

Communiqué de presse

Informations réglementées de l'administrateur unique
relatives à la période du 01/01/2025 au 31/03/2025

Jeudi 08/05/2025 - 18h



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION
montea.com



Faits marquants

Résultats du 1er trimestre – Montea poursuit sa trajectoire de croissance ciblée en bénéfice et en valeur

- ✓ Bénéfice EPRA en hausse de 25 % et progression de 9 % du bénéfice EPRA par action
- ✓ Portefeuille élargi de 118 millions d'euros, portant le total à 2,9 milliards d'euros
- ✓ 90 000 m² loués en 2025, incluant un nouveau projet pré-loué, illustrant une dynamique de marché toujours soutenue
- ✓ Taux d'occupation de 99,9 % et croissance des loyers à périmètre constant de 3,6 %
- ✓ Près de 200 000 m² en construction, entièrement pré-loués, avec une durée moyenne des baux de 17 ans

Des bases financières solides

- ✓ Financements et refinancements réussis, abaissant le coût moyen de la dette jusqu'en 2026 de 2,3 % à 2,1 %
- ✓ Bilan solide avec un loan-to-value de 34,9 % et un ratio Dette nette (ajustée)/EBITDA contrôlé de 6,9x. Cela laisse environ 600 millions d'euros de capacité d'investissement disponible dans la limite du seuil de 8x, couvrant plus de 90 % des investissements restants dans le cadre de Track27

“Le premier trimestre a démarré sur les chapeaux de roue, malgré l’incertitude des marchés à la suite des tensions géopolitiques. Avec environ 70 % de notre volume d’investissement cible assuré par Track27, Montea reste pleinement engagée dans ses ambitions de croissance durable. Nos taux d’occupation durablement élevés témoignent d’une activité locative soutenue sur l’ensemble du portefeuille. Cette progression notable a été reconnue par notre inclusion dans l’indice BEL20 en début d’année.”

Jo De Wolf, CEO



Résumé

- **Le bénéfice EPRA a augmenté de 25 % sur un an pour atteindre 24,6 millions d'euros**, soutenu par la croissance organique des loyers (+3,6 %), les revenus issus des nouvelles acquisitions et des projets pré-loués, ainsi qu'un contrôle rigoureux des coûts. **Le bénéfice par action a progressé de 9 % sur un an pour atteindre 1,07 € par action**, en tenant compte d'une augmentation de 14 % du nombre d'actions en circulation.
- Montea a réalisé une **croissance de portefeuille de 118 millions d'euros** au premier trimestre principalement grâce à des partenariats stratégiques et des développements internes, portant la valeur totale du portefeuille à 2,9 milliards d'euros¹. Deux projets ont été livrés au premier trimestre ; 194 000 m² supplémentaires de projets entièrement pré-loués restent en construction², avec une durée moyenne des baux de 17 ans jusqu'à la première échéance résiliable. La valorisation stable du portefeuille existant, intégrant les panneaux solaires, a également été réaffirmée.
- L'activité dynamique du marché dans le secteur de l'immobilier logistique permet à Montea de continuer à afficher de solides résultats opérationnels. **Un nouvel accord à long terme a été conclu à Halle pour un projet de 31 000 m²**, dont la construction commencera après l'obtention du permis. Montea a également **renégocié ou renégocié avec succès 58 000 m² de baux dans son portefeuille existant**, dont la moitié avec de nouveaux locataires. Ainsi, 68 % des baux expirant en 2025 ont été renouvelés ou prolongés. Ces accords ont contribué à une **croissance des loyers à périmètre constant de 3,6 %** et ont permis de maintenir un **taux d'occupation exceptionnellement élevé de 99,9 %**.
- **Montea et Weerts Group développent conjointement le nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège, le plus grand développement pour un locataire unique jamais réalisé en Belgique.** Montea a acquis une participation de 40 % dans la société de projet, s'imposant comme un partenaire de long terme dans ce développement majeur. L'entrepôt à hauts rayonnages comprend plus de 215 000 m² et représente une exposition financière maximale d'environ 140 millions d'euros pour Montea. Le projet fait partie d'un modèle de coentreprise conçu pour répondre aux attentes de Montea en matière de rendement minimum de plus de 6 %. Le développement a été échelonné, plus de 70 % de la surface brute locative devant être louée à partir de fin 2027, et les quelque 30 % restants à partir de fin 2028. La coentreprise a été structurée de manière à ce que Montea commence à recevoir un retour sur investissement pendant la phase de développement.
- **Outre les développements de projets en interne, les partenariats stratégiques avec des promoteurs et des propriétaires fonciers, et les acquisitions ciblées, Montea investit également dans des solutions d'énergie verte intelligentes telles que les panneaux solaires et les batteries.** Ses deux premiers hubs de stockage d'énergie par batteries en Belgique sont désormais pleinement opérationnels. Ces hubs ont pour objectif de stocker l'énergie et de contribuer à la stabilisation du réseau électrique. Montea a déjà investi un total de 11 millions d'euros sur les 50 millions d'euros réservés au stockage par batteries, une solution vitale face au défi de la congestion énergétique.
- En mars, Montea a été **intégrée au BEL 20**, l'indice boursier belge représentant les 20 plus grandes sociétés cotées du pays. Cette étape importante témoigne de nombreuses années de dévouement à une croissance durable, à des solutions immobilières innovantes et à des relations solides avec les clients et les partenaires. En outre, Montea a également été incluse dans l'**indice Euronext BEL® ESG**, ce qui la place parmi les 19 autres sociétés belges cotées ayant les scores de risque ESG les plus bas.

