

Le mot du CEO

“Ensemble, nous mettons le cap sur l’avenir, convaincus qu’il y a toujours de la place pour la croissance.”

Jo De Wolf — CEO

2024 fut une année historique pour Montea. Nous avons lancé notre programme de croissance ambitieux, Track27, et commencé à en poser les bases concrètes. Nous avons célébré la plus forte croissance annuelle du portefeuille de notre histoire. C’est une performance qui souligne nos ambitions et se traduit également par un bénéfice par action de 4,73 euros. Ces bons résultats constituent une base solide pour la poursuite du déploiement de Track27, qui vise à faire passer notre portefeuille à 3,5 milliards d’euros d’ici fin 2027, avec un bénéfice par action de 5,60 euros.

Cette année a été un grand pas en avant, non seulement en termes de croissance, mais aussi en termes de confiance financière. Nous avons obtenu pour la première fois une solide investment grade rating à long terme, ce qui constitue une reconnaissance claire de notre approche financièrement disciplinée visant à une croissance durable. Cette notation est le résultat d’années de planification minutieuse et de choix stratégiques.

En outre, Montea a franchi une étape importante dans l’extension de sa présence en France et en Allemagne. Grâce à une augmentation de capital réussie, nous avons accéléré nos plans d’expansion en France avec l’acquisition du portefeuille Reverso. En Allemagne, nous avons continué à développer nos activités en faisant une acquisition dans le port de Hambourg, une décision stratégique importante pour l’avenir. À Tiel, nous avons entamé le plus grand développement de notre histoire pour notre client Intergamma.

L’attention constante que nous portons aux sites stratégiques a également porté ses fruits cette année. Même dans un climat économique difficile, nous continuons à maintenir des taux d’occupation élevés, ce qui témoigne de la valeur que nous proposons à nos clients et de l’emplacement stratégique de nos sites.

Nos succès ont également été reconnus par le monde extérieur.



01	Nous sommes Montea	p. 14
02	2024 – les 10 évènements marquants	p. 26
03	Nos fondements pour une logistique durable	p. 40
04	Perspectives	p. 124
05	Rapport de gestion	p. 130
06	Montea en bourse	p. 160
07	Déclaration de gouvernance d'entreprise	p. 166
08	Facteurs de risque	p. 212
09	États financiers	p. 222
10	Ensemble de données	p. 302
11	Informations complémentaires	p. 386

Approche multigénérationnelle

Depuis notre création, nous jouons un rôle actif sur le marché de l'immobilier logistique. Grâce à notre expertise, nous identifions avec précision le potentiel des nouveaux développements et sélectionnons des sites stratégiques, attractifs aujourd'hui et conçus pour le rester à long terme.

Nous réaménageons des sites industriels avec des concepts innovants, anticipant les évolutions du marché et les nouvelles exigences environnementales. Notre ambition est claire : garantir que nos bâtiments répondent aux normes de demain, en s'adaptant aux réglementations en mutation et aux besoins changeants de nos clients. Rares sont les entreprises cotées qui adoptent une approche aussi durable et multigénérationnelle. Nous semons aujourd'hui les graines qui porteront leurs fruits pendant de nombreuses années.

« Un investissement est toujours pensé sur le long terme. Par exemple, notre portefeuille contient encore aujourd'hui des bâtiments situés sur des sites acquis par mon père. Il existe même un site que nous avons démoli et reconstruit à deux reprises. »



