape importante pour 2021 a été l'introduction de la flotte de véhicules électriques dans le cadre de la stratégie de durabilité. La flotte de véhicules électriques sera mise en place progressivement, au fur et à mesure que les contrats de leasing actuels arriveront à échéance.

Avec tous les changements apportés par la pandémie de COVID-19 et avec les longues périodes de télétravail, il est devenu évident qu'il y avait des possibilités d'instaurer un modèle de travail hybride chez Montea.

Une politique « New Way of Work » (NWOW) sera introduite en 2022 fondée sur les piliers suivants:

- **People first** : la santé, la sécurité et le bien-être de tous les employés sont la priorité absolue de Montea.
- **Équilibre**: Montea améliorera la qualité de vie de ses employés en offrant un équilibre encore meilleur entre vie professionnelle et vie privée.
- Durabilité: le modèle hybride réduira également les déplacements domicile-travail et les voyages, ce qui sera bénéfique pour l'empreinte écologique de Montea.
- Interaction humaine: Les personnes sont au cœur de toutes les activités de Montea. Montea croit au pouvoir de l'interaction entre collègues pour créer une énergie positive, de la créativité, une bonne coopération et des solutions pour tous les partenaires.
- Responsabilité: la NWOW donnera à chaque employé la possibilité de gérer son temps et sa carrière de manière plus autonome, de travailler de manière ciblée et d'affiner ses compétences.
- Performance: Montea veut atteindre ses objectifs et offrir à ses clients le meilleur service. Toutes les décisions relatives à la NWOW doivent nous permettre de maintenir et d'augmenter les niveaux de performance, tant au niveau individuel qu'au niveau de l'entreprise.



### 7.2. Corporate Governance

### Composition et tâches du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration doit être composé de manière à ce que Montea puisse être gérée conformément à l'article 4 de la loi relative aux sociétés immobilières réglementées (loi SIR). Lorsque le Comité de rémunération et de nomination assiste le Conseil d'administration dans la nomination d'administrateurs, il est toujours tenu compte de la diversité souhaitée au sein du Conseil d'administration. Dans ce contexte, la diversité fait bien entendu référence au genre des administrateurs, mais aussi à d'autres critères tels que les compétences, l'expérience et les connaissances. De fait, la diversité du Conseil d'administration tend à équilibrer le processus décisionnel par la confrontation de points de vue différenciés dans l'analyse des décisions à prendre ou des problèmes éventuels à traiter. En outre, l'expérience en matière d'ESG est l'un des critères clés lors de la recherche de nouveaux candidats pour le Conseil d'administration.

Dans le cadre de la Gouvernance d'entreprise, il a été décidé en 2021 d'augmenter le nombre d'administrateurs indépendants de trois à quatre et de réduire le nombre d'administrateurs non-indépendants de quatre à deux. Deux nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés : Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven. Les deux administrateurs ont une connaissance approfondie des marchés de la logistique et de l'immobilier.

Les mandats des administrateurs Ciska Servais, Greet Afslag et Jean-Marc Mayeur sont arrivés à leur terme lors de l'Assemblée générale du 18 mai 2021. Nous les remercions pour leurs efforts et leur souhaitons beaucoup de succès à l'avenir.

Le Conseil d'administration se compose de sept membres, dont deux femmes. Les membres du Conseil affichent en outre un background tout aussi diversifié mêlant secteur bancaire, secteur pharmaceutique, postal et secteur immobilier. De plus, les membres actuels du Conseil d'administration ont également une connaissance considérable des questions liées à l'ESG (Environnement, Social, Gouvernance) grâce à leurs nombreuses années d'expérience (dans des postes de direction) dans des entreprises belges et internationales ayant une solide expérience en matière d'ESG, telles que Bpost Group, Aedifica et Befimmo.

Dans le cadre de notre gouvernance d'entreprise, nous avons choisi d'augmenter le nombre d'administrateurs indépendants. Avec la nomination de Barbara De Saedeleer et de Koen Van Gerven en tant qu'administrateurs indépendants, la proportion des administrateurs indépendants siégeant au Conseil d'administration est passée de 44 % à 57 %. Nous sommes convaincus que leurs connaissances approfondies et leur expérience contribueront à la croissance soutenue de Montea.

La composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2021 est la suivante :















Dirk De Pauw

Jo De Wolf

Sophie Maes

Philippe Mathieu Barbara De Saedeleer

Nom	Fonction	Fin du mandat
Dirk De Pauw	Administrateur exécutif et président du Conseil d'administration	Assemblée générale mai 2025
Jo De Wolf	Administrateur délégué, Chief Executive Officer (CEO)	Assemblée générale mai 2022
Peter Snoeck	Administrateur non-exécutif	Assemblée générale mai 2025
Sofie Maes	Administrateur non-exécutif indépendant	Assemblée générale mai 2022
Philippe Mathieu	Administrateur non-exécutif indépendant	Assemblée générale mai 2025
Barbara De Saedeleer	Administrateur non-exécutif indépendant	Assemblée générale mai 2024
Koen Van Gerven	Administrateur non-exécutif indépendant	Assemblée générale mai 2024

De plus amples informations sur le Conseil d'administration et la composition de tous les comités sont disponibles dans le rapport annuel et dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Les principales tâches du Conseil d'administration de Montea sont les suivantes :

- la définition de la stratégie de Montea, de son profil de risque et, en particulier, la définition des secteurs et du champ d'application géographique conformément aux exigences légales pertinentes ;
- l'approbation des décisions d'investissement conformément aux exigences légales pertinentes ;
- le suivi et l'approbation de l'information financière périodique ;
- la supervision de la management exécutif, notamment dans le cadre du suivi de la stratégie ;
- l'approbation de l'information diffusée publiquement ;
- la proposition d'affectation du résultat ;
- les autres tâches explicitement assignées à l'administrateur unique (stratégie et budget, comptes annuels, trimestriels et semestriels, utilisation du capital autorisé, approbation des rapports de fusion/division, convocation des assemblées générales ordinaires et extraordinaires, organisation des organes de décision et nomination de leurs membres).