¹ Il s'agit de la valeur du portefeuille, y compris la part proportionnelle des coentreprises.

² La surface du projet à Liège est incluse pour 40%, la part de Montea dans la coentreprise.

- **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil :**
 - ✓ Un loan-to-value constamment bas de 34,9 % et un ratio Dette nette (ajustée)/EBITDA de 6,9x à la fin du premier trimestre. Cela laisse environ 600 millions d'euros de capacité d'investissement disponible dans la limite du seuil de 8x, couvrant plus de 90 % des investissements restants dans le cadre de Track27.
 - ✓ Des contrats de crédits et des couvertures à long terme pour les actifs non grevés
 - ✓ Une liquidité solide ; Montea dispose de 415 millions d'euros de moyens financiers immédiatement disponibles

- **Un financement et un refinancement réussis :** 290 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit et 71 millions d'euros de refinancement de lignes existantes contribueront à : (i) réduire le coût moyen prévu de la dette jusqu'en 2026 de 2,3 % à 2,1 %, (ii) allonger la durée moyenne restante des accords de crédit de 5,7 ans à 6,2 ans, (iii) reporter la prochaine échéance de crédit à 2027, et (iv) augmenter considérablement la liquidité actuelle à 415 millions d'euros.

- **La valeur du portefeuille reste stable,** avec un taux de rendement net initial EPRA de 5,1 % grâce à :
 - ✓ Un taux d'occupation constamment élevé de 99,9 %
 - ✓ Une durée moyenne des baux de 5,9 ans jusqu'à la première échéance résiliable, et de 6,9 ans jusqu'à la date de fin de bail (en incluant les panneaux solaires, ces durées passent respectivement à 6,4 ans et 7,4 ans)
 - ✓ Une durée moyenne du bail de 17,5 ans jusqu'à la première échéance résiliable pour les projets en cours de construction.
 - ✓ L'âge moyen des biens immobiliers du portefeuille est d'environ 10 ans.
 - ✓ Loyers contractuels totaux sont environ 8 % inférieurs à leur valeur locative de marché, ce qui donne un bon potentiel de hausse des loyers
 - ✓ Un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation (loyers indexés sur l'inflation), ce que démontre une croissance des loyers à périmètre constant de 3,6 %, dont 3,3 % sont dus à l'indexation et 0,3 % au renouvellement des baux

- **Nous confirmons nos perspectives 2025 :**
 - ✓ **Le bénéfice EPRA devrait atteindre 4,90 € par action** (+8 % a/a pour les activités récurrentes), hors effet exceptionnel potentiel de 0,08 € par action³ si Montea obtient la reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.