Dirk De Pauw
Président du Conseil
d'Administration

Stimuler la croissance grâce à notre réserve foncière</

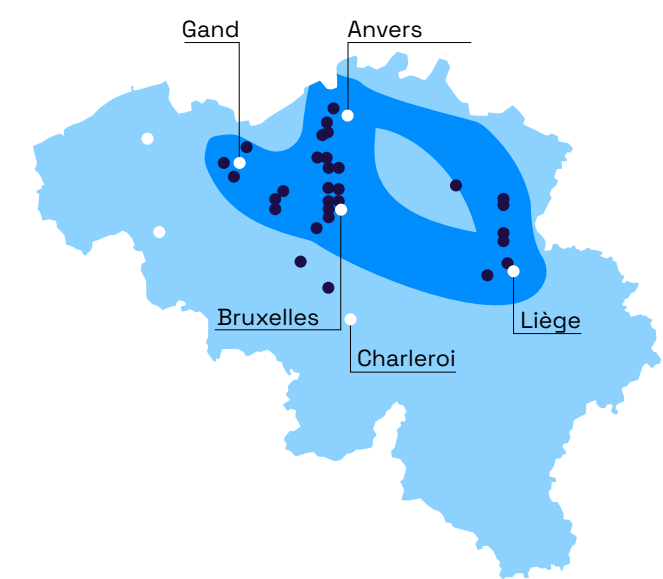
Sites stratégiques en Europe occidentale

Nos équipes locales spécialisées interviennent au cœur des principaux axes logistiques en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. Il s'agit non seulement de centres économiques importants en Europe occidentale, mais aussi de pays où le foncier devient de plus en plus rare.

- Portefeuille Montea
- Métropoles
- Points névralgiques logistiques

Des équipes expérimentées et spécialisées partout où nous sommes présents

Dans chacun de nos quatre pays, nos équipes locales sont en charge du développement commercial, de la gestion des actifs, de la gestion immobilière et de la comptabilité. Les fonctions finance, fiscalité, informatique, durabilité, support juridique, ressources humaines, marketing, communication et relations publiques sont centralisées en Belgique au sein des services généraux. Grâce à cette organisation, nous sommes en mesure d'être rapidement opérationnels et d'accélérer notre développement lorsque nous explorons de nouveaux marchés.



Une collaboration à long terme avec nos clients

Nous nous engageons à offrir à nos clients une expérience optimale, tant en matière d’emplacement, de qualité des infrastructures que de gestion. Notre approche repose sur l’écoute et la compréhension de leur vision de l’avenir, de leurs besoins et défis, afin d’adapter nos solutions de manière efficace et personnalisée. La collaboration et les retours clients sont au cœur de cette démarche.

Nos clients jouent également un rôle clé dans nos nouveaux développements, nous incitant à pousser encore plus loin notre réflexion créative et innovante, en sortant des sentiers battus. Ainsi, à Bruxelles, nous avons conçu un centre e-commerce pour Delhaize, intégrant un parking et des panneaux solaires sur le toit. À Waddinxveen, nous avons développé et livré un centre de distribution spacieux et inondé de lumière naturelle pour Lekkerland. Nous avons également installé des systèmes de stockage d’énergie sur des dizaines de nos sites.



Excellente coopération avec nos clients et notre partenaire de construction, Remmers, pour le nouveau centre de distribution de Lekkerland à Wadd

Une politique financière prudente et cohérente

Montea n'a pas été épargnée par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation, qui ont marqué ces dernières années et fortement impacté notre cours de bourse. Cependant, malgré un contexte macroéconomique difficile, nous avons su identifier les bonnes opportunités et rester sur la bonne voie.

Depuis 2019, notre ratio d'endettement (LTV) est resté inférieur à 40 %, témoignant de notre gestion financière rigoureuse. Bien que nous n'ayons pas eu un besoin immédiat de financement supplémentaire, nous avons choisi de faire appel aux marchés des capitaux afin de soutenir nos ambitions de croissance, une décision stratégique que nous avons pleinement mise en œuvre.

Grâce à nos solides performances, nous avons su attirer chaque année de nouveaux investisseurs internationaux, renforçant ainsi notre position sur le marché. Au total, nous avons apporté plus de 600 millions d'euros et investi 1,3 milliard d'euros. Nous avons également augmenté notre bénéfice par action et notre valeur d'actif net par action chaque année.

