

# Communiqué de presse

## Déclaration intermédiaire

Informations réglementées de l'administrateur unique relatives  
à la période du 01/01/2024 au 31/03/2024



[www.montea.com](https://www.montea.com)



# Faits marquants

- **Montea en bonne voie pour atteindre ses objectifs de croissance bénéficiaire en 2024** : Le résultat EPRA a augmenté de plus de 16 % par rapport à la même période de l'année dernière, donnant un bénéfice EPRA par action de 0,98 € (+3 % sur un an), compte tenu d'un nombre d'actions en circulation en hausse de 12%.
- **Montea revoit à la hausse ses prévisions pour 2025** : le bénéfice EPRA devrait atteindre 4,75 € par action en 2025 (contre 4,65 € précédemment) en raison de l'avancement des dates de livraison d'un certain nombre de projets immobiliers
- **Montea continue à gérer et développer avec succès sa réserve foncière** : la construction de deux projets d'extension a commencé au premier trimestre 2024 et un nouveau permis de construire a été obtenu pour trois nouveaux projets. La société a également ajouté 36 000 m<sup>2</sup> supplémentaires à sa réserve foncière.
- **En un seul trimestre, Montea investit 70% du capital levé en novembre 2023** : en plus de ses projets immobiliers en cours, Montea a fortement développé sa présence en Allemagne en investissant 50 millions d'euros dans un parc logistique dans le port de Hambourg.
- **Le portefeuille immobilier de Montea conserve un taux d'occupation élevé** : pour le cinquième trimestre consécutif, le taux d'occupation est resté à 100 % et la valeur du portefeuille est demeurée stable

*« Le premier trimestre nous a permis de lancer la construction de nouveaux projets, d'obtenir de nouveaux permis de construire et d'étendre nos réserves foncières. Le taux d'occupation de notre portefeuille est par ailleurs resté à 100 % et nous avons pu continuer à progresser dans notre stratégie de développement durable. Ces efforts nous permettent de confirmer nos projections pour 2024 et d'améliorer celles pour 2025. »*

**Jo De Wolf** - CEO



## Résumé - T1 2024

- **Un bénéfice EPRA de 19,8 millions d'euros**, en augmentation de 16 % par rapport au T1 2023, équivalant à un **bénéfice EPRA de 0,98 € par action** (en hausse de 3 % par rapport à l'année précédente, compte tenu d'un nombre d'actions en circulation en hausse de 12%).
- **Montea continue à développer avec succès sa réserve foncière :**  
Montea a entamé la construction de deux projets au premier trimestre 2024. Ces projets immobiliers situés en Belgique, comprennent une surface locative de 23 000 m<sup>2</sup> et sont déjà entièrement pré-loués. Au cours de la même période, Montea a obtenu trois permis de construire pour des projets totalisant une surface locative de 65 000 m<sup>2</sup> ; la construction démarrera dès que des preneurs auront été trouvés. Par ailleurs, un nouveau terrain de 36 000 m<sup>2</sup> à Zellik a été ajouté à la réserve foncière, augmentant ainsi le potentiel de développement futur.
- **En l'espace d'un trimestre, Montea a investi 70% du capital levé en novembre 2023 :** en plus de ses projets immobiliers en cours, Montea a considérablement étendu sa présence en Allemagne, en investissant dans un parc logistique sur un site multimodal dans le port de Hambourg ; le site comprend 63,500 m<sup>2</sup> de surfaces locatives. Grâce à son emplacement stratégique, cette acquisition de 50 millions d'euros bénéficie d'un bon potentiel d'augmentation des loyers futurs, ainsi que d'un potentiel de redéveloppement pour environ 50 % du site. Il s'agit de la troisième acquisition de Montea en Allemagne, venant s'ajouter à ses sites existants à Mannheim et Leverkusen et qui confirme notre volonté de croître dans la région.
- **100% d'occupation sur cinq trimestres consécutifs :** un exploit qui place la barre toujours plus haut pour que ce qui était déjà un taux d'occupation historiquement élevé constamment supérieur à 99 % depuis 2018. Sur les 9 % de baux arrivant à expiration en 2024, 81 % ont déjà été prolongés ou renouvelés. Le taux d'occupation élevé continu qui nous caractérise témoigne de la qualité et des emplacements prime offerts par le portefeuille immobilier de Montea.
- **Montea sur la bonne voie pour atteindre zéro émission nette**  
Une croissance durable et la prise en compte de l'impact environnemental et sociétal de nos activités sont des priorités pour Montea. Nous avons considérablement diminué notre empreinte carbone en 2023, en réduisant la consommation d'énergie de nos bâtiments existants de 11 % grâce à des initiatives durables telles que l'utilisation de pompes à chaleur et la poursuite de l'élimination progressive du recours aux combustibles fossiles. En 2023, nous avons également atteint plus tôt que prévu notre objectif de performance énergétique pour 2030 pour nos nouveaux projets, avec une consommation d'énergie limitée à 25 kWh/m<sup>2</sup> par an. 95 % de nos actifs<sup>1</sup> en portefeuille<sup>1</sup> sont d'ores et déjà équipés de panneaux solaires. Nous poursuivons ces efforts font partie de nos ambitions pour 2024.

<sup>1</sup>Chaque fois que c'est techniquement possible et ne nécessite pas de réaménagements majeurs.





#### ■ Une dynamique de marché porteuse

- ✓ La valorisation du portefeuille est restée stable depuis le pic du marché en juin 2022, contrairement à la tendance générale du marché immobilier.
- ✓ La durée moyenne des baux jusqu'au prochain break atteint les 5,8 ans pour le portefeuille existant - en tenant compte des panneaux solaires, cette durée se monte même à 6,3 ans.
- ✓ La durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction est de 13 ans, projets développés à un rendement initial net moyen de 7 %.
- ✓ Un portefeuille de biens immobiliers situés sur des localisations multimodales stratégiques 'prime'
- ✓ Loyers contractuels totaux actuellement 10 %<sup>2</sup> inférieurs à leur valeur locative de marché, ce qui donne un bon potentiel de hausse des loyers dans un contexte de loyers de marché en hausse
- ✓ Les révisions des loyers des baux arrivant à échéance ce trimestre se sont faites à des loyers en hausse de 14 % en moyenne par rapport au dernier loyer reçu.
- ✓ Un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation (loyers indexés), ce que démontre une croissance des loyers à périmètre constant d'environ 4 %, dont 3 % sont dus à l'indexation et 1 % au renouvellement des baux

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

- ✓ Une LTV EPRA toujours faible à 34,8 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 6,8 x
- ✓ Malgré la hausse des taux d'intérêt, le coût moyen annualisé de la dette s'élève à seulement 2,3 %, alors que nos actifs ne sont pas grevés ou hypothéqués.
- ✓ Des contrats de crédits et des couvertures à long terme (tous deux d'une durée moyenne restante d'environ 6,5 ans) et un ratio de couverture de 97 %
- ✓ Une liquidité solide ; à la fin du trimestre Montea dispose d'environ 220 millions d'euros de moyens financiers immédiatement disponibles

#### ■ Perspectives

- ✓ Pour les années à venir, Montea maintient son objectif d'investissement annuel à 200 millions d'euros par an, avec un objectif pour l'année 2024 d'environ 260 millions d'euros.
- ✓ En 2024, nous prévoyons une augmentation du bénéfice EPRA à 4,55 € par action, ceci sans tenir compte d'un potentiel effet positif supplémentaire sur le bénéfice EPRA d'environ 0,18 € par action<sup>3</sup> lié au régime FBI pour l'exercice 2023. Un dividende de 3,60 euros par action reste l'objectif, sur base d'un taux de distribution bas.
- ✓ En raison de changements favorables dans les dates de livraison prévues des projets immobiliers en cours et futurs, Montea s'attend à ce que le bénéfice EPRA augmente en 2025 pour atteindre 4,75 € par action (contre 4,65 € précédemment). Cette prévision ne tient pas compte d'un effet positif futur supplémentaire sur les bénéfices EPRA d'environ 0,15 € par action<sup>4</sup> si Montea obtient le statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.

<sup>2</sup> Ceci s'explique avant tout par l'important potentiel de hausse des loyers apporté par notre acquisition à Hambourg, qui a fait passer ce chiffre de 6 % fin 2023 à 10 % au premier trimestre 2024.

<sup>3</sup> Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20 121 491 actions pour les trois premiers mois de 2024

<sup>4</sup> Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20 121 491 actions pour les trois premiers mois de 2024

# Table des matières

1	Rapport de gestion .....	6
1.1	Chiffres clés.....	6
1.2	Portefeuille de Montea.....	9
1.3	Événements et transactions clés au T1 2024 .....	16
1.4	Résultats financiers au 31 mars 2024.....	18
1.5	Événements importants après la date du bilan .....	28
1.6	Transactions entre entités apparentées .....	28
2	Perspectives .....	29
3	Note sur nos prévisions.....	32
	Calendrier financier .....	32
	Annexes .....	34
	ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA.....	34
	ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea .....	40
	ANNEXE 3 : Résumé du tableau des flux de trésorerie consolidés.....	44

# 1 Rapport de gestion

## 1.1 Chiffres clés

### Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	31/03/2024 3 mois	31/12/2023 12 mois	31/03/2023 3 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites	41	18	34	3	96	95	92
Taux d'occupation (2)	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m <sup>2</sup>	892.970	214.293	703.076	99.495	1.909.834	1.959.242
Valeur d'investissement (4)	K€	961.549	260.275	850.747	92.488	2.165.058	2.222.679
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	1.070.688	258.296	963.275	86.462	2.378.722	2.280.271
Immobilier	K€	938.079	243.176	767.130	86.462	2.034.847	2.085.188
Projets en développement	K€	83.591	11.884	165.010	0	260.485	113.707
Panneaux solaires	K€	49.018	3.237	31.136	0	83.390	81.376
Surface totale - Réserve foncière	m <sup>2</sup>					2.224.245	2.225.972
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>					1.558.365	1.538.408
dont générateurs de revenus	%					44%	76%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>					665.880	687.564
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultats</b>							
Résultat locatif net	K€				27.169	106.625	25.694
Résultat immobilier	K€				28.295	116.139	27.295
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€				23.809	102.769	23.549
Marge d'exploitation (6)*	%				84,1%	88,5%	86,3%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*	K€				-2.952	-17.995	-4.797
<b>Résultat EPRA (8)*</b>	K€				<b>19.760</b>	<b>90.010</b>	<b>17.058</b>
Nombre moyen pondéré d'actions					20.121.491	18.387.740	18.025.220
<b>Résultat EPRA par action (9)*</b>	€				<b>0,98</b>	<b>4,90</b>	<b>0,95</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€				0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				11.538	11.870	-14.343
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€				-232	30.974	945
<b>Résultat sur le portefeuille (10)*</b>	K€				<b>11.306</b>	<b>42.843</b>	<b>-13.398</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€				3.506	-14.043	-3.237
<b>Résultat net (IFRS)</b>	K€				<b>34.573</b>	<b>118.810</b>	<b>423</b>
Résultat net par action	€				1,72	6,46	0,02
<b>Bilan consolidé</b>							
Total du bilan	K€				2.482.203	2.433.934	2.276.267
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€				892.017	871.543	909.276
EPRA LTV (12)*	%				34,8%	33,5%	39,5%
Ratio d'endettement (13)	%				36,4%	36,2%	40,6%
Dettes nettes/EBITDA (adjusted) (14)	x				6,8	6,8	8,0
Hedge ratio	%				97,3%	97,3%	99,3%
Coût moyen de l'endettement	%				2,3%	2,3%	2,2%
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y				6,3	6,6	6,6
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y				6,8	7,0	7,4
IFRS NAV par action (15)*	€				77,51	75,74	72,26
EPRA NRV par action (16)*	€				83,48	81,50	79,43
EPRA NTA par action (17)*	€				75,98	74,38	71,81
EPRA NDV par action (18)*	€				74,07	72,22	67,26
Cours de bourse (19)	€				83,50	86,20	74,50
Prime/Décote	%				7,7%	13,8%	3,1%