- **Montea confirme les objectifs de Track27.** Les principaux piliers du plan de croissance quadriennal incluent :
 - ✓ un **volume d'investissement combiné de 1,2 milliard d'euros**, qui augmentera la valeur du portefeuille de plus de 50 % par rapport à 2023, pour atteindre 3,5 milliards d'euros fin 2027.
À ce jour, près de 70 % du volume d'investissement cible a été obtenu. Un volume d'investissement total de 820 millions d'euros a déjà été déployé, sécurisé ou fait l'objet de négociations exclusives dans le cadre d'une stratégie claire de création de valeur durable.
 - ✓ une augmentation du **bénéfice EPRA à 5,60 euros par action en 2027**, soit un **taux de croissance annuel moyen de 6 %** par rapport à 2023
 - ✓ **une réduction des émissions de CO2 du portefeuille de 45 %** d'ici à la fin de 2027 (par rapport à 2019) grâce à un certain nombre d'initiatives telles que l'engagement de construire de nouveaux développements neutres en carbone.
 - ✓ un investissement de **plus de 75 millions d'euros dans les énergies renouvelables**, incluant le doublement de la capacité des panneaux solaires à 135 MWc et l'expansion des systèmes de stockage d'énergie par batterie de 100 MWh

³ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 007 385 actions au 31 mars 2025.
Initialement estimé à 0,09 € par action au 31 décembre 2024, cet ajustement résulte d'une augmentation du nombre moyen pondéré d'actions.

Table des matières

1	Rapport de gestion.....	6
1.1	Chiffres clés	6
1.2	Le portefeuille de Montea.....	9
1.3	Principaux événements et transactions en T1 2025.....	17
1.4	Résultats financiers au 31 mars 2025.....	20
1.5	Événements importants postérieurs à la date de clôture.....	30
1.6	Transactions avec des parties apparentées.....	30
2	Perspectives.....	31
3	Note sur nos prévisions	34
4	Calendrier financier.....	35
	Annexes	36
	ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA	36
	ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea.....	42
	ANNEXE 3 : État des flux de trésorerie consolidés.....	47

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	31/03/2025 3 mois	31/12/2024 12 mois	31/03/2024 3 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	43	35	38	3	119	118	96
Taux d'occupation (2)	%	100,0 %	99,1 %	100,0 %	100,0 %	99,9 %	100,0 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m ²	975 832	292 508	797 086	99 495	2 164 921	2 132 243
Valeur d'investissement (4)	K€	1 093 142	415 756	1 012 559	95 500	2 616 957	2 555 642
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	1 280 271	407 107	1 134 411	89 274	2 911 062	2 792 794
Immobilier	K€	1 066 948	390 484	913 566	89 274	2 460 272	2 405 178
Projets en développement	K€	170 419	13 571	199 521	0	383 511	316 666
Panneaux solaires	K€	42 904	3 051	21 324	0	67 279	83 390
Superficie totale - Réserve foncière	m ²					2 868 470	2 720 452
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²					2 309 333	2 161 315
dont générateurs de revenus	%					57 %	55 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²					559 137	559 137
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat locatif net	K€				33 443	115 110	27 169
Résultat immobilier	K€				34 227	122 956	28 295
Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille	K€				29 178	108 866	23 809
Marge d'exploitation (6)*	%				85,2 %	88,5 %	84,1 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*	K€				-3 920	-12 721	-2 952
Résultat EPRA (8)*	K€				24 624	99 260	19 760
Nombre moyen pondéré d'actions					23 007 385	21 005 929	20 121 491
Bénéfice EPRA par action (9)*	€				1,07	4,73	0,98
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€				0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				9 204	85 400	11 538
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	K€				0	-10 401	-232
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises					2 004	0	0
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€				11 208	74 998	11 306
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€				1 382	-2 733	3 506
Résultat net (IFRS)	K€				37 213	171 525	34 573
Résultat net par action	€				1,62	8,17	1,72
Bilan consolidé							
Total du bilan	K€				3 024 447	2 885 045	2 482 203
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€				1 128 746	1 017 163	892 017
Loan-to-value (12)*	%				34,9 %	33,7 %	33,7 %
Ratio d'endettement (13)	%				37,7 %	35,7 %	36,4 %
Dettes nettes/EBITDA (ajusté) (14)*	x				6,9	6,4	6,2
Ratio de couverture*	%				97,1 %	97,8 %	97,3 %
Cout moyen de l'endettement*	%				2,1 %	2,3 %	2,3 %
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y				6,2	5,7	6,3
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y				5,8	6,1	6,8
IFRS NAV par action (15)*	€				79,78	78,42	77,51
EPRA NRV par action (16)*	€				86,86	85,36	83,48
EPRA NTA par action (17)*	€				78,91	77,63	75,98
EPRA NDV par action (18)*	€				81,71	79,99	80,36
Cours de bourse (19)	€				66,00	63,30	83,50
Prime/Décote	%				-17,3 %	-19,3 %	7,7 %