### Procédure d'approbation des investissements : les critères de durabilité sont omniprésents

Montea applique une procédure standardisée pour décider des nouvelles dépenses en matière de travaux d'entretien, de rénovation ou de redéveloppement des biens immobiliers du portefeuille ou en matière de nouveaux investissements.

Les dépenses relatives aux travaux d'entretien, de rénovation ou de réaménagement des biens immobiliers du portefeuille, si elles dépassent un seuil minimum, doivent être approuvées par le Conseil d'administration, sur avis préalable du Comité d'investissement concerné. Ce n'est que si une dépense est inférieure au seuil minimal que la décision peut être prise par le management exécutif. Les dépenses liées à de nouveaux investissements doivent toujours être approuvées par le Conseil d'administration, sur avis préalable du Comité d'investissement concerné.

Les dossiers soumis aux Comités d'investissement doivent prouver que le montant à investir s'inscrit dans la stratégie de durabilité de Montea. Cet élément est l'un des paramètres permettant aux Comités d'investissement et au Conseil d'administration d'approuver un dossier concerné.

Lors de la préparation d'un nouveau dossier d'investissement, un membre du Sustainable Executive Committee vérifiera si les fonds disponibles dans le cadre du Green Finance Framework de Montea peuvent être alloués au dossier d'investissement.

### Tâches du management exécutif

Les principales tâches du management exécutif sont les suivantes :

- la préparation des décisions à prendre par le Conseil d'administration afin de remplir ses obligations et la présentation des informations nécessaires en temps utile ;
- l'exécution des décisions du Conseil d'administration;
- l'établissement des contrôles internes, sans préjudice du rôle de supervision du Conseil d'administration, sur la base de ce qui a été approuvé par le Conseil d'administration ;
- la proposition au Conseil d'administration d'une préparation complète, opportune, fiable et précise des comptes annuels ;
- la préparation de la publication des comptes annuels et d'autres informations financières et non financières importantes ;
- la présentation au Conseil d'administration d'une évaluation équilibrée et compréhensible de la situation financière ;
- rendre compte auprès du Conseil d'administration en ce qui concerne l'exercice de ses tâches.

Tous les membres du management exécutif ont également la responsabilité d'intégrer la vision de durabilité de Montea et les objectifs ESG dans leur gestion quotidienne.

En outre, conformément à la politique de rémunération de Montea, la rémunération variable du management exécutif est partiellement liée à la réalisation de deux critères de performance non financiers :

- l'achèvement réussi d'une étape importante du Plan 2030/2050 de Montea ;
- la mise en œuvre d'une gestion RH de qualité.

2030 2050 Tant en 2020 qu'en 2021, la part de la rémunération variable du management exécutif liée à la réalisation de ces critères de performance non financiers s'est élevée à 25 % de la rémunération variable totale. Il s'agit donc d'une incitation supplémentaire pour le management exécutif à s'efforcer continuellement pour améliorer la politique ESG de Montea.

### Éthique et intégrité

Depuis sa création, Montea s'attache à honorer les valeurs et les normes les plus rigoureuses. Aux yeux de Montea, la norme réside dans une attitude honnête et intègre dans les affaires et une transparence maximale dans la communication.

Les valeurs et normes de Montea ont été formalisées dans le Code d'éthique, qui peut être consulté sur notre site web.

Le Code d'éthique comprend les valeurs suivantes :

- **Égalité des chances et diversité** : chez Montea, tout le monde reconnaît le caractère unique et estimable de tout un chacun.
- **Droits de l'homme** : personne chez Montea ne peut violer les droits de l'homme ni permettre que cela se produise.
- **L'environnement**: avant l'achat d'un bâtiment, Montea étudie tous les risques environnementaux possibles. Afin de prévenir tout risque de pollution, la qualité du sol et des eaux souterraines est également analysée le cas échéant.
- Sécurité des données et protection de la vie privée : Montea attache une très grande importance à la vie privée de chacun et attend de ses collaborateurs qu'ils agissent de même.
- **Implication des employés** : Montea apprécie les idées et les opinions de ses employés qu'elle consulte et implique régulièrement dans les processus décisionnels.

En outre, le Code d'éthique contienne également des règles de comportement personnel en relation avec les points suivants :

- Conflits d'intérêts
- Confidentialité
- Corruption et subornation
- Vol et fraude
- Contributions politiques
- Respect de l'ensemble des lois et réglementations
- Communication interne et externe
- Appropriation des biens de l'entreprise

Toute personne qui constate une infraction à ce Code d'éthique peut le signaler au président du Comité d'audit. Toutes les plaintes seront traitées et consignées en toute confidentialité dans la mesure du possible.

Le 28 octobre 2021, une Charte de Gouvernance d'entreprise modifiée a également été approuvée par le Conseil d'administration.

De plus amples informations sur le Code de Gouvernance d'entreprise et le Code de conduite sont disponibles dans le rapport annuel. Les deux codes peuvent également être consultés sur le site web de Montea.

### Politique ESG

En 2021, Montea a également publié sa première **Politique environnementale**. Dans ce document de politique, Montea décrit comment l'entreprise va concrétiser et mettre en œuvre ses engagements durables. La Politique environnementale est révisée deux fois par an et peut être consultée sur le site web de Montea.