- 1) Comprend les biens immobiliers destinés à la vente.
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des mètres carrés. Pour calculer ce taux d'occupation, les mètres carrés non louables destinés à être redéveloppés et les réserves foncières n'ont pas été pris en compte au niveau du numérateur et du dénominateur.
- 3) La surface des sites loués (la partie de la réserve foncière qui génère des revenus) représente 20 % de la surface totale, sachant que la valeur locative moyenne d'un terrain équivaut à environ 20 % de la valeur locative d'un bien logistique.
- 4) La valeur du portefeuille inclut les coûts de transaction.
- 5) La valeur comptable est conforme aux règles IAS/IFRS, à l'exclusion des biens destinés à un usage propre.
- 6) Le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier pour obtenir la marge d'exploitation. Voir l'annexe 2.
- 7) Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conforme à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, et qui reflète le coût de financement réel de la société. Voir l'annexe 2.
- 8) Résultat EPRA : il s'agit du résultat net (après prise en compte du résultat d'exploitation mais avant le résultat du portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des investissements immobiliers et des biens immobiliers destinés à la vente, moins le résultat de la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Voir également l'annexe 1.
- 9) Le bénéfice EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions pour l'exercice comptable. Voir également l'annexe 1.
- 10) Résultat du portefeuille : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, plus les bénéfices ou pertes liées à la construction de biens immobiliers. Voir l'annexe 2.
- 11) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur des instruments de couverture des intérêts en vertu de la norme IFRS 9.
- 12) L'EPRA LTV, ou EPRA Loan to value, est une mesure clé pour déterminer la proportion de la dette par rapport à la valeur estimée des immeubles, et se calcule en divisant la dette nette par la valeur totale du portefeuille (panneaux solaires inclus).
- 13) Taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir également l'annexe 2.
- 14) La dette nette ajustée/EBITDA diffère de la dette nette/EBITDA dans la mesure où les passifs financiers nets au numérateur sont ajustés pour tenir compte des projets en cours de construction multipliés par le ratio d'endettement, tandis que le dénominateur est ajusté pour tenir compte de l'impact annualisé de la croissance externe.
- 15) IFRS NAV : Valeur d'actif net, ou valeur intrinsèque, avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours, conformément au bilan IFRS (à l'exclusion des participations minoritaires). La valeur NAV IFRS par action est calculée en divisant les capitaux propres au sens de l'IFRS par le nombre d'actions ayant droit à des dividendes à la date du bilan.
- 16) Valeur nette de reconstitution EPRA ou NRV EPRA : La NRV (Net Reinstatement Value ou Valeur nette de reconstitution) repose sur l'hypothèse que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à refléter la valeur nécessaire à la reconstitution de l'entité. L'objectif de cet indicateur est de refléter ce qui serait nécessaire pour recréer l'entreprise sur les marchés d'investissement sur la base du capital et de la structure de financement actuels, en tenant compte des droits de mutation immobiliers. La NRV EPRA par action est la NRV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir également l'annexe 1.
- 17) L'EPRA NTA (Net Tangible Assets ou Actifs corporels nets) suppose que les entités achètent et vendent des actifs, réalisant ainsi certains niveaux d'imposition différée. La NTA est la NAV ajustée pour inclure les immeubles et autres investissements à long terme à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne devraient pas être figés dans un business model d'immobilier de placement à long terme. La NTA EPRA par action est la NTA EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir également l'annexe 1.
- 18) L'EPRA NDV (Net Disposal Value ou Valeur nette de cession) fournit au lecteur un scénario de vente des actifs de l'entreprise conduisant à la réalisation d'impôts différés financiers et de certains autres ajustements pour la totalité de leur passif. La NDV EPRA par action est la NDV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir également l'annexe 1.
- 19) Cours de l'action à la fin de la période.

Conformément aux lignes directrices émises par l'ESMA (European Securities and Markets Authority), les IAP (Indicateurs alternatifs de performance) utilisés par Montea, qui incluent les indicateurs de performance EPRA, sont signalés par un astérisque (\*) dans ce communiqué de presse. Les indicateurs de performance définis par les règles IFRS ou la loi et les indicateurs qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat ne sont pas considérés comme des IAP. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres IAP utilisés par Montea est fourni dans une annexe à ce communiqué de presse.



## Indicateurs de performance EPRA

		31/03/2024	31/03/2023
Résultat EPRA	€/action	0,98	0,95
EPRA Net Tangible Assets	€/action	75,98	71,81
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	83,48	79,43
EPRA Net Disposal Value	€/action	74,07	67,26
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	%	18,3	16,7
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	%	17,9	15,8

		31/03/2024	31/12/2023
EPRA Loan to value	%	34,8	33,5
EPRA Taux de Vacance	%	0,0	0,0
EPRA Net Initial Yield	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	%	5,1	5,1





## 1.2 Le portefeuille de Montea

Au cours du premier trimestre 2024, Montea a enregistré une hausse significative de 99 millions d'euros de la valeur de son portefeuille immobilier, dont 12 millions correspondent à des réévaluations. Cela porte la valeur totale du portefeuille immobilier de la société à la fin du premier trimestre 2024 à 2 379 millions d'euros.

Montea a considérablement étendu sa présence en Allemagne en investissant environ 50 millions d'euros dans un bien situé dans le port de Hambourg et offrant un potentiel de croissance future des loyers ainsi que la possibilité de redévelopper environ 50 % du site. Le développement et l'expansion de sa réserve foncière constituent une autre priorité pour Montea. Au premier trimestre 2024, la société a ainsi obtenu un permis de construire pour trois projets d'une surface locative totale de 65 000 m<sup>2</sup>. Ces projets sont situés à Erembodegem et Lembeek en Belgique ainsi qu'à Tiel aux Pays-Bas. Le lancement des travaux des programmes belges d'Erembodegem et de Tongres ont déjà démarré au premier trimestre, le permis de construire ayant déjà été obtenu pour ce dernier. Ensemble, ces deux projets représentent une surface locative supplémentaire de 23 000 m<sup>2</sup>, ajoutés aux 117 000 m<sup>2</sup> de nouveaux programmes en cours de construction. Enfin, un terrain de 36 000 m<sup>2</sup> à Zellik a été ajouté à la réserve foncière, accroissant ainsi son potentiel de développement futur.



### 1.2.1 Acquisitions – T1 2024



#### Parc logistique à Hambourg (Allemagne)

Au premier trimestre 2024, Montea a acquis un grand parc logistique d'une surface locative totale de 63 500 m<sup>2</sup> dans le port de Hambourg. Le terrain, d'une superficie totale de 89 000 m<sup>2</sup>, est situé dans le prestigieux parc logistique de Hambourg-Altenwerder. Le site est entièrement loué à cinq entreprises différentes. Toutes les cellules sont dotées d'intérieurs modernes et d'un éclairage LED, l'une d'entre elles disposant également d'une toiture végétalisée. Grâce à sa situation stratégique et à son potentiel de redéveloppement, Montea s'attend à ce que les loyers du parc puissent augmenter par la suite. Cet investissement d'environ 50 millions d'euros confirme l'intérêt de Montea pour les sites portuaires et aéroportuaires.

### 1.2.2 Développement de la réserve foncière

L'espace se fait de plus en plus rare. En tant que promoteur et investisseur en immobilier logistique, la maîtrise du foncier constitue l'un de nos piliers stratégiques. Celle-ci nous permet d'investir dans le développement de projets immobiliers conformes à notre vision et à notre stratégie. Notre vaste réserve foncière nous permet en effet de développer des projets immobiliers de grande qualité qui répondent aux exigences du marché et contribuent à notre croissance.

Pays	Grey/ Brown/ Green field	Nom du projet	Date de livraison estimée	Surface terrain	GLA	Investi au 31/03/2024	À investir	CAPEX total du projet t
	Brown	Forest (Delhaize)	Q3 2024	55.000 m <sup>2</sup>	21.000 m <sup>2</sup>	18 M€	20 M€	38 M€
	Brown	Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)	Q3 2024	26.000 m <sup>2</sup>	16.000 m <sup>2</sup>	6 M€	14 M€	20 M€
	Green	Tongres III – Unit 3	Q4 2024	23.000 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>	3 M€	5 M€	8 M€
	Grey	Erembodegem (Movianto)	Q4 2024	14.000 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>	0 M€	8 M€	8 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)	Q3 2024	60.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	29 M€	16 M€	45 M€
	Green	Amsterdam	Q4 2024	11.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	4 M€	9 M€	13 M€
<b>En exécution</b>				<b>189.000 m<sup>2</sup></b>	<b>117.000 m<sup>2</sup></b>	<b>61 M€</b>	<b>71 M€</b>	<b>132 M€</b>
	Green	Tongres III - reste	1 ans après prélocation	66.000 m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	9 M€	28 M€	37 M€
	Green	Tongres IIB		95.000 m <sup>2</sup>	59.000 m <sup>2</sup>	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55.000 m <sup>2</sup>	32.000 m <sup>2</sup>	9 M€	21 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57.000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	6 M€	22 M€	28 M€
	Green	Lembeek		55.000 m <sup>2</sup>	31.000 m <sup>2</sup>	11 M€	23 M€	34 M€
	Grey	Born		89.000 m <sup>2</sup>	67.000 m <sup>2</sup>	20 M€	46 M€	66 M€
	Grey	Tiel South		45.000 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>	5 M€	17 M€	22 M€
<b>Permis reçu, pas encore pré-loué</b>				<b>462.000 m<sup>2</sup></b>	<b>284.000 m<sup>2</sup></b>	<b>71 M€</b>	<b>188 M€</b>	<b>260 M€</b>
	Grey	Tiel North (Intergamma)	1 ans après réception des permis	183.000 m <sup>2</sup>	91.000 m <sup>2</sup>	25 M€	58 M€	83 M€
	Grey	Confidentiel		20.000 m <sup>2</sup>	17.000 m <sup>2</sup>	4 M€	10 M€	14 M
	Grey	Confidentiel		12.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	0 M€	6 M€	6 M€
<b>Pré-loué. Permis attendus à court terme</b>				<b>215.000 m<sup>2</sup></b>	<b>116.000 m<sup>2</sup></b>	<b>30 M€</b>	<b>73 M€</b>	<b>103 M€</b>
<b>Pas encore pré-loué. Permis attendus à court terme</b>				<b>130.000 m<sup>2</sup></b>	<b>68.000 m<sup>2</sup></b>	<b>15 M€</b>	<b>46 M€</b>	<b>61 M€</b>
<b>Projets de réserves foncières dans le pipeline »</b>				<b>996.000 m<sup>2</sup></b>	<b>585.000 m<sup>2</sup></b>	<b>177 M€</b>	<b>378 M€</b>	<b>556 M€</b>
<b>Potentiel de développement futur</b>				<b>1.417.000 m<sup>2</sup></b>				

### 1.2.2.1 Projets en développement – roll forward

#### Montea progresse dans le développement de sa réserve foncière

Au cours du T1 2024, Montea a obtenu trois permis de construire pour une surface locative totale d'environ 65 000 m<sup>2</sup>, comprenant un projet de 31 000 m<sup>2</sup> à Lembeek en Belgique, un projet d'extension de 9 000 m<sup>2</sup> situé à Erembodegem également en Belgique et un projet de 25 000 m<sup>2</sup> sur la zone sud de notre site de Tiel aux Pays-Bas. Le terrain d'environ 55 000 m<sup>2</sup> acheté à Lembeek<sup>6</sup> vient s'ajouter à la partie avec permis du pipeline ce qui porte à nouveau le potentiel de développement à court terme à près de 1 million de m<sup>2</sup><sup>7</sup>.

Au cours de la même période, Montea a donné le coup d'envoi de deux projets immobiliers belges, à savoir l'extension de Movianto à Erembodegem et un nouveau projet de construction à Tongres. À eux deux, ces projets représentent une surface locative de 23 000 m<sup>2</sup>, ce qui portent les projets en exécution à un total de 117 000 m<sup>2</sup>.

Le pipeline de développement de la foncière de la société représente environ 10 % de l'ensemble du marché de la promotion en Belgique et aux Pays-Bas, dont plus de 60 % concernent des sites commerciaux à requalifier et des friches industrielles.

> 60 %

de nos projets se situent  
dans des sites désaffectés  
ou de friches industrielles

<sup>6</sup> Montea a acquis le terrain de Lembeek en Belgique au premier trimestre 2022, celui-ci faisait depuis partie du portefeuille de développement à long terme de Montea.

<sup>7</sup> En 2023 Montea a livré pour 56 000 m<sup>2</sup> (surface terrain) en provenance de sa réserve foncière.

Nos projets sont développés avec un rendement initial net moyen de 7 %. Grâce à la croissance des loyers générée par ces développements, à un coût moyen de l'emprunt maîtrisé à 2,5 % et au fait que nos actifs ne sont pas grevés, nous prévoyons une augmentation durable de nos bénéfices EPRA. En raison de changements favorables dans les dates de livraison prévues de nos projets en cours et futurs, Montea s'attend à ce que le bénéfice EPRA augmente sa prévision bénéficiaire pour 2025 à 4,75 € par action (contre 4,65 € précédemment). Sur la base des valorisations actuelles de ses actifs, Montea s'attend à ce que les projets de promotion mentionnés ci-dessus génèrent une marge de développement de 30 % en moyenne.

### → Environ 117 000 m<sup>2</sup> en cours de construction

Six projets immobiliers d'une surface locative totale de 117 000 m<sup>2</sup> sont en cours de construction en Belgique et aux Pays-Bas. Le budget d'investissement total de ces projets est d'environ 132 millions d'euros. Montea développe pour le long terme, la durabilité y est donc une priorité, non seulement en termes de gestion de l'énergie, mais aussi en termes d'utilisation de l'eau et d'harmonie avec l'environnement et la biodiversité.

### Collaboration à long terme avec Cordeel, Tongeren III (Phase 2) – troisième bâtiment

Dans le cadre de la deuxième phase de sa collaboration à long terme avec Cordeel, Montea a acquis au quatrième trimestre 2022 un terrain d'environ 187 000 m<sup>2</sup> à Tongres. En 2023, deux immeubles d'une superficie d'environ 20 500 m<sup>2</sup> et 34 000 m<sup>2</sup> ont été construits sur ce terrain. Au premier trimestre 2024, Montea y a commencé la construction d'un troisième bâtiment d'une superficie d'environ 14 000 m<sup>2</sup>.



- Date d'achat du foncier : T4 2022
- Superficie du terrain : env. 23 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 14 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T1 2024
- Date de livraison prévue : T4 2024
- Bail à durée ferme
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 8 million d'euros

### Extension à Erembodegem (Belgique)

En 2015, Montea a acquis un terrain d'environ 46 000 m<sup>2</sup> dans le parc Industriezone Zuid IV à Erembodegem, où elle a développé un centre de distribution logistique ultramoderne de 13 000 m<sup>2</sup> avec deux plateformes de cross-docking et des bureaux annexes pour Movianto Belgium SA. Au cours du premier trimestre 2024, Montea a obtenu le permis de construire pour une extension d'une surface d'environ 9 000 m<sup>2</sup>. Ce programme devrait être achevé au cours du quatrième trimestre 2024.