- 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, incluant les participations dans des coentreprises et 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) Loan-to-value est calculé en divisant la dette financière nette par la somme de la valeur totale du portefeuille immobilier (incluant les panneaux solaires) et des financements et participations dans des coentreprises.
- 13) Taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- 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. La dette nette ajustée/EBITDA au 31/12/2024 et au 31/03/2024 a été ajustée pour refléter avec précision les passifs financiers, c'est-à-dire en excluant les obligations futures de concession.
- 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. La valeur EPRA NDV au 31/12/2024 et au 31/03/2025 a été ajustée avec la juste valeur des financements à taux fixe contribuant positivement au lieu de négativement. 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 dans le premier cas 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

		31/03/2025	31/03/2024
Résultat EPRA	€/action	1,07	0,98
EPRA Net Tangible Assets	€/action	78,91	75,98
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	86,86	83,48
EPRA Net Disposal Value	€/action	81,71	80,36
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	16,6	18,3
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	16,0	17,9

		31/03/2025	31/12/2024
EPRA Loan to value	%	37,8	34,8
Taux de vacance EPRA*	%	0,2	0,2
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 2025, Montea a enregistré une hausse significative de 118 millions d'euros de la valeur de son portefeuille immobilier, dont 7 millions correspondent à des réévaluations. Cela porte la valeur totale du portefeuille immobilier de la société à la fin du premier trimestre 2025 à 2 911 millions d'euros⁵. Montea réaffirme son engagement à atteindre son objectif d'investissement de 300 millions d'euros d'ici 2025 grâce à quatre principaux moteurs de croissance : les projets développés en interne, les partenariats stratégiques avec des promoteurs et des propriétaires fonciers, les acquisitions ciblées et les solutions d'énergie verte intelligentes telles que les panneaux solaires et les batteries.

Au cours du premier trimestre 2025, Montea a continué à se concentrer sur le développement de sa vaste réserve foncière. Les projets à Alost (BE) et Amsterdam (NL), totalisant 16 000 m² de surface locative, ont été achevés avec succès. À Tiel (NL), un permis a été obtenu pour un nouveau développement comprenant 69 000 m² de surface locative. À Halle (BE), un accord à long terme a été signé pour un développement de 31 000 m², et un permis environnemental modifié a été introduit pour répondre aux exigences spécifiques du locataire. Au total, environ 194 000 m² de projets entièrement pré-loués sont actuellement en cours de construction.

Montea et Weerts Group développent conjointement le nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège, le plus grand développement pour un locataire unique jamais réalisé en Belgique. Montea a acquis une participation de 40 % dans la société de projet, s'imposant comme un partenaire de long terme dans ce développement majeur totalisant plus de 215 000 m²⁶. Le projet d'extension de Vos à Oss (NL), totalisant environ 17 000 m², a également démarré au cours du premier trimestre. La construction du centre de distribution d'environ 91 000 m² à Tiel (NL) pour Intergamma progresse bien et reste dans les délais prévus.

En matière d'investissements verts, Montea a franchi une étape importante au premier trimestre. Montea a ouvert ses deux premiers hubs d'énergie par batteries à Willebroek et Gand (BE), qui visent à stocker l'énergie et à contribuer à la stabilisation du réseau électrique. Tous deux opérationnels, ces hubs offrent une capacité de stockage totale de 6,6 MWh. Montea a déjà investi un total de 11 millions d'euros sur les 50 millions d'euros réservés au stockage par batteries, une solution vitale face au défi de la congestion énergétique. Le lancement des hubs d'énergie par batteries s'aligne sur le plan stratégique de durabilité de Montea, Track27, qui vise à réduire les émissions carbone de l'entreprise de 45 % d'ici la fin de 2027.



Amsterdam, Pays-Bas

⁵ Il s'agit de la valeur du portefeuille, y compris la part proportionnelle des coentreprises.