### Gestion des risques

Chez Montea, la culture du risque se caractérise par le fait que l'entreprise se comporte comme une personne prudente et raisonnable qui cherche à générer des revenus stables et récurrents.

Le Conseil d'administration de Montea est responsable de l'évaluation des risques inhérents à la Société et du suivi de l'efficacité du contrôle interne. Le management exécutif de la Société est, quant à elle, responsable de la mise en place d'un système de gestion des risques et de l'efficacité du contrôle interne.

Montea surveille en permanence les risques et les opportunités liés au changement climatique et à la transition vers une économie à faible émission de carbone. Le cas échéant, Montea est en mesure de réagir rapidement à ces risques ou opportunités. La conformité aux réglementations et normes ESG applicables est une priorité absolue pour Montea et fait partie intégrante de nos processus d'audit interne.

De plus amples informations sur les facteurs de risque et les systèmes de gestion des risques de Montea sont disponibles dans notre rapport annuel et dans notre Charte de gouvernance d'entreprise.

### 8. Tablea EPRA



							Montea porti	rtfolio					
					Absolute perfor	rmance (Abs)	Li ke-fo	r-like by proper	ty type (I	LfL)			
Impact area	Indicator	EPRA Code	Units of measure		2020	2021	2020	2021	Ev	olution			
				Total landlord-obtained electricity	NA	7.960.604	NA	2.090.221					
				of which GREY electricity from external suppliers	NA	0	NA	0					
				of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	NA	5.262.539	NA	1.452.427					
				of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	NA	2.698.065	NA	637.793					
				Total tenant-obtained electricity	NA	52.659.017	NA	10.182.744					
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	NA	29.158.788	NA	2.948.306					
				of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	NA NA	17.718.255	NA NA	3.044.527					
	Classicia.	Elec-Abs, Elec-		of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	NA	5.781.974	NA 10.103.363	4.189.911 12.272.965	200/	*1 *2			
	Electricity	LfL		Total electricity consumption of which GREY electricity from external suppliers	<b>17.998.858</b> 12.364.242	<b>60.619.621</b> 29.158.788	<b>10.193.262</b> 7.057.920	2.948.306	20% -58% <sup>3</sup>	*1, *3 *1, *2, *3, *6			
				of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	12.304.242	22.980.794	7.037.920	4.496.954	-58%	*6			
				of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	5.634.616	8.480.039	3.135.342	4.490.934	54%	*7			
				Green electricity from renewable sources/Total electricity	3.034.016	52%	3.133.342	76%	34%				
				Landlord Controlled	12%	13%	NA	17%					
			%	Tenant Controlled	88%	87%	NA NA	83%					
			,,,	Electricity disclosure coverage	34%	91%	26%	26%					
				Proportion of electricity estimated	0%	0%	0%	0%					
			kWh	Total landlord-obtained district heating and cooling	0	0	0	0					
			%	Proportion of landlord-obtained dh&c from renewable resources	0%	0%	0%	0%					
Energy			, -	Total tenant-obtained district heating and cooling	295.836	329.589	295.836	302.919					
	District			of which from renewable resources	NA	257.481	NA	257.481					
	heating and	DH&C-Abs,	kWh	Total district heating and cooling	295.836	329.589	295.836	302.919	2%	*1, *3			
	cooling	DH&C-LfL		of which from renewable resources	NA NA	257.481	NA NA	257.481		-1, 0			
	_			Proportion of landlord-obtained dh&c from renewable resources	NA NA	78%	NA NA	85%					
			%	District heating and cooling disclosure coverage	100%	100%	81%	81%					
				Proportion of district heating and cooling estimated	0%	0%	0%	0%					
				Total direct landlord-obtained fuels	NA	7.414.775	NA	950.324					
				of which from renewable resources	NA	0	NA	0					
		Fuels-Abs,		Total tenant-obtained fuels	NA	19.134.346	NA	3.622.352					
			kWh	of which from renewable resources	NA	0	NA	0					
	Fuels			Total fuels	9.483.733	26.549.121	4.052.775	4.572.676	13%	*1,*3			
		Fuels-LfL		of which from renewable resources	0	0	0	0					
				Proportion fuel from renewable resources	0%	0%	0%	0%					
			%	Fuels disclosure coverage	27%	81%	21%	21%					
				Proportion of fuels estimated	0%	0%	0%	0%					
	_		kWh	Building energy intensity*	76,70	75,70	44,7	52,7	18%	*, *1, *3			
	Energy Intensity	Energy-Int		Building energy intensity disclosure coverage	27%	81%	17%	17%					
	intensity		%	Proportion of Building energy intensity estimated	0%	0%	0%	0%					
	Direct	GHG-Dir-Abs		GHG-Dir-ABS Location based	1.754	5.682	867	979	13%	*1,*3			
Greenhouse	Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO₂e	GHG-Indir-ABS Location based	2.131	9.446	1.726	862	-50%	*1, *2, *3			
gas	GHG		kg CO <sub>2</sub> e/(m². year)	GHG intensity*	14,0	13,2	8,2	6,1	-26%	*, *1, *2, *3			
emissions	emissions	GHG-Int	%	Energy and associated GHG disclosure coverage	22%	81%	17%	17%					
	intensity		%	Proportion of energy and associated GHG estimated	0%	0%	0%	0%					
		Water-Abs,		Total Water consumption	4.568	71.886	3.153	4.503	43%	*1			
		Water-LfL	m³	of which Municipal water	4.568	66.841	NA	3.727					
				of which rain water reuse	NA	5.045	NA	776					
Water use	Water		m³/m²	Building water intensity	0,02	0,09	0,02	0,03	43%	*, *1			
		Water-Int		Municipal Water disclosure coverage	13%	59%	11%	11%					
			%	Rain Water disclosure coverage	NA	34%	10%	10%					
				Proportion of water estimated	0%	0%	0%	0%					
			l _	Hazardous waste	0,0	57,8	0,0	0,0	0%				
			Tonnes	Non-Hazardous waste	4,7	6.313,6	0,6	0,8	27%	*1			
	Waste type			Total waste created	4,7	6.371,5	0,6	0,8	27%	*1			
			%	Waste disclosure coverage	0,3%	45%	0,05%	0,05%					
				Proportion of waste estimated	0%	0%	0%	0%					
		Waste-Abs,		Reuse	0%	0%	NA	0%		*8			
Waste		Waste-LfL		Recycling	0%	37%	NA	0%		*8			
			proportion by	Composting	0%	0%	NA	0%		*8			
	Disposal		disposal route	Materials Recovery Facility	100%	0,02%	NA	100%		*8			
	routes		(%)	Incineration (with or without energy recovery)	0%	60%	NA	0%		*8			
				Landfill (with of without energy recovery)	0%	1%	NA	0%		*8			
				Other	0%	2%	NA	0%		*8			
	Ì		%	Waste disposal route disclosure coverage	0,3%	28%	NA	0%		*8			
				Mandatory Certifications (EPC,)	35	35	35	35	0%				
			Number of assets	Voluntary Certifications (BREEAM,LEED,HQE,)	6	6	6	6	0%				
Certification	Level of	Cert-Tot	Number of assets	Total Certificated	41	41	41	41	0%				
Certification	Level of certification	Cert-Tot		Total Certificated Proportion Mandatory	41 47%	41 44%	41 47%	41 44%	0% -8%	*4			
Certification		Cert-Tot	Number of assets	Total Certificated	41	41	41	41	0%	*4			