- Date d'achat du foncier : T2 2015
- Superficie du terrain : env. 14 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 9 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T1 2024
- Date de livraison prévue : T4 2024
- Preneur : Movianto, pour une nouvelle durée ferme de 9 ans
- Budget estimé pour le développement du projet : env. 8 millions d'euros

### Redéveloppement d'une friche industrielle à Forest (Belgique)<sup>8</sup>

Montea a acquis en 2008 les 87 000 m<sup>2</sup> de l'ancien site de Lipton près du centre de Bruxelles et a d'abord repris les baux en cours. En 2013, à l'expiration des baux, Montea a commencé à démolir les bâtiments les plus anciens et à les remplacer par de nouveaux centres de distribution durables pour des entreprises telles qu'Options et Sligro. Au cours du deuxième trimestre 2023, Montea a obtenu une autorisation environnementale pour redévelopper la phase finale du programme qui s'étend sur environ 55 000 m<sup>2</sup>. Après avoir dépollué cette friche industrielle, Montea est en train de développer un centre durable de livraison à domicile de courses en ligne d'environ 21 000 m<sup>2</sup> pour le compte de Delhaize. Montea est en bonne voie pour achever ce nouveau centre logistique au début de l'automne 2024.

<sup>8</sup> Voir le communiqué de presse du 29/08/2023 ou sur notre site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.





- Date d'achat du foncier : T1 2008
- Date d'acquisition du site de l'extension : T3 2022
- Superficie du terrain : env. 55 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 21 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T3 2023
- Date de livraison prévue : T3 2024
- Preneur : Delhaize, avec un bail à durée ferme de 15 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : Env. 38 millions d'euros

### Blue Gate Phase 2 à Anvers (Belgique)

En février 2016, Montea est devenu le partenaire exclusif du développement du parc logistique Blue Gate à Anvers, dans le cadre de sa stratégie consistant à se concentrer sur le développement d'actifs de nouvelle génération combinant un haut degré de durabilité et logistique urbaine à faible impact.

En septembre 2022, Montea a achevé le premier centre de livraison belge pour Amazon Logistics sur le site Antwerp Urban Logistic Accommodation (AULA) à Blue Gate Antwerp. La deuxième phase, en cours de réalisation, comprend la construction d'un nouveau centre de distribution logistique à énergie positive d'environ 16 000 m<sup>2</sup> qui produira plus d'énergie (verte) qu'il n'en consommera.



Montea prévoit de livrer le projet au cours du troisième trimestre 2024 :

- Date d'achat du foncier : T4 2023
- Superficie du terrain : env. 26 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 16 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T4 2023
- Date de livraison prévue : T3 2024
- Preneurs : Herfurth, pour un bail de 12 ans et Dries Van Noten pour un bail de 6 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 20 millions d'euros

### Parc logistique A12, Waddinxveen (phase 2) (Pays-Bas)<sup>9</sup>

En août 2020, Montea a acquis un terrain d'environ 120 000 m<sup>2</sup> à Waddinxveen. Lors de la première phase du projet, Montea a construit un centre de distribution d'environ 50 000 m<sup>2</sup> loué à HBM Machines.

La deuxième phase, actuellement bien avancée, comprend la construction d'un nouveau centre de distribution durable et ultramoderne de produits alimentaires réfrigérés et surgelés d'environ 50 000 m<sup>2</sup> pour Lekkerland – une société qui fait partie du groupe allemand REWE et qui fournit des solutions innovantes de vente au détail et des services logistiques. Lekkerland et Montea ont signé un bail à long terme indexé de 15 ans.



Montea prévoit de livrer le projet au cours du troisième trimestre 2024 :

- Date d'achat du foncier : T3 2020
- Superficie du terrain : env. 60 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 50 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T3 2023
- Date de livraison prévue : T3 2024
- Preneur : Lekkerland Netherlands B.V. dans le cadre d'un bail de 15 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 45 millions d'euros

<sup>9</sup> Voir le communiqué de presse du 17/07/2023 ou sur notre site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.



## Amsterdam (NL)



En 2023, Montea a entamé la construction d'un bâtiment logistique d'environ 7 000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 11 000 m<sup>2</sup>. Les terrains sont très difficiles à trouver à Amsterdam ce qui, vu son emplacement stratégique rend, cette localisation unique.

- Date d'achat du foncier : T4 2023
- Superficie du terrain : env. 11 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 7 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T4 2023
- Date de livraison prévue : T4 2024
- Preneur : loué pour un bail de 10 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 13 millions d'euros

### → Autres projets dans le pipeline - environ 468 000 m<sup>2</sup>

Montea prévoit également qu'environ 468 000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives de premier ordre, stratégiquement situées en Belgique et aux Pays-Bas, soient développées dans un avenir proche, parmi lesquels Tiel, Tongres et Born sont les sites les plus importants en surface.

- À ce jour, des permis de construire ont été obtenus pour environ 61 % de ces projets. La construction devrait commencer dès que des locataires auront été trouvés pour ces projets. Montea est à un stade de négociation avancé avec plusieurs locataires potentiels et s'attend dès lors à ce que les travaux commencent dans un avenir proche.
- À ce jour, Montea a trouvé des preneurs pour environ 25 % des surfaces de ces projets, mais les permis définitifs n'ont pas encore été reçus. Elle s'attend à ce que ces sites passent en phase de réalisation dans un avenir proche, une fois que les permis nécessaires auront été délivrés.
- À ce jour, environ 15 % de ces projets n'ont pas de locataire ni de permis définitif. Sur la base des négociations en cours, Montea s'attend à obtenir ces permis et à signer des baux dans un avenir proche.

### 1.2.2.2 Potentiel de développement futur

Avec 1,4 million de m<sup>2</sup> de réserves foncières, Montea conserve un important potentiel de développement futur, ce qui lui donne la flexibilité nécessaire, aujourd'hui et demain, pour programmer et réaliser des investissements et ainsi offrir une plus-value à toutes ses parties prenantes.



## 1.2.3 Investissements en faveur du développement durable

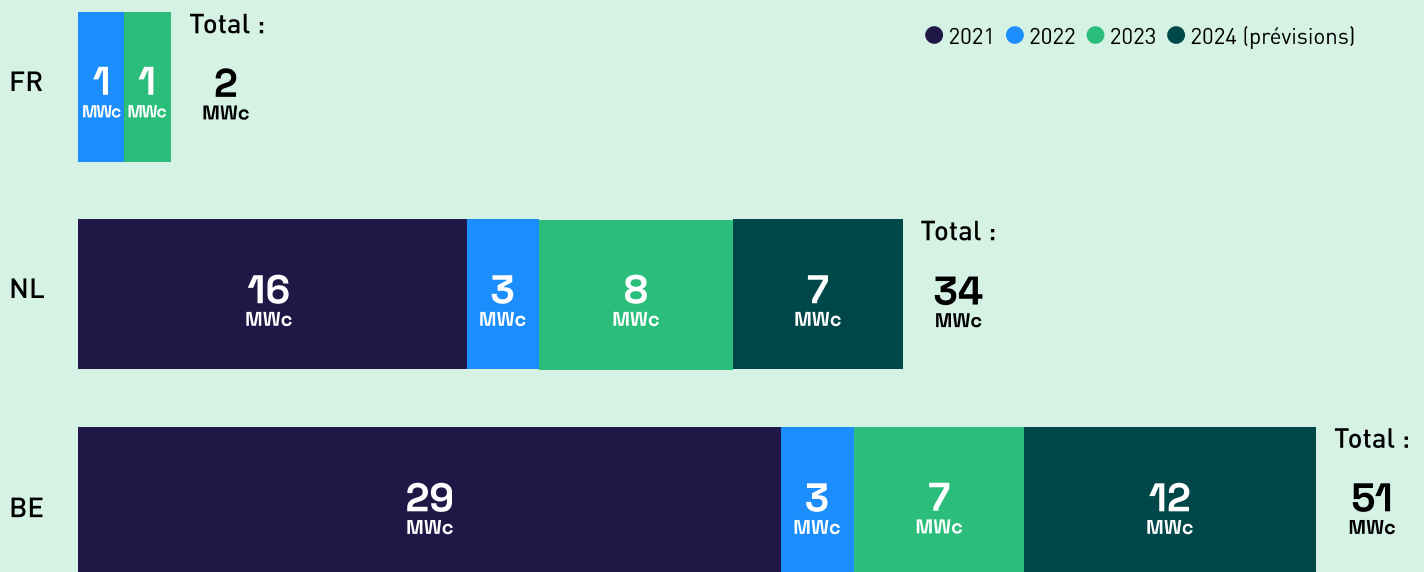
### 1.2.3.1 Développement du portefeuille photovoltaïque

Les actifs logistiques ont généralement des toitures plates, ce qui en fait des bâtiments idéaux pour l'installation de panneaux solaires. Montea est donc à même de jouer un rôle crucial dans la fourniture d'énergie renouvelable et permettre à ses clients de réduire leurs coûts énergétiques, par exemple via l'installation de panneaux solaires. Une grande partie des investissements dans le développement durable prévus pour 2024 portera donc sur le déploiement supplémentaire d'installations photovoltaïques sur l'ensemble des actifs du portefeuille.

**70 MWc de capacité totale** (installée)  
De l'énergie pour **19 650 ménages**  
Équivalant à **1 200 hectares de forêt** en termes  
d'absorption de CO<sub>2</sub>.

Au premier trimestre, Montea a augmenté sa capacité totale de production photovoltaïque en Belgique, aux Pays-Bas et en France à 70 MWc, tout en équipant environ 96 % de son portefeuille en panneaux photovoltaïques, en les installant là où c'était techniquement possible et ne nécessitait pas de travaux d'adaptation importants. Montea a pour objectif d'installer et d'activer des panneaux solaires sur les 4 % restants de ses biens immobiliers avant la fin de l'année 2024.

En 2024, en équipant tous ses nouveaux actifs en panneaux solaires et en augmentant la capacité des sites existants, la société prévoit d'accroître sa capacité de production photovoltaïque d'environ 18 MWc pour atteindre un total d'environ 88 MWc. Montea a prévu un budget d'investissement d'environ 8,6 millions d'euros pour ce déploiement supplémentaire en 2024.





### 1.2.3.2 Mesures d'économie d'énergie pour le portefeuille existant

Montea continue d'optimiser des sites existants afin de maximiser partout où cela est possible l'efficacité énergétique de son portefeuille. Cela n'apporte pas seulement des avantages financiers à long terme, mais Montea pense que cela aura également un impact positif dans d'autres domaines, comme l'amélioration de l'environnement de travail, la réduction des coûts et des émissions de CO<sub>2</sub> et, par conséquent, l'amélioration de la satisfaction des locataires.

Ces améliorations en matière d'économie d'énergie consistent notamment à déconnecter les sites du réseau de gaz et à les équiper de pompes à chaleur, à rénover les toitures et à les isoler davantage, à remplacer l'éclairage et à installer des points de recharge électrique (supplémentaires).

Par exemple, l'utilisation de **pompes à chaleur** permet de chauffer et/ou de refroidir les bâtiments de manière plus écologique (sans utiliser de combustibles fossiles). Montea a pour objectif de déconnecter complètement la moitié des sites de son portefeuille du réseau de gaz et de les équiper de pompes à chaleur d'ici 2030. Pour ce faire, elle remplacera les systèmes de chauffage au gaz ou les anciennes pompes à chaleur des sites existants par des pompes à chaleur fonctionnant à l'électricité verte et optera toujours pour des pompes à chaleur à haut rendement énergétique dans ses nouveaux projets de construction. À la fin du premier trimestre 2024, environ 32 % des biens immobiliers de notre portefeuille n'utilisaient plus de combustibles fossiles et fonctionnaient uniquement à l'aide de pompes à chaleur modernes et économes en énergie.

Si l'on ajoute à cela le déploiement de panneaux solaires dans les actifs existants du portefeuille, plus de 96 % de nos biens immobiliers utilisent déjà des énergies renouvelables.

Entre-temps, Montea continue à mettre en œuvre son programme de **remplacement des éclairages** dans ses entrepôts, avec pour objectif de passer l'ensemble du portefeuille à un éclairage LED économe en énergie d'ici 2030. À la fin du premier trimestre 2024, un éclairage économe en énergie avait été installé dans environ 84 % des biens en portefeuille.

Montea s'est également engagé à investir dans les façades et les toitures de ses bâtiments, compte tenu des avantages que cela peut apporter en termes d'efficacité énergétique. Une toiture bien isolée contribue à optimiser la température intérieure et à réduire les factures d'énergie de nos clients, ce qui fait du **remplacement des toitures et de l'installation d'une isolation supplémentaire** une priorité pour Montea.

Au 31 mars 2024, environ 72 % des biens du portefeuille étaient ainsi équipés d'un total combiné d'environ 700 installations de recharge pour véhicules électriques (VE). Montea installe des bornes de recharge dans tous ses nouveaux développements, mais investit aussi dans la **recharge de VE** pour ses actifs existants afin d'aider ses clients dans leur transition énergétique. Montea étudie également la possibilité d'installer des installations de recharge pour camions électriques.





## 1.3 Principaux événements et transactions au cours du premier trimestre 2024

### 1.3.1 Activité locative

#### Taux d'occupation de 100 % et activité locative

Au 31 mars 2024, le taux d'occupation était de 100 % - inchangé par rapport à fin 2023.