⁶Le pipeline comprend la part proportionnelle de Montea (40 % = 86 000 m² de surface brute locative)

1.2.1 Projets en développement

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 les piliers stratégiques de Montea. Celle-ci permet à Montea d'investir dans le développement de projets immobiliers conformes à sa vision et à sa stratégie. Sa vaste réserve foncière permet à Montea de développer des projets immobiliers de grande qualité qui répondent aux exigences du marché et contribuent à la croissance.

Pays	Grey/ Brown/ Green field	Nom du projet	Date de livraison (estimée)	Surface terrain	GLA	Investi au 31/03/2025	À investir	CAPEX total du projet
	Brown	Forest (Delhaize)		55 000 m ²	21 000 m ²	38 M€	0 M€	38 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60 000 m ²	50 000 m ²	45 M€	0 M€	45 M€
	Brown	Anvers Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)		26 000 m ²	16 000 m ²	20 M€	0 M€	20 M€
	Green	Tongres III – Unit 3		23 000 m ²	14 000 m ²	8 M€	0 M€	8 M€
	Grey	Aalst (Movianto)		14 000 m ²	9 000 m ²	8 M€	0 M€	8 M€
	Green	Amsterdam		11 000 m ²	7 000 m ²	13 M€	0 M€	13 M€
Livraisons à partir de 2024				189 000 m²	117 000 m²	132 M€	0 M€	132 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)	T3 2025	183 000 m ²	91 000 m ²	75 M€	8 M€	83 M€
	Grey	Extension d'Oss (Vos Logistics)	T4 2025	20 000 m ²	17 000 m ²	4 M€	9 M€	13 M€
	Green	Liège (Skechers) ⁷	T4 2027	148 000 m ² (370 000 m ² @ 100%)	86 000 m ² (215 000 m ² @ 100%)	77 M€	63 M€	140 M€
En exécution			Pré-loué à 100 %	351 000 m²	194 000 m²	157 M€	79 M€	236 M€
	Green	Tongres III - reste	1 ans après prélocation	66 000 m ²	40 000 m ²	9 M€	27 M€	37 M€
	Green	Tongres IIB		95 000 m ²	59 000 m ²	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55 000 m ²	32 000 m ²	9 M€	20 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen ⁸		57 000 m ²	30 000 m ²	7 M€	21 M€	28 M€
	Grey	Born		89 000 m ²	67 000 m ²	24 M€	42 M€	66 M€
	Grey	Tiel Silica (anciennement Sud)		45 000 m ²	25 000 m ²	7 M€	15 M€	22 M€
	Grey	Tiel Quartz (anciennement Centre)		118 000 m ²	69 000 m ²	17 M€	43 M€	60 M€
Permis reçu, pas encore pré-loué				525 000 m²	322 000 m²	85 M€	201 M€	286 M€
	Grey	Zellik	1 ans après réception des permis	36 000 m ²	14 000 m ²	10 M€	10 M€	20 M€
	Green	Halle ⁹		55 000 m ²	31 000 m ²	13 M€	21 M€	34 M€
Pré-loué, permis attendus à court terme			Pré-loué à 100 %	91 000 m²	45 000 m²	23 M€	31 M€	54 M€
Projets immobiliers dans le pipeline				967 000 m²	561 000 m²	265 M€	311 M€	576 M€
Rendement initial net moyen de ces projets immobiliers				6,8 %				
La durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction				17,5 ans				
Potentiel de développement futur restant				1 902 000 m ²				

⁷ Le pipeline comprend 40 % de la surface du projet de Liège, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise.

Le capex total du projet représente l'exposition maximale de Montea.

⁸ Le pipeline comprend 50 % du projet de Grimbergen, reflétant la participation de Montea.

⁹ À Halle (BE), un nouveau permis environnemental a été introduit pour répondre aux exigences spécifiques du locataire.

1.2.1.1 Projets immobiliers dans le pipeline

Ailleurs en 2025, Montea progresse positivement avec sa réserve foncière, grâce à : (i) l'achèvement de deux projets loués (totalisant 16 000 m²) et trois projets en cours de construction (194 000 m²), incluant le co-développement du projet de Liège avec Weerts. À Tiel (NL), un permis a été obtenu pour un nouveau développement de 69 000 m², tandis que le projet de 31 000 m² à Halle (BE) a été pré-loué.