NA = Not available

Montea's headquarters is included in the total portfolio as Montea is the owner of said property. Coverages are calculated on a SQM basis

- \* 2020 indictor was recalculated: rescaling from portfolio SQM to building SQM see page 28
  \*1 Differences resultung from changes in Covid measures like lockdown and homeworking see page 31
  \*2 Differences from better data collection from clients in 2021, data was unkown in 2020
- \*3 Differences resulting from 2021 being a colder year than 2020 (ca +20% on heating energy) see page 31

- \*4 Difference resulting from CD21 being a Colder year than 2020 (ca +20% off heading energy) See page 31

  \*5 Correction of wrong calculation in 2020

  \*6 Change of energy contracts from grey to green electricity

  \*7 Extra solar systems were installed see page 38

  \*8 In 2020 only info from Montea HQ was present for the waste disposal routes. For 2021 tenants were asked to provide us with the numbers.

						Company offices							
					Absolute perforn	nance (Abs)	Li ke-for	-like by propert	ty type (I	.fL)			
Impact area	Indicator	EPRA Code	Units of measure		2020	2021	2020	2021		Evolution			
				Total landlord-obtained electricity	NA	34.571	NA	34.571					
				of which GREY electricity from external suppliers	NA NA	10.780 23.791	NA NA	10.780 23.791					
				of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	NA NA	23./91	NA NA	23.791					
				Total tenant-obtained electricity	NA NA	58.390	NA NA	58.390					
				of which GREY electricity from external suppliers	NA	18.794	NA	18.794					
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	NA	22.913	NA	22.913					
		Elec-Abs, Elec-		of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	NA	16.683	NA	16.683					
	Electricity	LfL		Total electricity consumption	98.496	92.961	98.496	92.961	-6%	*1, *3			
				of which GREY electricity from external suppliers	65.504	29.574	65.504	29.574		*1, *2, *3, *6			
				of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	14.893	46.704	14.893		-8%	*1, *2, *3, *6			
				of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)  Green electricity from renewable sources/Total electricity	18.099 33%	16.683 68%	18.099 33%	16.683	-8%	*1, *2, *3			
				Landlord Controlled	NA	37%	NA	37%					
			%	Tenant Controlled	NA	63%	NA	63%					
				Electricity disclosure coverage	100%	90%	90%	90%					
				Proportion of electricity estimated	0%	0%	0%	0%					
			kWh	Total landlord-obtained district heating and cooling	0	0	0	0					
Energy			%	Proportion of landlord-obtained dh&c from renewable resources	0%	0%	0%	0%					
0,				Total tenant-obtained district heating and cooling	0	0	0	0					
	District	DH&C-Abs,	kWh	of which from renewable resources  Total district heating and cooling	0	0 <b>0</b>	0 <b>0</b>	0					
	heating and cooling	DH&C-LfL		of which from renewable resources	0	0	0	0					
				Proportion of landlord-obtained dh&c from renewable resources	0%	0%	0%	0%					
			%	District heating and cooling disclosure coverage	100%	100%	100%	100%					
				Proportion of district heating and cooling estimated	0%	0%	0%	0%					
				Total direct landlord-obtained fuels	NA	7.952	NA	7.952					
				of which from renewable resources	NA	0	NA	0					
			kWh	Total tenant-obtained fuels	NA	115.968	NA	115.968					
		Fuels-Abs,		of which from renewable resources	NA	0	NA	0					
	Fuels	Fuels-LfL		Total fuels	112.075	123.920	98.442	123.920	26%	*1,*3			