Sur les 9 % de baux arrivant à échéance en 2024, 81 % ont déjà été prolongés ou renouvelés.

L'équivalent d'environ 16 000 m<sup>2</sup> de baux ont été renégociés au cours du premier trimestre 2024. Cela correspond à environ 1 % du revenu locatif annuel contractuel, les renégociations ayant généré environ 0,1 million d'euros de revenus locatifs supplémentaires (loyers en hausse de +14 % en moyenne).

À périmètre constant, les revenus locatifs de Montea ont augmenté de 4,3 %, dont 0,9 % lié à des relocations ou à la renégociation de baux existants. L'effet de l'indexation sur les revenus locatifs à périmètre constant s'élève à 3,4 %.

### 1.3.2 Cession d'actifs

Aucune cession n'a eu lieu au cours des trois premiers mois de 2024.





### 1.3.3 Nouvelles concernant notre position sur le régime REIT aux Pays-Bas

Dans le cadre de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé dès 2013 une demande d'application du régime fiscal « d'institution fiscale d'investissement », le régime REIT néerlandais (*Fiscale Beleggingsinstelling* ou FBI), tel que défini à l'article 28 de la Loi néerlandaise sur l'impôt des sociétés de 1969, pour Montea Nederland N.V. et ses filiales. En 2023, les autorités fiscales néerlandaises ont confirmé que Montea répondait bien aux critères définissant une FBI pour les exercices 2015-2022 et qu'elle n'était donc pas redevable de l'impôt des sociétés pour cette période.

En 2023 et dans ses prévisions pour 2024, Montea adopte toujours une position prudente en assumant la possibilité que le statut de FBI lui soit refusé. Les bénéfices EPRA (estimés) pour 2023 et 2024 comprennent donc des provisions fiscales supplémentaires pour la différence entre le régime fiscal FBI et les obligations fiscales classiques. Ces provisions, qui s'élèvent à 3,7 millions d'euros pour l'exercice 2023 et à 3,1 millions d'euros pour l'exercice 2024, peuvent avoir un impact positif sur les bénéfices EPRA futurs si le statut FBI est finalement accordé pour ces exercices, à hauteur de 0,18 euro par action pour 2023 et de 0,15 euro par action<sup>10</sup> pour 2024.

Le fait que Montea ait obtenu le statut de FBI pour la période 2015-2022 la conforte dans sa conviction selon laquelle elle remplit également toutes les conditions pour bénéficier du régime FBI pour les années 2023 et 2024. Outre un effet positif supplémentaire sur les bénéfices EPRA futurs, l'octroi du statut de FBI aurait également un impact positif de 5,4 millions d'euros sur le résultat du portefeuille, en raison de la reprise de la provision pour impôts différés sur les biens immobiliers. Le refus du régime FBI n'aurait en revanche aucun impact sur les bénéfices EPRA estimés.

#### Attitude future de Montea en matière du régime FBI

Conformément à la législation européenne et suite à l'attribution du statut de FBI pour les années 2015 à 2022, l'objectif de Montea reste de conserver son statut de FBI aux Pays-Bas à partir de 2023. Montea déposera donc ses déclarations fiscales (jusqu'à l'année 2024) en tant que FBI, Montea estimant toujours remplir l'ensemble des conditions requises pour prétendre à ce statut.

La législation immobilière a été amendée dans le cadre du Plan fiscal 2024. Par conséquent, à partir de 2025, les FBI ne pourront plus investir directement dans l'immobilier néerlandais. Cela implique donc que Montea Nederland B.V. et ses filiales ne pourront plus se prévaloir du statut de FBI à partir de 2025. Les autorités fiscales néerlandaises ont pris des mesures d'accompagnement pour faciliter la restructuration des FBI immobilières, telles qu'une exonération des droits de mutations.

FBI - Aperçu			2023	2024	2025	
Régime FBI dans la comptabilité de Montea				×	×	N/A
Taux de l'impôt sur les dividendes				5%	5%	N/A
Taux de l'impôt des sociétés /budget				25,8%	25,8%	25,8%
Charge fiscale totale dans les résultats EPRA- (comptabilisée/prévue)			M€	4,1	3,5	-
Résultat EPRA	Impact potentiel sur le résultat EPRA-si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€	+ 3,7	+ 3,1	-
		REFUSÉ	M€	0,0	0,0	-
Résultat sur portefeuille	Impact potentiel sur le résultat net (impôts différés) si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€	+ 5,2	+ 0,2	-
		REFUSÉ	M€	0,0	0,0	-

### 1.3.4 Autres événements survenus au cours du premier trimestre 2024

Aucun autre événement n'est survenu au cours du premier trimestre 2024 qui ne soit pas mentionné ailleurs dans le présent communiqué de presse.

<sup>10</sup> Dans les deux cas, sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions de 20 121 491 pour les trois premiers mois de 2024.

## 1.4 Résultats financiers au 31 mars 2024

### 1.4.1 Compte de résultat consolidé (analytique) abrégé au 31 mars 2024

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES SIMPLIFIÉ (K EUR) Analytique	31/03/2024 3 MOIS	31/03/2023 3 MOIS
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>		
RESULTAT LOCATIF NET	27.169	25.694
RESULTAT IMMOBILIER	28.295	27.295
Charges immobilières et frais généraux de la société	-4.486	-3.746
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>23.809</b>	<b>23.549</b>
% par rapport au résultat locatif net	87,6%	91,7%
"RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture "	-2.952	-4.797
<b>RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS</b>	<b>20.857</b>	<b>18.752</b>
Impôts	-1.097	-1.694
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>19.760</b>	<b>17.058</b>
<b>par action</b>	<b>0,98</b>	<b>0,95</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.538	-14.343
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-232	945
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	<b>11.306</b>	<b>-13.398</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.506	-3.237
<b>RESULTAT NET</b>	<b>34.573</b>	<b>423</b>
<b>par action</b>	<b>1,72</b>	<b>0,02</b>



## 1.4.2 Notes relatives au compte de résultat consolidé (analytique) abrégé

### ■ Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net au premier trimestre 2024 s'élève à 27,2 millions d'euros, soit une hausse de 6 % (ou 1,5 million d'euros) par rapport à la même période en 2023 (25,7 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par une forte croissance organique des loyers, combinée à des revenus locatifs provenant de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et de terrains loués ainsi que de programmes livrés. A portefeuille inchangé (c'est-à-dire en excluant les nouvelles acquisitions, les ventes et la réalisation de nouveaux projets immobiliers entre les deux périodes comparées de 2024 et 2023), les revenus locatifs ont augmenté de 4,3 %, principalement en raison de l'indexation des baux (3,4 %) et de la relocation des lots vacants ainsi que des renégociations avec les locataires existants (0,9 %).

Grâce à l'indexation automatique des baux, l'immobilier logistique est l'un des rares secteurs où l'inflation peut être largement répercutée sur les locataires.

### ■ Résultat immobilier

Le résultat immobilier à la fin du premier trimestre 2024 s'élevait à 28,3 millions d'euros, soit une hausse de 1 million d'euros (4 %) par rapport à la même période en 2023 (27,3 millions d'euros). Outre les revenus locatifs nets, le résultat immobilier comprend également 2,1 millions d'euros de revenus provenant des panneaux photovoltaïques, contre 1,8 million d'euros l'année dernière. Même si la capacité de production est désormais plus élevée, l'augmentation des recettes est limitée, en raison de la baisse des prix de l'électricité par rapport à l'année dernière.

### ■ Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille

Les charges immobilières et frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille, ont augmenté de 0,7 million d'euros au premier trimestre 2024 par rapport à la même période en 2023. Cette hausse s'explique par la croissance du portefeuille, l'indexation des salaires, les investissements dans la poursuite de la numérisation de notre activité et l'élargissement de l'équipe afin d'atteindre les objectifs prédéfinis. Par conséquent, l'augmentation du résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille n'est que de 1 % par rapport au premier trimestre 2023 (de 23,5 millions d'euros en 2023 à 23,8 millions d'euros en 2024).

La marge d'exploitation<sup>11</sup> pour le premier trimestre 2024 est de 84,1 %, contre 86,3 % au premier trimestre 2023. Le ratio de coût EPRA, normalement plus élevé au premier trimestre en raison des normes IFRIC 21, a augmenté par rapport à 2023. Montea prévoit que ce ratio atteigne  $\pm 12$  % fin 2024, un niveau stable par rapport à la fin 2023. Pour assurer sa croissance future, Montea investit massivement dans le développement de son activité en France et en Allemagne ainsi que dans ses 'corporate services'. Dans un marché où Montea se concentre particulièrement sur la réalisation de projets immobiliers en interne, ces investissements dans l'équipe contribueront à augmenter les revenus locatifs dans les années à venir. Montea entend augmenter progressivement sa marge d'exploitation vers 90 % à moyen terme.

### ■ Résultat financier

Le résultat financier excluant les variations de la juste valeur des instruments de couverture s'élève à 2,9 millions d'euros, contre 4,8 millions d'euros pour la même période en 2023, soit une baisse de 38 % ou 1,8 million d'euros. Ce résultat comprend 2,1 millions d'euros de charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours de réalisation, calculés sur la base d'un coût financier prévisionnel (précédemment basé sur le coût moyen de la dette). Au premier trimestre 2023, 0,7 million d'euros de charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours ont été comptabilisés, soit une valeur inférieure à la même période de 2024, principalement en raison d'un nombre inférieur de projets en cours en 2023 et, dans une moindre mesure, du fait du changement du mode de calcul.

Sur l'ensemble du passif financier (y compris les obligations et les responsabilités locatives, ainsi que le coût récurrent des terrains en concession), 97,3 % étaient couverts au 31 mars 2024.

Le coût de financement moyen<sup>12\*</sup>, calculé sur la base du passif financier moyen dans lequel nos actifs ne sont pas grevés est de 2,3 % à la fin du premier trimestre 2024 et est resté inchangé par rapport à la fin de l'année 2023.

<sup>11</sup> Pour obtenir la marge d'exploitation, le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier

<sup>12</sup> Ce coût financier représente un chiffre moyen pour les cinq derniers trimestres, calculé sur la base du résultat financier total rapporté à la moyenne des soldes d'ouverture et de clôture des passifs financiers, sans tenir compte du montant des instruments de couverture et des charges d'intérêt sur les engagements locatifs enregistrés conformément à la norme IFRS 16.

## ■ Impôts

Par prudence, Montea inclut toujours une provision pour impôts dans son compte de résultats, en supposant que le régime FBI puisse lui être refusé. Cette provision s'élève à 1 million d'euros pour le premier trimestre 2024 et concerne en particulier les impôts dus dans le cadre du régime fiscal général.

Conformément à la législation européenne et à l'attribution du statut de FBI pour les années 2015 à 2022, l'objectif de Montea reste de conserver son statut FBI aux Pays-Bas aussi à partir de 2023. Montea déposera donc ses déclarations fiscales (au moins jusqu'en 2024) en tant que FBI, estimant toujours remplir l'ensemble des conditions requises pour prétendre à ce statut.

## ■ Bénéfices EPRA

Les bénéfices EPRA s'élèvent à 19,8 millions d'euros au 1er trimestre 2024, soit une hausse de 16 % (2,7 millions d'euros) par rapport à la même période en 2023 (17,1 millions d'euros). Cette augmentation du bénéfice EPRA est principalement due à la forte croissance de notre portefeuille, nos dépenses opérationnelles et financières faisant l'objet d'un contrôle et d'une gestion rigoureux.

Le bénéfice EPRA par action au T1 2024 s'élève à 0,98 €, soit une hausse de 3 % par rapport au bénéfice EPRA par action du T1 2023 (0,95 € par action), après prise en compte d'une augmentation de 12 % du nombre moyen d'actions pondéré à la suite de l'augmentation de capital réalisée en novembre 2023.

## ■ Résultat du portefeuille<sup>13</sup>

Le résultat du portefeuille s'élève à 11,2 millions d'euros au premier trimestre 2024 (avec 0,56 € par action<sup>14</sup>), soit une hausse de 25,8 millions d'euros par rapport à la même période en 2023 (13,4 millions d'euros).

En 2024, l'évolution positive de la juste valeur des immeubles de placement (11,5 millions d'euros) s'explique par une combinaison de plus-values latentes sur les projets en développement et à une valorisation stable du portefeuille ; cette dernière est le résultat d'une compensation entre un effet 'rendement' et un effet 'valeur locative de marché'. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,1 %, un niveau stable par rapport à fin 2023.

La provision pour impôts différés sur le résultat du portefeuille néerlandais, constituée par mesure de prudence (risque de non-obtention du statut de FBI, voir la section « Impôts »), a diminué de 1,2 million d'euros au T1 2024 par rapport à la même période en 2023.

Le résultat du portefeuille n'est pas un élément de trésorerie et n'a pas d'impact sur les résultats EPRA.

## ■ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers à la fin du premier trimestre 2024 s'élève à 3,5 millions d'euros soit 0,17 € par action, à comparer à une variation négative de 3,2 millions d'euros à la fin du premier trimestre 2023. Cette augmentation de 6,7 millions d'euros est due à la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt ; la hausse des taux d'intérêt à long terme a eu un effet positif sur la valeur des instruments de couverture contractés.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers ne constituent pas un élément de trésorerie et n'ont pas d'impact sur les résultats EPRA.

<sup>13</sup> Résultat du portefeuille : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, plus les bénéfices ou pertes liées à la vente de biens immobiliers, en tenant compte des impôts différés.