Ces résultats remarquables nous ont permis d'atteindre une étape clé en 2024 : l'obtention d'une notation d'investissement BBB+ par Fitch Ratings. L'attribution de cette notation par un organisme indépendant confirme la solidité financière et la solvabilité de Montea, dont l'objectif est d'obtenir un meilleur accès à tous les marchés de capitaux, d'attirer une base d'investisseurs plus importante et de bénéficier de conditions de financement favorables.

Taux

2

2024 — LES 10 ÉVÈNEMENTS MARQUANTS

2024 a été une année de reconnaissance, de réalisations et de grandes opportunités pour Montea. La croissance sans précédent de notre portefeuille a une fois de plus souligné la force de notre orientation stratégique. Dans ce chapitre, nous revenons sur quelques temps forts de cette évolution positive : des projets et des réalisations dont nous sommes fiers et qui renforcent notre confiance pour l'avenir.

1. Réalisation de nos objectifs financiers pour 2024

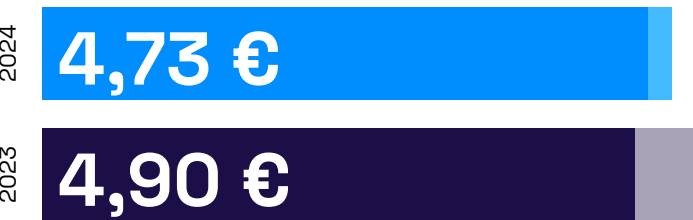
Nous avons largement dépassé nos pévisions financières pour 2024. Le bénéfice EPRA s'élève à 99,3 millions d'euros, dont 95,6 millions d'euros récurrents, soit une hausse de 17 % année sur année (YoY). Cela correspond à un bénéfice EPRA de 4,73 € par action, dont 4,55 € récurrents - en hausse de 2 % par rapport à l'année précédente, compte tenu de 14 % d'actions supplémentaires. Notre dividende a augmenté de 7 % année sur année (YoY) (d'activités récurrentes) pour atteindre 3,74 € par action. Nous avons également enregistré la plus forte croissance de notre portefeuille en une seule année : la valeur a augmenté de 513 millions d'euros pour atteindre 2,8 milliards d'euros grâce à de nouveaux clients tels que Lekkerland, Intergamma et Herfurth.

Pour en savoir plus, consultez la page 134-135.

Résultat EPRA



Résultat EPRA par action



Chiffres clés — financiers & équipe

Bilian consolidé

Ratio d’endettement EPRA*

33,5 % 34,8 %
2023 2024

Coût moyen de la dette

2,3 % 2,3 %
2023 2024

EPRA NTA par action (€)

74,38 77,63
2023 2024

Taux de couverture

98 %

Durée moyenne des contrats de location

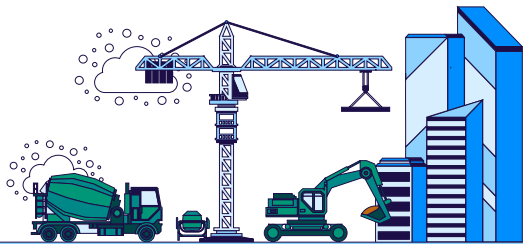
5,9 ans

Résultats consolidés

Croissance du EPS

Chiffres clés

— durabilité



Carbone incorporé Émissions de gaz à effet de serre des bâtiments des nouveaux développements	Carbone opérationnel Émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments du portefeuille existant
Whole Life carbon Total des émissions de gaz à effet de serre au cours de la durée de vie	

Activités Montea

Objectifs et actions d’émissions de gaz à effet de serre

		Objectif	2019	2024	Progrès	Actions	Objectif	2023	2024
Carbone opérationnel	tCO ₂ e/m ²	CO₂ neutre depuis 202							

3.1. Croissance et création de valeur à long terme

Nous redéveloppons les sites industriels existants, maintenons un taux d'endettement contrôlé, optimisons nos bénéfices EPRA et gérons activement notre portefeuille. Notre objectif est de maximiser la valeur intrinsèque de l'action, appelée croissance de la NTA.