				of which from renewable resources  Proportion fuel from renewable resources	0	0 0%	0	0					
			%	Fuels disclosure coverage	100%	90%	076	90%					
			,~	Proportion of fuels estimated	0%	0%	0%	0%					
			kWh	Building energy intensity*	221	228	221	228	3%	*1, *3			
	Energy Intensity	Energy-Int	%	Building energy intensity disclosure coverage	100%	90%	90%	90%					
	intensity		70	Proportion of Building energy intensity estimated	0%	0%	0%	0%					
	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO2e	GHG-Dir-ABS Location based	20,7	26,5	20,7	26,5	28%	*1,*3			
Greenhouse	Indirect	GHG-Indir-Abs		GHG-Indir-ABS Location based	15,3	6,4	15,3	6,4	-58%	*1, *2, *3			
gas emissions	GHG emissions	GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e /(m². year) %	GHG intensity*  Energy and associated GHG disclosure coverage	<b>37,9</b> 100%	<b>34,5</b> 90%	<b>38</b> 90%	<b>34,5</b> 90%	-9%	*, *1, *2, *3			
	intensity	GHG-IIIL	%	Proportion of energy and associated GHG estimated	0%	0%	0%	0%					
				Total Water consumption	290	29	290	29	-90%	*1, *5			
		Water-Abs, Water-LfL	m³	of which Municipal water	NA	29	NA	29					
		water-tit		of which rain water reuse	NA	0	NA	0					
Water use	Water		m³/m²	Building water intensity	0,45	0,05	0,45	0,05	-90%	*, *1, *5			
		Water-Int		Municipal Water disclosure coverage	NA	61%	61%	61%					
			%	Rain Water disclosure coverage	NA 0%	90%	NA 0%	100%					
-				Proportion of water estimated Hazardous waste	0,00	0%	0,00	0,00					
			Tonnes	Non-Hazardous waste	0,62	6,44	0,62	0,00	27%	*1			
	Waste type			Total waste created	0,62	6,44	0,62	0,78	27%	*1			
			9/	Waste disclosure coverage	68%	90%	61%	61%					
			%	Proportion of waste estimated	0%	0%	0%	0%					
		Waste-Abs,		Reuse	0%	0%	NA	0%		*8			
Waste		Waste-Abs, Waste-LfL		Recycling	0%	0%	NA	0%		*8			
			proportion by	Composting	0%	0%	NA NA	0%		*8			
	Disposal routes		disposal route (%)	Materials Recovery Facility	100%	100%	NA NA	100%		*8			
	Toutes		(70)	Incineration (with or without energy recovery)  Landfill (with of without energy recovery)	0%	0%	NA NA	0%		*8			
				Other	0%	0%	NA NA	0%		*8			
			%	Waste disposal route disclosure coverage	68%	68%	NA NA	61%		*8			
				Mandatory Certifications (EPC,)	NR	NR	NR	NR					
			Number of assets	Voluntary Certifications (BREEAM,LEED,HQE,)	NR	NR	NR	NR					
Certification	Level of	Cert-Tot		Total Certificated	NR	NR	NR	NR					
20.0	certification	55.100		Proportion Mandatory	NR	NR	NR	NR					
			%	Proporting Voluntary	NR	NR	NR	NR					
				Coverage	NR	NR	NR	NR					

NR = Not relevant

Montea's headquarters is included in the total portfolio as Montea is the owner of said property.

Coverages are calculated on a SQM basis

- \* 2020 indictor was recalculated: rescaling from portfolio SQM to building SQM see page 28
  \*1 Differences resultung from changes in Covid measures like lockdown and homeworking see page 31
  \*2 Differences from better data collection from clients in 2021, data was unkown in 2020
  \*3 Differences resulting from 2021 being a colder year than 2020 (ca +20% on heating energy) see page 31
  \*4 Difference resulting from changes in Portfolio
  \*5 Correction of wrong calculation in 2020
  \*6 Change of energy contracts from grey to green electricity
  \*7 Extra solar systems were installed see page 38
  \*8 In 2020 only info from Montea HQ was present for the waste disposal routes.