<sup>14</sup> Calculé en divisant le résultat du portefeuille par le nombre moyen pondéré d'actions.



## ■ Résultat net (IFRS)

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat du portefeuille et des variations de la juste valeur des instruments financiers, ainsi que de l'impact des provisions pour impôts différés sur le résultat du portefeuille néerlandais comptabilisées par prudence (risque de non-obtention du statut FBI, voir la section « Impôts »).

La différence entre le résultat EPRA et le résultat net du T1 2024 est principalement due à la légère augmentation de la valeur du portefeuille immobilier et à l'augmentation de la valeur des instruments financiers en 2024 par rapport à 2023.

Le résultat net (IFRS) par action<sup>15</sup> s'élève à 1,72 € par action, contre 0,02 € par action en 2023.



<sup>15</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

### 1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31 mars 2024

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR)		31/03/2024	31/12/2023
		Conso	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.414.707.552	2.312.331.238
II.	ACTIFS COURANTS	67.494.972	121.603.064
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.482.202.523</b>	<b>2.433.934.301</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1.553.695.273</b>	<b>1.520.777.290</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.553.695.273	1.518.263.059
II.	Intérêts minoritaires	0	2.514.231
	<b>PASSIFS</b>	<b>928.507.250</b>	<b>913.157.011</b>
I.	Passifs non courants	830.355.430	820.997.371
II.	Passifs courants	98.151.820	92.159.641
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS</b>	<b>2.482.202.523</b>	<b>2.433.934.301</b>

### 1.4.4 Notes sur le bilan consolidé au 31 mars 2024

Au 31 mars 2024, le total de nos actifs (2 482,2 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (82 % du total), de panneaux solaires (3 % du total) et de projets en développement (10 % du total). Le reste de l'actif (5 %) comprend les autres immobilisations corporelles et financières destinées à l'usage propre de Montea ainsi que les actifs circulants, y compris les placements de trésorerie et les créances commerciales et fiscales.



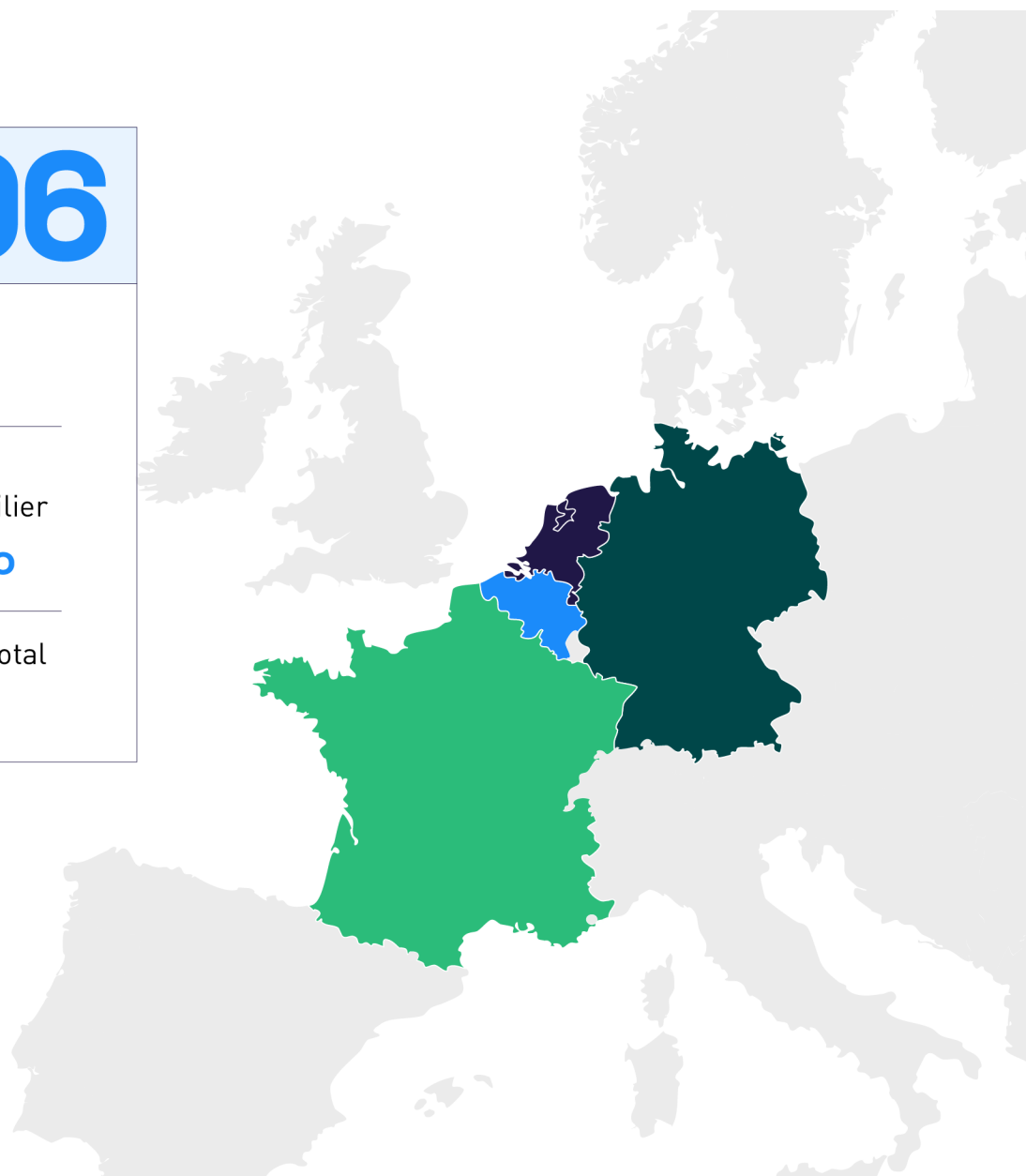
### 1.4.4.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31 mars 2024

**NOMBRE DE SITES  
AU 31 MARCH 2024** **96**

Surface (m<sup>2</sup>)  
**1.910.000**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier  
**€ 2.379 Mio**

Taux d'occupation total  
**100%**



**FRANCE**

**NOMBRE DE SITES  
AU 31 MARCH 2024** **18**

Surface (m<sup>2</sup>)  
**214.500**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier  
**€ 258 Mio**

Taux d'occupation total  
**100%**

Part dans le portefeuille  
**12%**

**BELGIQUE**

**NOMBRE DE SITES  
AU 31 MARCH 2024** **41**

Surface (m<sup>2</sup>)  
**893.000**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier  
**€ 1.071 Mio**

Taux d'occupation total  
**100%**

Part dans le portefeuille  
**46%**

**PAYS-BAS**

**NOMBRE DE SITES  
AU 31 MARCH 2024** **34**

Surface (m<sup>2</sup>)  
**703.000**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier  
**€ 964 Mio**

Taux d'occupation total  
**100%**

Part dans le portefeuille  
**38%**

**ALLEMAGNE**

**NOMBRE DE SITES  
AU 31 MARCH 2024** **3**

Surface (m<sup>2</sup>)  
**99.500**





Juste valeur du  
portefeuille Immobilier  
**€ 86 Mio**

Taux d'occupation total  
**100%**

Part dans le portefeuille  
**4%**



- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 1 909 834 m<sup>2</sup>, répartie sur 96 sites, dont 41 en Belgique, 18 en France, 34 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 31 mars 2024 est de 100 %, reste inchangé par rapport au 31 décembre 2023.
- La valeur totale du portefeuille immobilier de Montea est de 2 378,7 millions d'euros et se compose de la valeur des bâtiments du portefeuille immobilier (2 034,8 millions d'euros), de la juste valeur des projets immobiliers en cours de développement (260,5 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires (83,4 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2023, la juste valeur du portefeuille immobilier comptabilisée dans le compte de résultat a augmenté de 4 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 87 millions d'euros combiné à une valorisation stable du portefeuille, elle-même composée de 12 millions d'euros de plus-values latentes sur les projets en développement et d'une valorisation stable du portefeuille existant. Pour ce dernier, les effets de l'évolution des rendements immobiliers et des valeurs locatives se compensent. En outre, la réévaluation des panneaux solaires est comptabilisée directement via les capitaux propres, conformément à IAS 16.

(en M EUR)		JUSTE VALEUR 01/01/2024	CAPEX 2024	Réévaluation et marge de développement 2024	JUSTE VALEUR 31/12/2024
	BE	1.063	10	-2	1.071
	FR	256	1	1	258
	NL	930	17	16	963
	DE	31	59	-3	86
		2.280	87	12	2.379

		TOTAL 31/03/2024	BELGIQUE	FRANCE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 31/12/2023
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites		96	41	18	34	3	95
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	1.909.834	892.970	214.293	703.076	99.495	1.959.242
Loyers contractuels annuels	K€	110.185	49.693	12.948	42.064	5.480	109.650
Rendement brut	%	5,41%	5,30%	5,32%	5,48%	6,34%	5,26%
Current yield - 100% loué	%	5,41%	5,30%	5,32%	5,48%	6,34%	5,26%
Superficie non louées	m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	0	0	0	0	0	0
Taux d'occupation	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Valeur d'investissement	K€	2.165.058	961.549	260.275	850.747	92.488	2.222.679
Juste valeur	K€	2.034.847	938.079	243.176	767.130	86.462	2.085.188
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)</b>							
Juste valeur	K€	83.390	49.018	3.237	31.136	0	81.376
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>							
Juste valeur	K€	260.485	83.591	11.884	165.010	0	113.707
<b>Portefeuille immobilier - TOTAL</b>							
Juste valeur	K€	2.378.722	1.070.688	258.296	963.275	86.462	2.280.271

(1) Y compris les biens immobiliers destinés à la vente.

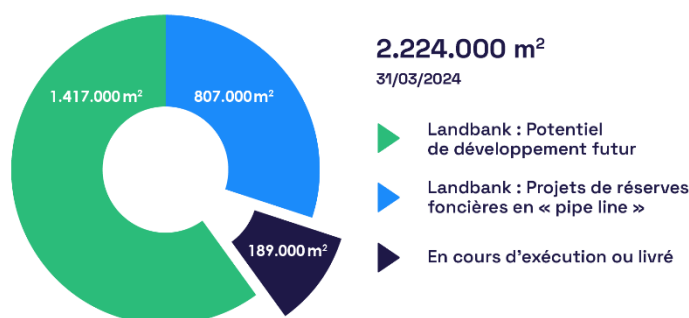
(2) Ne comprend pas la valeur locative estimée des projets en cours de construction et/ou de rénovation.

(3) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure dans la section "D" des immobilisations du bilan.



- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,41 %, contre 5,26 % au 31 décembre 2023.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) s'élève à 110,2 millions d'euros, soit une hausse de 0,5 % par rapport au 31 décembre 2023, qui, outre l'indexation des loyers, est due à l'acquisition d'actifs immeubles à Hambourg, compensée par le développement des parcelles de Tiel et de Born.
- La juste valeur des projets en cours de développement est de 260,5 millions d'euros et consiste dans la liste suivante :
  - Pipeline de développement de notre foncière – voir 1.2.2.1
    - Réaménagement en cours à Vorst (Belgique)
    - Développement en cours de la phase 2 de Blue Gate à Anvers (Belgique)
    - Développement en cours et parcelles acquises à Tongres (Belgique)
    - Poursuite du développement de la phase 2 à Waddinxveen (Pays-Bas)
    - Développement en cours à Amsterdam (Pays-Bas)
    - Parcelle de Lummen (Belgique)
    - Parcelle de Grimbergen (Belgique)
    - Parcelle de Lembeek (Belgique)
    - Parcelles de Tiel (Pays-Bas)
    - Parcelles de Born (Pays-Bas)
  - Potentiel de développement futur - voir 1.2.2.2
    - Parcelle de Senlis (France)
    - Parcelle de Saint-Priest (France)
  - Panneaux solaires - voir 1.2.3.1
    - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)

- La juste valeur des panneaux solaires de 83,4 millions d'euros concerne 54 projets de panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas. Au cours du T1 2024, Montea a commencé à développer 37 000 m<sup>2</sup> supplémentaires de sa réserve foncière. La réserve foncière totale de Montea au 31 mars 2024 est de 2 224 000 m<sup>2</sup>, dont environ 807 000 m<sup>2</sup> supplémentaires seront développés à court terme. Avec une réserve foncière restante d'environ 1 417 000 m<sup>2</sup>, Montea conserve un important potentiel de développement. La société dispose ainsi de la souplesse nécessaire pour programmer et réaliser des investissements dans le futur.



		TOTAL 31/03/2024	TOTAL %	TOTAL 31/12/2023	TOTAL %
<b>Réserve foncière</b>					
Superficie totale	m <sup>2</sup>	2.224.245	100%	2.225.972	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	1.558.365	70%	1.538.408	69%
dont générateurs de revenus	%	44%		76%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	665.880	30%	687.564	31%
Juste Valeur	K€	319.827	100%	302.039	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	319.827	100%	302.039	100%
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0%	0%

Environ 1,6 million de m<sup>2</sup> de cette réserve foncière (environ 70 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 319,8 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 205 €/m<sup>2</sup>. De plus, 44 %<sup>16</sup> de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,7 %. En outre, Montea contrôle environ 0,7 million de m<sup>2</sup> (environ 30 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

<sup>16</sup>En raison de l'aménagement d'une partie de la réserve foncière à Tiel et Born, aucun revenu locatif n'est plus perçu pour ces sites.

## 1.4.4.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

Le passif total se compose des capitaux propres de 1 553,7 millions d'euros et d'un endettement total de 928,5 millions d'euros.