Impact area	Indicator	EPRA Code	Units of measure	Notes	Avg FTE	Headcount EOP	Headcount		2020				2021													
					(*)	(**)	(***)		Wo	men	M	len	TOTA	TOTAL		Women		1en	то	TAL						
				(1)		х		Employees	11	46%	13	54%	24		11	46%	13	54%	2	24						
				(1)(2)		x		Management	1	13%	7	88%	8		1	13%	7	88%	:	8						
	Gender		# of professionals at the end of the reporting period	(1)		x		Board of directors	3	38%	5	63%	8		2	29%	5	71%		7						
		Diversity-Emp		(1)(3)		x		TOTAL	15	39%	23	61%	38		14	38%	23	62%	3	37						
	diversity	Diversity-Emp		(1)	x			Employees	10,1	52%	9,4	48%	19,5	5	10,1	44%	13,1	56%	2	3,3						
Diversity			Average of Full Time Equivalents (FTE) during the	(1)(2)	×			Management	1,0	13%	7,0	88%	8,0		1,0	13%	6,8	87%	7	,8						
	ity					reporting period	(1)	x			Board of directors	3,0	38%	5,0	63%	8,0	'	2,4	32%	5,0	68%	7	,4			
				(1)(3)	х			TOTAL	14,1	42%	19,4	58%	33,5		13,5	37%	22,9	63%		6,5						
				(1)	×			Employees					92%							1%						
	Gender pay	Diversity-Pay	Ratio average salary of women expressed as a	(1)(2)	×			Management					1229							07%						
	ratio		percentage of men within the same category	(1)	x			Board of directors					93%							02%						
				(1)(3)	х			TOTAL					63%							2%						
			Total number of Montea professionals (in FTE) who	(1)	×			Employees	10,1	100%	8,9	95%		97%	10,1	100%	12,6	96%	22,8	98%						
			followed training + Rate as a percentage of total Avg FTE's	(1)(2)	×			Management	1,0	100%	7,0	100%	-,-	100%	1,0	100%	6,8 19,4	100% 97%	7,8	100% 98%						
	Training and development	Emp-training		(1)				TOTAL (excl. BoD)	11,1	100%	15,9	97%		98%		100%	_	8,2	30,6							
			Average hours of training and development (external & internal training, webinars, seminars, online,)	(1)(4)	x			Employees Management		7,5 ',2		6,5 1,9	17,0 37,6			1,3 9,5		0,7		0,9 6,7						
				(1)(2)(4)	x x			TOTAL (excl. BoD)		6,5		7,7	23,1		33			9,6		7,5						
				(1)	×			TOTAL (extl. BOD)	1	0,5	2.	,,,	23,1	1	33	5,5		5,0	3.	د, ۱						
Employee Training and	Performance appraisals	Emp-dev	% of employees who receive performance and career development reviews			х		TOTAL (excl. BoD)	10	00%	10	10%	100%		100%		100% 10		100% 1		00%					
Development			Total number of professionals				x	TOTAL (excl. BoD)		3		6	9		:	2		3	!	5						
	New hires								As a % of Headcount EOP			х			-	9%		9%	28%	6		%		9%		6%
			Total number of professionals				х	TOTAL (incl. BoD)		3		6				9		3		4		7				
		Emp-Turnover	As a % of Headcount EOP			х				3%	16%					24% 8%		11%			9%					
			Total number of professionals				х	TOTAL (excl. BoD)		1	4 5									3 5						
	Turnover		As a % of Headcount EOP			х				3%		3%	16%	6		%		3%		4%						
			Total number of professionals				×	TOTAL (incl. BoD)		1		4	5	.				4		8						
			As a % of Headcount EOP			х			- 3	3%	1:	1%	13%	6	11	L%	1	1%	22	2%						
	Injury Rate		Frequency of work related injuries (per 100 000 hours worked)				NR			0	-	0	0		(	)		0	(	0						
	Lost day rate	H&S-Emp	The impact of occupational accidents and diseases as reflected in time of work  (per 100 000 hours worked)	(5)			NR						2.07	4					3.9	933						
Health and safety	Work-related Fatality		Deaths occuring in the reporting period arising from a disease or injury while performing work				NR			0	-	0	0		(	)		0	(	0						
	Number of incidents								230	)					31	00										
	% of assets H&S-Asse		% of landlord controlled assets for which H8S impacts are assessed or reviewed for compliance				NR						1009	%	1009			10%								
Community	Engagement	Comty-Eng	Narrative				NR				pecifica		stakeholo Communit		ESG Report 2021: See 3.3 Our stakeholders and more specifically 3.2 Community Involvement											

- NR Non relevant
  (1) Employees with a permanent employmentcontract or as an independant service provider
  (2) Management consist both of Executive and Country Management
  (3) lo De Wolf (ECG) and Dirk De Pauw (Business Development) both take an operational and director role.
  (4) Contains a restatement of prior year figures
  (5) Montea had one employee which had a long term absence from Oct '20 to Sept' 21
  (6) Taking into account the increased coverage, the number of incidents remained stable. Safety audits are performed regularly with mainly remaining action points at the tenants responsibility

- (\*) Avg FTE = Average Full Time Equivalents
  (\*\*) Headcount EOP = Headcount End Of Period (on balance sheet date)
  (\*\*\*) Headcount = Headcount of all professionals that worked for Montea during the Year

			Corporate p	erformance
Impact area	EPRA Code		2020	2021
		Composition of highest governance body	Financial Annual Report: See 13.3.2.1 (iii) Composition	Financial Annual Report: See 12.3.2.1 (iii) Composition
	Gov-Board	% of woman in the highest governance body	38%	29%
Governance		% of independent directors in the highest governance body	38%	57%
	Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body	Financial Annual Report: See 13.3.2.1 Composition	Financial Annual Report: See 12.3.2.1 Composition
	Gov-Col	Procedure for managing conflicts of interest	Financial Annual Report: See 13.4 Conflicts of interest	Financial Annual Report: See 12.4 Conflicts of interest

Le contrôle des achats d'énergie étant essentiel à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lors de la définition de nos limites organisationnelles pour le reporting sBPR de l'EPRA. (voir page 28).

Les données relatives à l'approvisionnement sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi. Les informations figurant dans ce chapitre ont fait l'objet d'un examen limité conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren (voir page 74).

# Iпde

	Normes	générales	
GRI 2 : Normes	2-1	Détail de l'organisation	6, 77
géпérales 2021	2-2	Entités comprises dans le rapport de développement durable	72
	2-3	Période, fréquence et personne de contact pour les rapports	72-77
	2-4	Reformulation de l'information	28, 41
	2-5	Vérification externe	74-76
	2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	6, 13
	2-7	Employés	6, 53, 67
	2-8	Structure de gouvernance et composition	59-63
	2-9	Processus de nomination et de sélection de l'organe	59-60
	2-9	d'administration supérieur	39-00
	2-10	Président de l'organe d'administration supérieur	60
	2-12	Rôle de l'organe d'administration supérieur dans la supervision de la gestion de l'impact	59-60
	2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion de l'impact	61
	2-14	Rôle de l'organe d'administration supérieur dans l'élaboration des rapports sur la durabilité	19-20, 59-61
	2-15	Conflits d'intérêts	62
	2-16	Communication des « problèmes critiques »	62
	2-17	Connaissance partagée de l'organe d'administration	59-60
	2-18	Évaluation de l'organe d'administration supérieur	Rapport annuel
	2-20	Politique de rémunération	61-62, Rapport annuel
	2-21	Processus de détermination de la rémunération	61-62, Rapport annuel
	2-22	Ratio de la rémunération totale annuelle	Rapport annuel
	2-23	Déclaration sur la stratégie de développement durable	3-4
	2-24	Engagements politiques	62
	2-25	Processus de traitement des impacts négatifs	13-21-43, 44-50
	2-26	Mécanismes pour les conseils et les préoccupations	62
	2-27	Respect des lois et des règlements	
	2-28	Affiliation à des associations	17
	2-30	Approche de l'engagement des parties prenantes	13
	Matéria	alités	
GRI 3:	3-1	Processus de détermination des matérialités	19-20
Matérialités 2021	3-2	Liste des matérialités	19-20
	Impact	économique indirect	
GRI 3 : Matérialités	3-3	Gestion des matérialités	8, 21-22, 23-24, 31, 35, 44- 49
2021	203-1	Investissements dans les infrastructures et les services d'appui	6
	Éпегдіе		
GRI 3 : Matérialités	3-3	Gestion des matérialités	8, 21-22, 23-24, 31, 35, 44-49
2021	302-1	Consommation d'énergie dans l'organisation	27-29, 31-33, 65-66
GRI 302 :	302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	27-29, 31-33, 65-66
Énergie 2016	302-3	Intensité énergétique	27-29, 32, 36, 41, 65-66
	302-4	Réduction de la consommation d'énergie	36, 41
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	36-37
	Émissio	пѕ	
GRI 3:	3-3	Gestion des matérialités	8, 21-22, 24-42, 44-49
Matérialités 2021	305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1)	26-30, 32-33, 65-66

GRI 302 : Émissions 2016	305-2	Émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie (Scope 2)	26-30, 32-33, 65-66
	305-3	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3)	26-30, 32-33, 65-66
	305-4	Intensité des gaz à effet de serre	32-33, 36-37, 41-42, 65-66
	305-5	Réduction des gaz à effet de serre	32-33, 36-37, 41-42, 65-66
	Emploi		
GRI 3 :	3-3	Gestion des matérialités	59-61
Matérialités 2021	401-1	Recrutements et licenciements	53-54, 67
	Santé e	et sécurité au travail	
GRI 3:	3-3	Gestion des matérialités	55-57
Matérialités 2021	401-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	55-57
2021		Services liés à la santé et à la sécurité au travail	55-57
		Améliorer la santé des employés	55-57
		Lésions liées au travail	56, 67
		Problèmes de santé liés au travail	56, 67
	Format	ion et développement	
GRI 3 :	3-3	Gestion des matérialités	57
Matérialités 2021	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an, par employé	57, 67
	404-2	Programmes visant à renforcer les compétences des employés	57, 67
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant d'entretiens réguliers d'évaluation et de mesures de développement de carrière	57, 67
	Diversit	té et égalité des chances	
GRI 3 :	3-3	Gestion des matérialités	53-54, 57, 62
Matérialités 2021	405-1	Diversité au sein de l'organe d'administration et parmi les employés	53, 59-61, 67
	405-2	Rapport entre le salaire de base et la rémunération des femmes par rapport aux hommes	57, 67
	Сотти	nautés locales	
GRI 3 :	3-3	Gestion des matérialités	13-15, 17
Matérialités 2021	405-1	Engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	13-17
	CRE : C	onstruction et immobilier	
	CRE1	Intensité énergétique des bâtiments	27-29, 32, 36, 41, 65-66
	CRE3	Intensité des gaz à effet de serre des bâtiments	32-33, 36-37, 41-42, 65-66

### 10.Approche et scope



Montea rend compte de ses efforts ESG conformément aux recommandations sur les meilleures pratiques en matière de durabilité (sBPR) de l'EPRA.

### 10.1. Période de référence

La période de référence du présent rapport est identique à celle du rapport financier annuel de Montea, à savoir l'exercice 2021 (1<sup>er</sup> janvier 2021-31 décembre 2021). Montea publie une mise à jour annuelle de ses efforts de durabilité sous la forme d'un rapport de durabilité.

### 10.2. Périmètre de mesure et couverture

En 2021, 90 % des bureaux Montea en Belgique, aux Pays-Bas et en France relevaient du périmètre de mesure.

Nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lorsque nous définissons nos limites organisationnelles pour le reporting par rapport aux sBPR de l'EPRA. (voir page 28)

Pour le portefeuille existant, la couverture est présentée dans le tableau ci-dessous.

	Couverture					
Indicateurs	2020	2021				
Elec-ABS	34 %	91 %				
DH&C-Abs	100 %	100 %				
Carburant-ABS provenant de sources directes	27 %	81 %				
Intensité énergétique	22 %	81 %				
Intensité des gaz à effet de serre	22 %	81 %				
Eau-ABS	13 %	59 %				
Cert-Tot	100 %	100 %				
Déchets-ABS	0,3 %	32 %				
Proportion de déchets par voie d'élimination	0,3%	28%				
H&S-Asset	100%	100%				

Les données relatives à l'approvisionnement sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi.

Aucune donnée n'a été estimée. Ce n'est que pour déterminer les émissions totales de Montea (voir page 29) que la consommation a été extrapolée.

### 10.3. Méthodologie de mesure

Les émissions de CO<sub>2</sub> ont été calculées selon le protocole sur les gaz à effet de serre (GES). Ce protocole permet aux entreprises de calculer leur impact climatique de manière cohérente.