- Les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (selon les normes IFRS) s'élèvent à 1 553,7 millions d'euros au 31 mars 2024, contre 1 518,3 millions d'euros à la fin de l'année 2023. Les intérêts minoritaires créés par la mise en place de la collaboration avec le groupe Cordeel ne sont plus applicables, les actions restantes ayant été acquises au cours du premier trimestre.
- Le passif total de 928,5 millions d'euros se compose des éléments suivants :

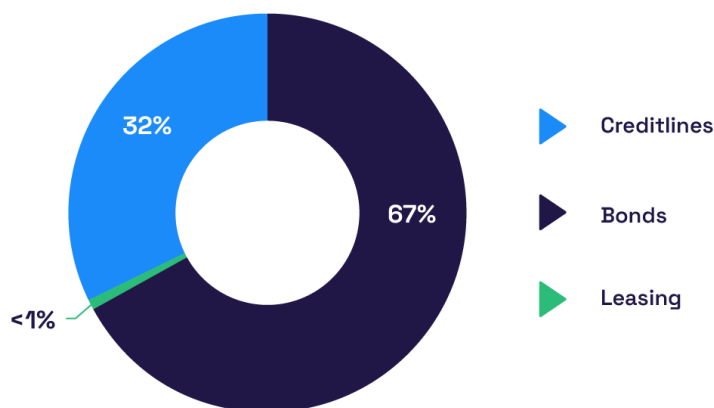
### ■ Passif financier :

- 137,3 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Montea dispose pour 327,5 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 31 mars 2024, dont 190,2 millions d'euros ne sont pas utilisées ;
- 665 millions d'euros d'emprunts obligataires contractés qui ont été entièrement tirés, dont 235 millions d'euros d'obligations vertes que Montea a contractées en 2021 (placement privé américain - USPP) et 380 millions d'euros d'obligations vertes non adossées contractées en 2022 (USPP) ;
- 62 % de l'encours de financement (615 millions d'euros) ont été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).

### ■ Autres passifs :

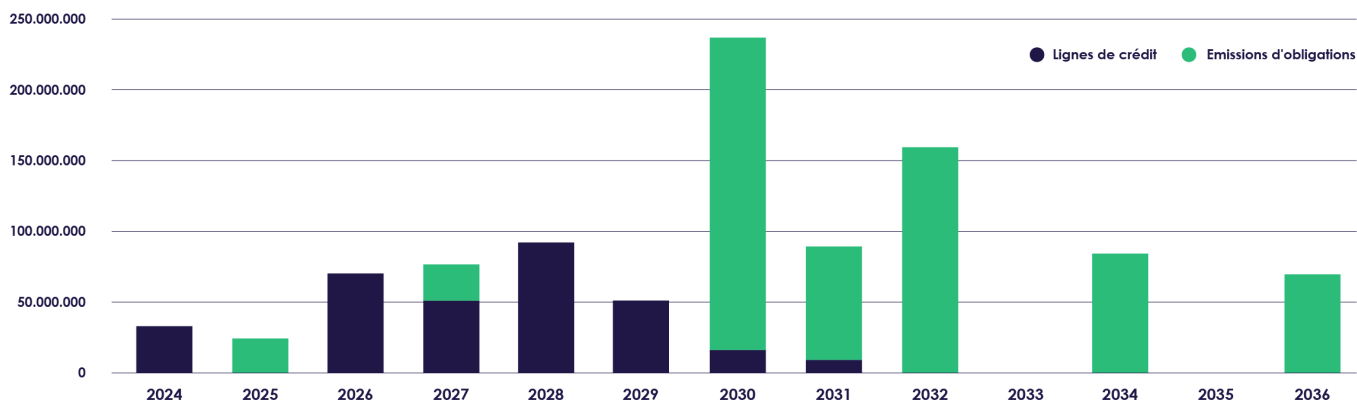
- Un passif courant de location de 58,9 millions d'euros, principalement constitué de la comptabilisation d'un engagement de location relatif à un terrain en concession (entrée en vigueur de la norme IFRS 16) et du financement des panneaux solaires sur le site d'Alost ;
- 5,4 millions d'euros d'impôts différés ; et
- D'autres passifs et charges à payer<sup>17</sup> s'élevant à 61,9 millions d'euros.

### RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES



Le tableau ci-dessous indique à quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arriveront à échéance, sur la base de la situation au 31 mars 2024. Montea veille toujours à ce que les dettes n'arrivent pas toutes à échéance la même année.

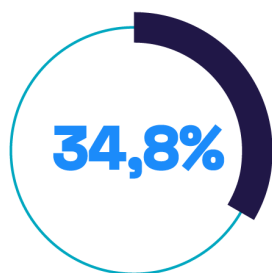
### ÉCHÉANCE DES LIGNES DE CRÉDIT ET DES OBLIGATIONS



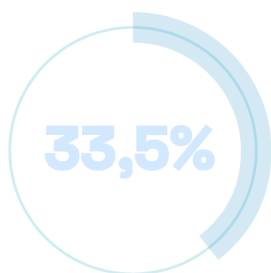
<sup>17</sup> Les charges à payer concernent principalement les loyers facturés à l'avance pour le trimestre suivant.

# Chiffres clés financiers

EPRA LTV



31/03/2024



31/12/2023

Dettes nette/EBITDA (ajusté)

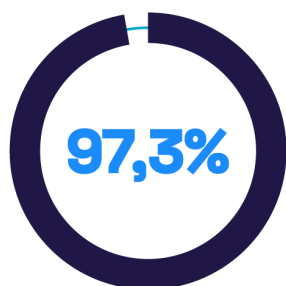
6,8x

31/03/2024

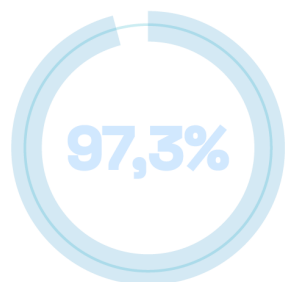
6,8x

31/12/2023

Taux de couverture



31/03/2024



31/12/2023

Échéance moyenne des instruments de couverture

6,8 ans

31/03/2024

7,0 ans

31/12/2023

Échéance moyenne des contrats de crédit

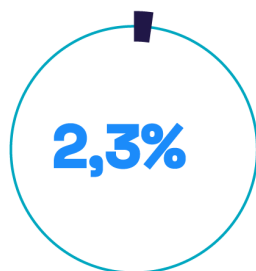
6,3 ans

31/03/2024

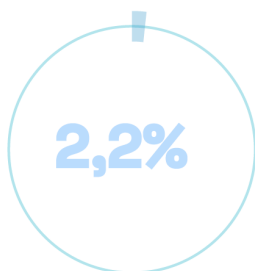
6,6 ans

31/12/2023

Coût moyen de la dette



31/03/2024



31/03/2023

Ratio de couverture des intérêts

4,2x

31/03/2024

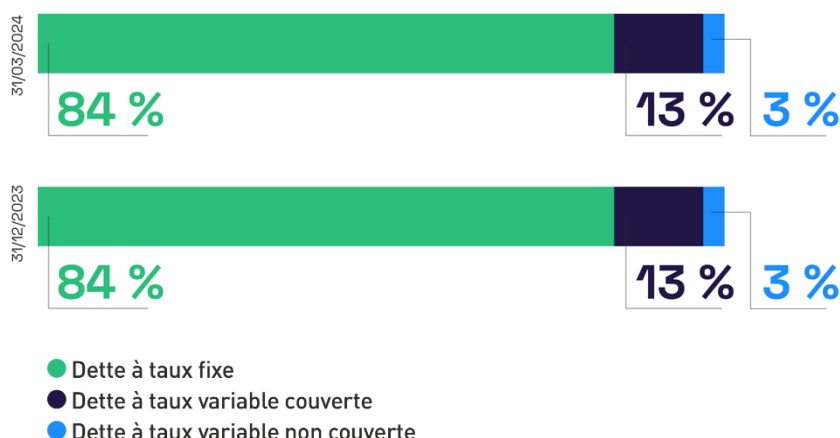
4,2x

31/03/2023

L'échéance moyenne pondérée des passifs financiers (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de location) est de 6,3 ans au 31 mars 2024, et est donc restée relativement stable par rapport au 31 décembre 2023 (6,6 ans).

L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 6,8 ans à la fin du mois de mars 2024. Le ratio de couverture, qui reflète la proportion des passifs financiers à taux fixe ou à taux variable puis couverts par un instrument de couverture, est de 97 % à fin mars 2024.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Le ratio de couverture des intérêts (ICR)\* équivaut à 4,2 x au premier trimestre 2024 et est resté inchangé par rapport à la même période de l'année dernière. Cela signifie que Montea respecte largement les engagements pris par ses institutions financières en matière de ratio de couverture des intérêts.

Le coût moyen proratisé du financement de la dette est de 2,3 % au premier trimestre 2024, contre 2,2 % pour la même période de l'année dernière.

Avec un LTV EPRA de 34,8 % fin mars 2024 (contre 33,5 % fin décembre 2023) et une dette nette/EBITDA (ajusté)<sup>18</sup> de 6,8 x, le bilan consolidé de Montea démontre que la société dispose d'un haut niveau de solvabilité. Chaque investissement est évalué par rapport à la stratégie de financement de Montea. Cette stratégie consiste à financer les nouveaux immeubles de placement avec au moins 50 % de fonds propres et au maximum 50 % de dette, ce qui se traduit par un taux d'endettement maximal de 50 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 9 x.

Le rendement initial net EPRA est de 5,1 %, un niveau stable par rapport à la fin de l'année 2023, l'indexation et les changements dans le portefeuille se compensant mutuellement.

La dynamique de marché reste saine. Ceci est démontré par la valorisation stable du portefeuille immobilier existant à un rendement initial net EPRA de 5,1 %, le taux d'occupation de 100 %, la durée restante des baux jusqu'à la prochaine échéance de plus de 5,8 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs de 10 % aux loyers de marché ainsi que des loyers de marché en hausse. Montea continuera à privilégier des emplacements multimodaux stratégiques 'prime' dans le cadre de son expansion future.

En matière de taux d'endettement<sup>19</sup>, Montea respecte tous les engagements pris avec les institutions financières (covenants), en vertu desquels Montea ne peut avoir un taux d'endettement supérieur à 60 %.

## 1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

Aucun événement postérieur à la date du bilan n'est à signaler.

## 1.6 Transactions avec des parties apparentées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties apparentées au cours du premier trimestre 2024, à l'exception de celles réalisées aux conditions du marché, comme il est d'usage dans le cadre des activités de Montea.

<sup>18</sup> Pour calculer la dette nette ajustée/EBITDA, les passifs financiers nets au numérateur sont ajustés pour les projets en cours de construction multipliés par le ratio d'endettement, ces projets ne générant pas encore de résultat d'exploitation tout en étant inclus dans les éléments du passif financier. En outre, le dénominateur est ajusté pour tenir compte de l'impact annualisé de la croissance externe.

<sup>19</sup> Le taux d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 36,4 % à fin mars 2024.

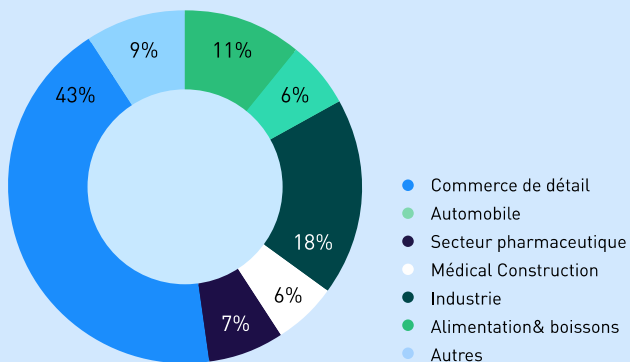


## 2 Perspectives

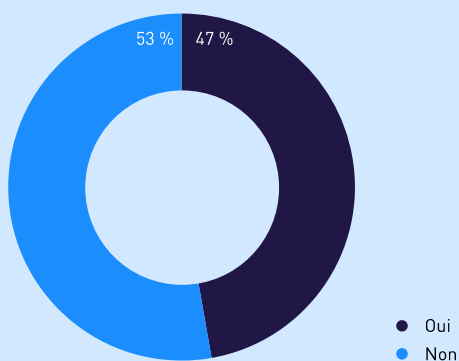
### Objectifs basés sur les résultats

Avec un **objectif d'investissement de 200 millions d'euros par an**, un portefeuille de grande qualité avec un taux d'occupation élevé et des loyers indexés, Montea est à même de poursuivre la croissance de ses bénéficiaires et confirme ses objectifs pour 2024. Par ailleurs, Montea revoit à la hausse ses prévisions pour 2025, étant donné l'avancement des dates d'achèvement prévues d'un certain nombre de projets.