EY Bedrijfsrevisoren EY Réviseurs d'Entreprises De Kleetlaan 2 B-1831 Diegem Tel: +32 (0)2 774 91 11 ev.com

### Montea

### Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen limité

Nous avons été engagés par Montea pour réaliser un examen limité, tel que défini par les normes internationales sur les missions d'assurance, ci-après dénommé (la « mission »), afin de faire rapport sur les indicateurs clés de durabilité (102-8, 102-18, 102-22, 102-24, 102-25, 102-41, 103, 201-1, 205-3, 302-1, 302-2, 302-3, 303-1, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, 307-1, 401-1, 401-2, 404-1, 405-1, 413-1, 418-1, CRE1, CRE3) comme inclus- dans "GRI Content Index" et les indicateurs de durabilité comme inclus dans chapitre 8 "EPRA sBPR tables" du rapport de durabilité de Montea (le " sujet " et/ou les « Indicateurs Clés de Durabilité ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### Critères appliqués par Montea

En préparant les indicateurs clés de durability, Montea a appliqué les recommandations de l'EPRA sur les meilleures pratiques en matière de durabilité (sBPR) et les Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards (ensemble, les "critères").

### Responsabilité de Montea pour la préparation des Indicateurs Clés de Durabilité avec les Critères

La direction de Montea est responsable de la sélection des Critères, et de la présentation des Indicateurs Clés de Durabilité conformément à ces Critères, dans tous les aspects matériels. Cette responsabilité comprend l'établissement et la gestion des contrôles internes, la tenue de registres adéquats et l'établissement d'estimations pertinentes pour la préparation du sujet, de sorte qu'il soit exempt d'inexactitudes importantes, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur la présentation du sujet sur la base des preuves que nous avons obtenues.

Nous avons effectué notre mission conformément à la norme internationale pour les missions d'assurance autres que les audits ou les examens d'informations financières historiques ('ISAE 3000'), et aux termes de référence de cette mission tels que convenus avec Montea. Ces normes exigent que nous planifions et réalisions notre mission afin d'obtenir une assurance limitée sur le fait que, à tous égards importants, le Sujet est présenté conformément aux Critères, et d'émettre un rapport. La nature, le calendrier et l'étendue des procédures sélectionnées dépendent de notre jugement, y compris l'évaluation du risque d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur.

Nous estimons que les preuves obtenues sont suffisantes et appropriées pour fournir une base à nos conclusions d'assurance limitée.

### Notre indépendance et le contrôle de la qualité

Nous avons préservé notre indépendance et confirmons que nous avons satisfait aux exigences du Code de déontologie des auditeurs professionnels publié par le Conseil international des normes d'éthique pour les auditeurs, et que nous avons les compétences et l'expérience requises pour mener à bien cette mission d'assurance.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited



### Montea Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen limité

EY applique également la norme internationale de contrôle de la qualité 1, Contrôle de la qualité pour les cabinets qui réalisent des audits et des examens d'états financiers, ainsi que d'autres missions d'assurance et de services connexes, et maintient par conséquent un système complet de contrôle de la qualité comprenant des politiques et des procédures documentées concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

### Description des procédures effectuées

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'un examen limité sont d'une nature et d'un calendrier différents de ceux d'une audit, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est sensiblement inférieur à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'audit avait été réalisée. Nos procédures ont été conçues pour obtenir un niveau d'assurance limité sur lequel fonder notre conclusion et ne fournissent pas toutes les preuves qui seraient nécessaires pour fournir un niveau d'audit.

Bien que nous ayons tenu compte de l'efficacité des contrôles internes de la direction pour déterminer la nature et l'étendue de nos procédures, notre mission d'assurance n'a pas été conçue pour fournir une assurance sur les contrôles internes. Nos procédures n'ont pas consisté à tester les contrôles ou à effectuer des procédures relatives à la vérification de l'agrégation ou du calcul des données dans les systèmes informatiques..

Un examen limité consiste à mener des enquêtes, principalement auprès des personnes responsables de la préparation du rapport de développement durable et des informations connexes, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées.

### Nos procédures comprennent:

- Des entretiens avec le personnel pour comprendre les activités et le processus de reporting
- Des entretiens avec le personnel clé pour comprendre le processus de collecte, de collationnement et de rapportage des sujets pendant la période de reporting
- La vérification que les critères de calcul ont été correctement appliqués conformément aux méthodologies décrites dans les Critères
- l'exécution de procédures de revue analytique pour soutenir le caractère raisonnable des données
- ▶ L'identification et le test des hypothèses soutenant les calculs
- Le test, sur la base d'un échantillon, des informations sources sous-jacentes pour vérifier l'exactitude des données.

Nous avons également mis en œuvre les autres procédures que nous avons jugées nécessaires en l'espèce.



### Montea Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen limité

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Indicateurs Clés de Durabilitié pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, n'a pas été établi, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux Critères.

Bruxelles, le 14 avril 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL Représentée par

Joeri Klaykens (Signature) Digitally signed by Joeri Klaykens (Signature) Dix: cn-dori Klaykens (Signature) c-BE Date: 2022 04.14 07:16:18 40200'

Joeri Klaykens\* Partner \* Agissant au nom d'une SRL

22JK0257

Montea SA | Industrielaan 27 – Bus 6 | B-9320 Erembodegem (Aalst) Tél.: +32 (0) 53 82 62 62 | Fax: +32 (0) 82 62 62 61 | www.montea.com RPR-RCB Gand, division Dendermonde | TVA BE 0417 186 211

Ce rapport est également disponible en français.

This report is also available in English.

Les versions française et anglaise du rapport de durabilité sont une traduction du rapport en néerlandais.

Questions ou commentaires :

Bart Van Vooren - Group Energy & Sustainability Manager : <a href="mailto:Bart.Vanvooren@montea.com">Bart.Vanvooren@montea.com</a>