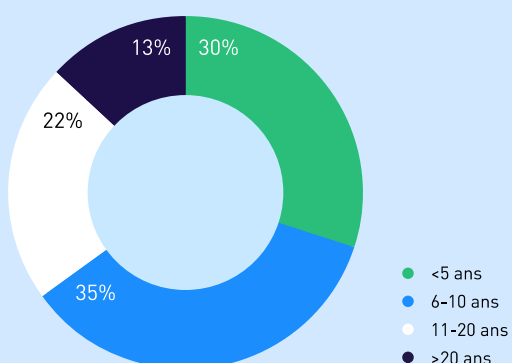
#### Diversification sectorielle



#### Multimodalité



#### Âge des bâtiments



■ **2024 - Hausse du bénéfice EPRA à 4,55 euros par action**

- ✓ Un objectif d'investissement d'environ 260 millions d'euros
- ✓ Taux d'inflation attendu de 3,1 %
- ✓ Un dividende de 3,60 euros par action<sup>20</sup>

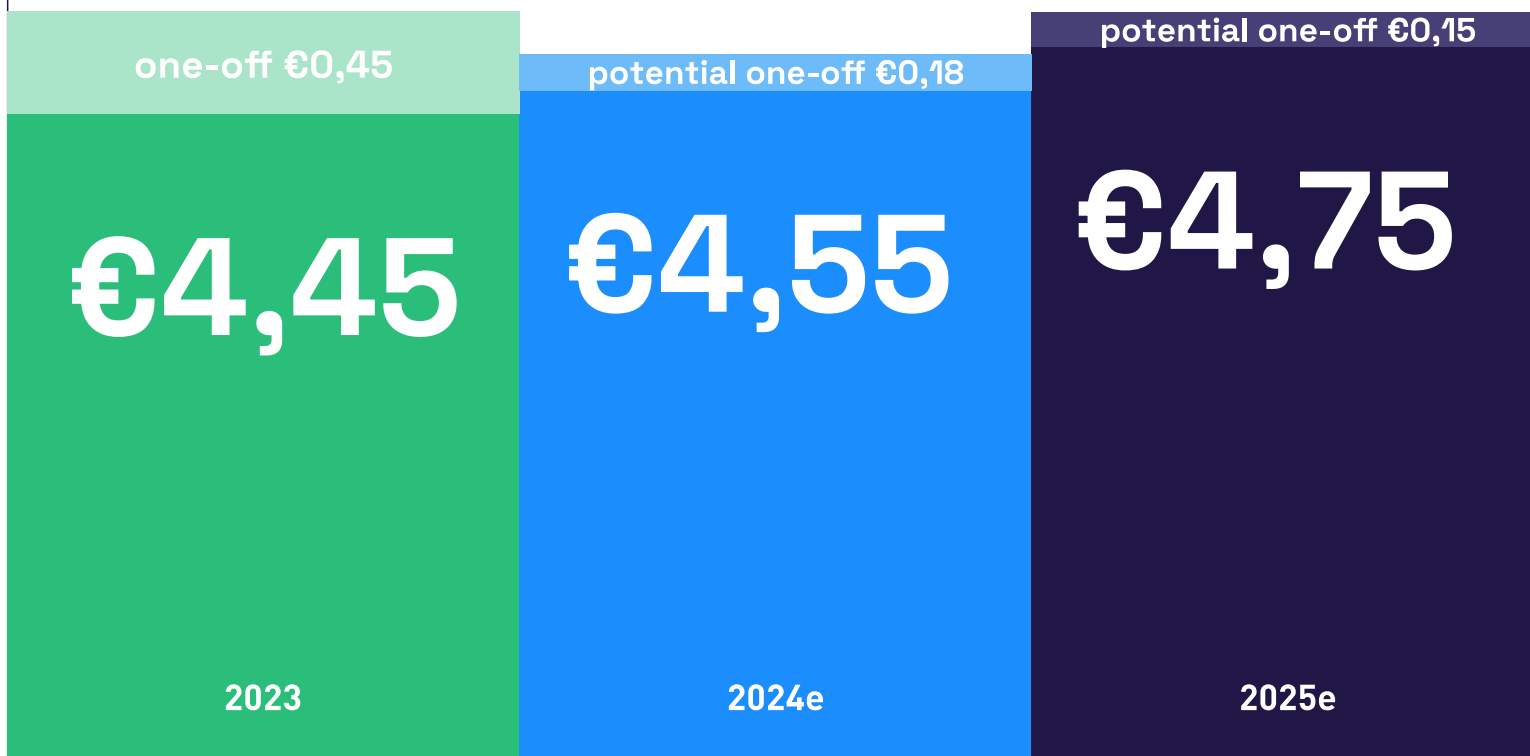
■ **2025 – Augmentation des bénéfices EPRA à 4,75 € par action (4,65 € par action précédemment)**

- ✓ Objectif d'investissement de 200 millions d'euros
- ✓ Taux d'inflation attendu à 2,1 %

Ces prévisions ne tiennent pas compte de l'effet positif potentiel sur les bénéfices EPRA si le statut de FBI est accordé pour les exercices 2023 et 2024 (environ 0,33 € par action<sup>21</sup>).



**Croissance EPS:**



<sup>20</sup> Si Montea obtient le statut FBI pour l'exercice 2023 au cours de l'année 2024, Montea a l'intention de payer 80 % de l'effet positif exceptionnel en résultant sous forme de dividende extraordinaire.

<sup>21</sup> Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20 121 491 actions pour les trois premiers mois de 2024

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

La demande d'espaces de stockage est grande alors que la pénurie de ce type de biens est forte. Il en résulte des taux d'occupation élevés et une pression à la hausse sur les loyers dans la plupart des localisations logistiques 'prime'. La logistique joue un rôle de plus en plus important en raison de tendances clés telles que la perturbation des réseaux d'approvisionnement (supply chains) internationaux, l'augmentation des stocks stratégiques et un certain rapatriement de la production ('reshoring'). Le secteur du commerce en ligne continue également à se développer. Montea cherche à relever ces défis en proposant des solutions immobilières innovantes et durables.

Montea vise également à maintenir ses fondamentaux solides dans les années à venir. En se concentrant sur des types de clients et des secteurs spécifiques (santé, recyclage, etc.), ainsi que sur des emplacements stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, sites fluviaux ou portuaires, etc.), Montea est en mesure d'optimiser le développement de son portefeuille immobilier. Cette stratégie se traduit par des **indicateurs de performance immobiliers exceptionnels**, avec un taux d'occupation de 100 % depuis cinq trimestres consécutifs (et constamment supérieur à 99 % depuis 2018) et une durée moyenne importante des baux non expirés jusqu'à la première échéance (plus de 5,8 ans au 31 mars 2024). Alors que le taux d'inflation moyen pondéré devrait être de 3,1 % en 2024, Montea s'attend à pouvoir répercuter en moyenne environ 3 % de ce taux sur ses clients. L'effet de la répercussion de cette indexation sur les loyers à périmètre constant en 2024 est estimé à 3 %. Les baux existants de Montea sont actuellement 10 % inférieurs aux valeurs du marché, ce qui leur donne un bon potentiel de hausse des loyers dans un marché où les loyers continuent d'augmenter.

Avec un LTV EPRA audité de 34,8 % et une dette nette ajustée/EBITDA de 6,8 x à la fin 2023, le bilan consolidé de Montea démontre un **niveau élevé de solvabilité**. Malgré la hausse des taux d'intérêt, le coût moyen attendu de la dette ne dépassera pas 2,5 % au cours des deux prochaines années, grâce notamment à la politique de couverture de Montea.

Montea continue également à se concentrer sur le développement durable et est convaincu de sa capacité à jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte carbone et des coûts énergétiques de ses clients. La création de valeur durable est essentielle pour assurer notre croissance à long terme. Montea prévoit ainsi que 100 % de ses toitures soient équipées d'installations photovoltaïques d'ici fin 2024. Montea améliore aussi les économies d'énergie réalisées sur ses sites existants, par exemple en déconnectant les sites du réseau de gaz et en les équipant de pompes à chaleur, en installant un éclairage LED économe en énergie, en remplaçant et en isolant davantage les toitures, et en installant des points de recharge électrique supplémentaires.





### 3 Note sur nos prévisions

Ce communiqué de presse contient, entre autres, les prévisions, opinions et estimations de Montea concernant ses performances futures projetées et le marché dans lequel elle opère (" perspectives ").

Bien qu'elles aient été préparées avec le plus grand soin, ces prévisions sont basées sur les estimations et les projections de Montea et sont, par nature, soumises à des risques inconnus, des éléments incertains et d'autres facteurs. Les résultats obtenus, la situation financière, les performances et les événements constatés peuvent donc différer de ceux exprimés ou sous-entendus dans ces perspectives. Certains événements sont en effet difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs échappant au contrôle de Montea. Compte tenu de ces incertitudes, Montea ne peut donner aucune garantie sur ces prévisions.

Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant des activités, des réalisations, des performances ou des tendances passées ne doivent pas être considérées comme une indication ou une garantie de leur poursuite à l'avenir.

En outre, les perspectives mentionnées ne s'appliquent qu'à la date du présent communiqué de presse.

Montea ne s'engage en aucune manière – sauf obligation légale – à mettre à jour ou à modifier ces perspectives, même si les attentes, les événements, les conditions, les hypothèses ou les circonstances sur lesquels les perspectives sont basées venaient à changer. Ni Montea, ni son PDG, ni sa direction, ni les membres de son conseil d'administration ni ses conseillers ne garantissent que les hypothèses sur lesquelles les perspectives sont basées sont exemptes d'erreurs, et aucun d'entre eux ne peut déclarer, garantir ou prédire que les résultats exposés dans ces perspectives seront effectivement atteints.



# Calendrier financier

<b>08/05/2024</b>	Réunion d'analystes en ligne (11h00)
<b>21/05/2024</b>	Assemblée générale des actionnaires pour l'exercice 2023
<b>20/08/2024</b>	Rapport financier semestriel - résultats au 30/06/2024 (après la fermeture de la Bourse)
<b>21/08/2024</b>	Réunion d'analystes en ligne (11h00)
<b>20/09/2024</b>	Déclaration intermédiaire - résultats au 30/09/2024 (après la fermeture de la Bourse)
<b>25/10/2024</b>	Réunion d'analystes en ligne (11h00)

Ces informations sont également disponibles sur le site web de Montea : [www.montea.com](http://www.montea.com).

## A PROPOS DE « DE L'ESPACE POUR GRANDIR » (SPACE FOR GROWTH) de MONTEA

Montea NV est une société immobilière de droit belge cotée en bourse (GVV/SIR) spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de premier plan sur ce marché. Montea offre à ses clients les surfaces dont ils ont besoin pour se développer, en proposant des solutions immobilières polyvalentes et innovantes, permettant à Montea de créer de la valeur pour ses actionnaires. Au 31 mars 2024, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 1 909 834 m<sup>2</sup>, répartie sur 96 sites. Montea NV est cotée sur Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP) depuis fin 2006.

### CONTACT PRESSE

Herman van der Loos | +32 53 82 62 62 | [ir@montea.com](mailto:ir@montea.com)

### PLUS D'INFO

[www.montea.com](http://www.montea.com)



# Annexes

## ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA

### Résultat EPRA - Bénéfice EPRA par action

**Définition :** Le résultat EPRA est le résultat net (après prise en compte du résultat d'exploitation mais avant le résultat du portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des investissements immobiliers et des biens immobiliers destinés à la vente, moins le résultat de la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions pour l'exercice comptable.

**Objet :** Le résultat EPRA mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise après le résultat financier et après l'imposition du résultat d'exploitation. Il s'agit d'une mesure importante du résultat d'exploitation sous-jacent généré par une entreprise grâce à la location de biens immobiliers. Il indique dans quelle mesure les paiements de dividendes actuels sont justifiés par les bénéfices réalisés. Le résultat EPRA par action mesure le résultat net des activités de base par action.

### Calcul :

RÉSULTAT EPRA (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
Résultat net (IFRS)	34.573	423
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-11.890	14.343
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.506	3.237
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	232	-945
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	352	0
<b>Résultat EPRA</b>	<b>19.760</b>	<b>17.058</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	20.121.491	18.025.220
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>0,98</b>	<b>0,95</b>

### EPRA NAV (Net asset value/Valeur d'actif net) – EPRA NAV par action

Les indicateurs EPRA NAV sont obtenus en ajustant la valeur NAV IFRS de manière à fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs. Les trois indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des scénarios suivants :



**NRV (Net Reinstatement Value ou Valeur nette de réintégration)** : elle repose sur l'hypothèse que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à refléter la valeur nécessaire à la reconstruction de l'entité. L'objectif de cet indicateur est de refléter ce qui serait nécessaire pour recréer l'entreprise sur les marchés d'investissement sur la base du capital et de la structure de financement actuels, en tenant compte des droits de mutation immobiliers.

La NRV EPRA par action est la NRV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

EPRA NRV (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.553.695	1.296.908
NAV par action (€/action) <sup>22</sup>	77,51	72,26
I) Instruments hybrides		
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1.553.695</b>	<b>1.296.908</b>
<b>à l'exclusion de:</b>		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	5.407	35.204
VI. Juste valeur des instruments financiers	-29.837	-37.137
<b>A ajouter:</b>		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	150.474	136.729
<b>NRV</b>	<b>1.679.740</b>	<b>1.431.704</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	20.121.491	18.025.220
<b>NRV par action (€/action)</b>	<b>83,48</b>	<b>79,43</b>

**NTA (Net Tangible Assets ou Actifs corporels nets)** : cet indicateur suppose que les entités achètent et vendent des actifs, réalisant ainsi certains niveaux d'imposition différée. Il s'agit de la NAV ajustée pour inclure les propriétés et autres investissements à long terme à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne devraient pas être figés dans un business model d'immobilier de placement à long terme.

La NTA EPRA par action est la NTA EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

EPRA NTA (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.553.695	1.296.908
NAV par action (€/action)	77,51	72,26
I) Instruments hybrides		
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1.553.695</b>	<b>1.296.908</b>
<b>à l'exclusion de:</b>		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	5.407	35.204
VI. Juste valeur des instruments financiers	-29.837	-37.137
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-522	-524
<b>NTA</b>	<b>1.528.743</b>	<b>1.294.451</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	20.121.491	18.025.220
<b>NTA par action (€/action)</b>	<b>75,98</b>	<b>71,81</b>

La valeur NAV IFRS par action est calculée en divisant les capitaux propres au sens de l'IFRS par le nombre d'actions donnant droit à des dividendes à la date du bilan.

**NDV (Net Disposal Value ou Valeur nette de cession)** : elle fournit au lecteur un scénario de vente des actifs de l'entreprise conduisant à la réalisation d'impôts différés, d'instruments financiers et de certains autres ajustements pour la totalité de leur passif. Ce scénario suppose que l'entreprise vende les actifs, ce qui entraîne la réalisation d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers. Cette NAV ne doit pas être considérée comme une NAV de liquidation, car la juste valeur n'est souvent pas égale à la valeur de liquidation.

La NDV EPRA par action est la NDV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

EPRA NDV (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.553.695	1.296.908
NAV par action (€/action)	77,51	72,26
l) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.553.695	1.296.908
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-63.316	-84.554
<b>NDV</b>	<b>1.490.379</b>	<b>1.212.354</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	20.121.491	18.025.220
<b>NDV par action (€/action)</b>	<b>74,07</b>	<b>67,26</b>

### Taux de vacance EPRA

**Définition :** Le taux de vacance EPRA correspond au reste vacant du taux d'occupation, mais le taux d'occupation utilisé par Montea est calculé sur base des mètres carrés, tandis que le taux de vacance EPRA est calculé sur base de la valeur locative estimée.

**Objet :** Le taux de vacance EPRA mesure le taux de vacance en fonction de la valeur locative estimée, sans tenir compte des mètres carrés non louables destinés à être redéveloppés, ni des réserves foncières.

### Calcul :

	31/03/2024			31/12/2023		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
TAUX D'INOCCUPATION EPRA (in eur x 1 000)	Valeur locative (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux de vacance EPRA	Valeur locative (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux de vacance EPRA
	(in %)			(in %)		
Belgique	-	52.745	0,0	-	52.669	0,0
France	-	14.007	0,0	-	13.884	0,0
Pays-Bas	-	44.963	0,0	-	44.987	0,0
Allemagne	-	4.526	0,0	-	-	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>116.241</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>111.540</b>	<b>0,0</b>

## EPRA NIY (Net Initial Yield ou Rendement initial net) et EPRA NIY « complété »

Définition : L'EPRA NIY est le revenu locatif annualisé basé sur les loyers en liquide à la date du bilan, moins les frais d'exploitation non récupérables, divisé par la valeur de marché du bien immobilier, plus les frais d'acquisition (estimés). L'EPRA NIY « complété » (topped-up) intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour prendre en compte l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres mesures d'accompagnement locatif non expirées telles que les loyers réduits ou les loyers échelonnés).

Objet : Introduire une référence comparable pour la valorisation des portefeuilles en Europe.

### Calcul :

EPRA NIY (EN EUR X 1000)		31/03/2024 TOTAL	31/12/2023 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2.290.991	2.200.841
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-260.485	-113.707
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>		<b>2.030.506</b>	<b>2.087.134</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés		127.181	134.908
<b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé</b>	<b>A</b>	<b>2.157.687</b>	<b>2.222.043</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		116.837	118.416
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-6.952	-6.088
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>109.884</b>	<b>112.328</b>
Gratuités ou autre 'lease incentives'		0	102
<b>"topped-up" loyers nets annualisés</b>	<b>C</b>	<b>109.884</b>	<b>112.430</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,09%</b>	<b>5,06%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,09%</b>	<b>5,06%</b>





## Ratio de coût EPRA

Définition : Le ratio de coût EPRA est calculé en divisant les frais administratifs et d'exploitation (comprenant ou non les coûts directs de vacance) par le revenu locatif brut.

Objet : Les ratios de coûts EPRA sont destinés à fournir une base cohérente sur laquelle les entreprises peuvent, le cas échéant, fournir davantage d'informations sur les coûts. Il s'agit d'une mesure clé qui permet de mesurer de manière significative l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.

### Calcul :

RATIO DE COÛTS EPRA (EN EUR X 1000)		31/03/2024	31/03/2023
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		5.411	4.794
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-137	-115
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>5.274</b>	<b>4.679</b>
(ix) Frais directs de vacance		-106	-242
<b>Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B</b>	<b>5.168</b>	<b>4.438</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		28.824	28.077
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>28.824</b>	<b>28.077</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>18,3%</b>	<b>16,7%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C</b>	<b>17,9%</b>	<b>15,8%</b>

Le ratio de coût EPRA est plus élevé au premier trimestre en raison des normes IFRIC 21. Montea prévoit que ce ratio atteigne  $\pm 12\%$  fin 2024, un niveau stable par rapport à la fin 2023 (12%). Pour assurer sa croissance future, Montea investit massivement dans le développement de son activité en France et en Allemagne ainsi que dans les services aux entreprises. Dans un marché où Montea se concentre surtout sur la réalisation de développements en interne, ces investissements dans l'équipe contribueront à augmenter les revenus locatifs dans les années à venir, bien qu'à un rythme plus lent. Le ratio de coût EPRA devrait donc à nouveau diminuer progressivement dans les années à venir.



**LTV EPRA  
(Loan to Value  
ou rapport  
prêt/garantie)**

Définition : Le ratio EPRA LTV est calculé en divisant la dette nette par la valeur totale du bien (panneaux solaires inclus).

Objet : La LTV EPRA est une mesure clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur évaluée des biens immobiliers.

Calcul :

EPRA LTV (en eur x 1000)	31/03/2024					31/12/2023				
	CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE					CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE				
	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles vennootschappen	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles vennootschappen	Intérêts minoritaires	Combiné
<b>Incluant</b>										
Crédits des institutions financières	138.356 €				138.356 €	138.008 €				138.008 €
Effets de commerce	0 €				0 €	0 €				0 €
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligations	662.812 €				662.812 €	662.739 €				662.739 €
Dérivés sur devises étrangères	0 €				0 €	0 €				0 €
Dettes (commerciales) nettes	24.158 €			-366 €	23.792 €	21.998 €			-341 €	21.657 €
Immeubles à usage propre (dettes)	863 €				863 €	813 €				813 €
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0 €				0 €	0 €				0 €
<b>A l'exclusion de</b>										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-30.011 €				-30.010 €	-87.604 €			2 €	-87.602 €
<b>Passif net (a)</b>	<b>796.178 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-366 €</b>	<b>795.812 €</b>	<b>735.955 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-340 €</b>	<b>735.616 €</b>
<b>Incluant</b>										
Immeubles à usage propre	2.190 €				2.122 €	2.122 €				2.122 €
Immeubles de placement à la juste valeur	2.031.247 €			-4.604 €	2.083.080 €	2.087.875 €			-4.795 €	2.083.080 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0 €				0 €	0 €				0 €
Immeubles de placement en construction	260.485 €			-1.327 €	112.359 €	113.707 €			-1.348 €	112.359 €
Actifs incorporels	522 €				548 €	548 €				548 €
Créances (commerciales) nettes	0 €				0 €	0 €				0 €
Actifs financiers	0 €				0 €	0 €				0 €
<b>Valeur totale du portefeuille (b)</b>	<b>2.294.445 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-5.931 €</b>	<b>2.198.109 €</b>	<b>2.204.252 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-6.143 €</b>	<b>2.198.109 €</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>34,7 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,8%</b>	<b>33,4%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,5%</b>

## ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea<sup>23</sup>

### Résultat du portefeuille

Définition : Il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, ainsi que des plus-values ou moins-values liées à la construction de biens immobiliers.

Objet : Cet IAP reflète les variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, ainsi que les plus-values ou moins-values liées à la construction de biens immobiliers.

### Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.538	-14.343
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	-232	945
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>11.306</b>	<b>-13.398</b>

### Résultat financier excluant les variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition : Il s'agit du résultat financier conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (Belgique), à l'exclusion de la variation de la juste valeur des instruments financiers.

Objet : Cet IAP reflète le coût de financement réel de l'entreprise.

### Calcul :

RESULTAT FINANCIER HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
Résultat financier	554	-8.033
A l'exclusion de:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.506	3.237
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-2.952</b>	<b>-4.797</b>

<sup>23</sup> À l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des IAP et sont calculés dans l'Annexe 2, « Indicateurs de performance EPRA ».



## Marge opérationnelle

Définition : Il s'agit du résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille immobilier, divisé par le résultat immobilier.

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

### Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
Résultat immobilier	28.295	27.295
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	23.809	23.549
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>84,1%</b>	<b>86,3%</b>

## Coût moyen de la dette

Définition : Coût financier moyen sur l'année en cours calculé sur la base du résultat financier total rapporté à la moyenne des soldes d'ouverture et de clôture des passifs financiers, sans tenir compte de l'évaluation des instruments de couverture et des charges d'intérêt des engagements de location enregistrés conformément à la norme IFRS 16.

Objet : L'entreprise est en partie financée par l'emprunt. Cet IAP mesure le coût de cette source de financement et l'impact possible sur les résultats. Cet IAP mesure le coût de cette source de financement et l'impact possible sur les résultats.

### Calcul :

COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
Résultat financier	554	-8.033
A l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-736	-144
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.506	3.237
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	560	580
Intérêts intercalaires	-2.124	-716
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-5.252</b>	<b>-5.077</b>
<b>CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>905.328</b>	<b>912.277</b>
<b>COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,2%</b>

## Dettes nettes (ajustées)/EBITDA

**Définition :** Le ratio dette nette/EBITDA est calculé en divisant les dettes financières nettes, c'est-à-dire les dettes financières à long terme et à court terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie (numérateur), divisé par l'EBITDA des douze derniers mois (TTM)<sup>24</sup> (dénominateur). L'EBITDA se compose du résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille, plus les amortissements.

Pour calculer le ratio dette nette ajustée/EBITDA, les dettes financières nettes au numérateur sont ajustées pour tenir compte des projets en cours de construction multipliés par le taux d'endettement, étant donné que ces projets ne génèrent pas encore de résultat d'exploitation mais sont déjà inclus dans les dettes financières. En outre, le dénominateur est ajusté pour tenir compte de l'impact annualisé de la croissance externe.

**Objet :** Cet IAP donne une indication de la durée pendant laquelle une entreprise devrait fonctionner à son niveau actuel pour rembourser toutes ses dettes.

### Calcul :

NET DEBT / EBITDA (AJUSTÉ) (EN EUR X 1 000)		31/03/2024	31/03/2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		860.931	851.490
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-30.011	-87.604
<b>Net debt (IFRS)</b>		<b>830.921</b>	<b>763.886</b>
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement		-95.856	-42.375
<b>Net debt (ajusté)</b>	<b>A</b>	<b>735.065</b>	<b>721.511</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>103.030</b>	<b>102.769</b>
+ Amortissements (TTM)		342	336
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		4.906	2.513
<b>EBITDA (ajusté)</b>	<b>C</b>	<b>108.278</b>	<b>105.618</b>
<b>Net debt / EBITDA (ajusté)</b>	<b>A/C</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>

NET DEBT / EBITDA (EN EUR X 1 000)		31/03/2024	31/03/2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		860.931	851.490
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-30.011	-87.604
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>830.921</b>	<b>763.886</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>103.030</b>	<b>102.769</b>
+ Amortissements (TTM)		342	336
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>103.372</b>	<b>103.105</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,0</b>	<b>7,4</b>

<sup>24</sup>TTM signifie « trailing twelve months », ce qui signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des douze derniers mois glissants.

## Ratio de couverture des intérêts

Définition : Le ratio de couverture des intérêts est calculé en divisant la somme du résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille et les produits financiers par les charges d'intérêts nettes.

Objet : Cet APM indique combien de fois l'entreprise gagne ses charges d'intérêt.

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (EN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	23.809	23.549
Revenues financiers (+)	753	176
<b>TOTAL (A)</b>	<b>24.563</b>	<b>23.725</b>
Charges financières nettes (-)	5.812	5.657 <sup>25</sup>
<b>TOTAL (B)</b>	<b>5.812</b>	<b>5.657</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>



Le montant des charges financières nettes pour 2023 a été ajusté en prenant en compte l'intérêt intercalaire.



## ANNEXE 3 : Résumé du tableau des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EN EUR X 1.000)	31/03/2024 3 mois	31/12/2023 12 mois
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>87.604</b>	<b>67.766</b>
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>	<b>26.369</b>	<b>111.974</b>
Résultat net	34.573	118.810
Charges d'intérêts nettes	3.688	18.754
Produits financiers	-753	-866
Impôts	1.329	-36.209
Plus (-)/ moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	0
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)</b>	<b>38.836</b>	<b>100.489</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-3.506	14.043
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.538	-11.870
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	224	515
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	84	336
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	0	335
<b>Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)</b>	<b>-14.736</b>	<b>3.359</b>
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-3.500	9.937
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	5.770	-1.811
<b>Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>2.270</b>	<b>8.126</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-76.439</b>	<b>-86.337</b>
<b>Investissements</b>	<b>-76.439</b>	<b>-86.337</b>
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-74.201	-79.642
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-2.152	-6.215
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-86	-481
<b>Désinvestissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	0
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>-7.523</b>	<b>-5.800</b>
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	0	-79.333
Augmentation de capital	0	145.217
Dividendes versés	0	-59.230
Intérêts payés	-7.523	-12.454
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>30.011</b>	<b>87.604</b>