À terme, les projets en cours à la fin de T1 2025 représenteront une surface locative totale de 561 000 m², avec une allocation d'investissement de 576 millions d'euros et un rendement initial net moyen de 6,8 %.

→ Livré au premier trimestre 2025 - 16 000 m²

Au cours de T1 2025, une surface d'environ 16 000 m² de projets en pré-location a été achevée, correspondant à un investissement total d'environ 21 millions d'euros.

Extension à Aalst (Belgique)

En 2015, Montea a acquis un terrain d'environ 46 000 m² dans le parc Industriezone Zuid IV à Aalst (Erembodegem), où elle a développé un centre de distribution logistique ultramoderne de 13 000 m² 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 m². L'extension a été achevée en mars 2025.



- Date d'achat du foncier : T2 2015
- Superficie du terrain : env. 14 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 9 000 m²
- Lancement des travaux : T1 2024
- Livraison : 28/03/2025
- Preneur : Movianto Belgium NV, pour une nouvelle durée ferme de 9 ans
- Budget pour le développement du projet : env. 8 millions d'euros

Amsterdam (Pays-Bas)

En 2023, Montea a entamé la construction d'un bâtiment logistique d'environ 7 000 m² sur un terrain d'environ 11 000 m². Les terrains sont très difficiles à trouver à Amsterdam ce qui, vu son emplacement stratégique rend, cette localisation unique. Ce bâtiment logistique a été livré en mars 2025.



- Date d'achat du foncier : T4 2023
- Superficie du terrain : env. 11 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 7 000 m²
- Lancement des travaux : T4 2023
- Livraison : 12/03/2025
- Preneur : loué pour un bail de 10 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : env. 13 millions d'euros

→ 194 000 m² en cours de construction

Montea a actuellement trois projets immobiliers en cours de construction en Belgique et aux Pays-Bas, avec une surface totale pré-louée de 194 000 m². Le budget d'investissement total de ces projets est d'environ 236 millions d'euros¹⁰. La durée moyenne des baux pour ces projets est de 17,5 ans et ils sont pré-loués à 100 %. 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.

Développement à Tiel (Pays-Bas) - Tiel Nord (Intergamma)

En septembre 2018, Montea a acquis à Tiel une parcelle sous bail d'une superficie totale d'environ 48 hectares. La pénurie de foncier, les restrictions croissantes en matière d'azote et le problème de l'encombrement du réseau ont entraîné une pénurie importante de l'offre sur le marché de l'immobilier logistique au cours des dernières années. La demande de solutions immobilières durables étant élevée, les parcelles à louer situées dans des endroits stratégiques, sans limitation d'azote ni problèmes d'encombrement du réseau, sont utilisées pour de nouveaux projets de développement. Tiel en est le parfait exemple. Lors de la première phase, une installation de recyclage de technologies propres d'environ 9 500 m² a été construite en 2021.

Dans une deuxième phase, un nouveau centre de distribution durable d'environ 91 000 m² sera construit sur ce site pour Intergamma. Ce centre regroupera les activités de plusieurs centres de distribution en un seul, améliorant ainsi l'efficacité et soutenant l'engagement d'Intergamma à réduire son empreinte environnementale.

- Date d'achat du foncier : T3 2018
- Superficie du terrain : env. 183 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 91 000 m²
- Lancement des travaux : T2 2024
- Date de livraison prévue : T3 2025
- Preneur : Intergamma B.V. dans le cadre d'un bail de 15 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 83 millions d'euros



Extension à Oss (Pays-Bas)

À Oss, dans la province du Brabant, Montea prévoit de construire un nouveau centre de distribution durable pour Vos Distri Logistics BV. Le bâtiment d'environ 17 000 m², qui bénéficiera bientôt de la certification BREEAM « Excellent », sera idéalement situé à côté du centre de distribution existant de Vos Logistics, qui a ouvert ses portes en 2015. Oss est stratégiquement situé à proximité des ports de Rotterdam et d'Anvers et dispose d'un terminal à conteneurs multimodal. Le nouveau centre de distribution est facilement accessible par la route, l'eau (via Maashaven) et le rail. La propriété comprendra 15 quais pour le chargement et le déchargement des camions. L'achèvement est prévu pour la fin de l'année 2025.

- Date d'achat du foncier : T1 2014
- Superficie du terrain : env. 20 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 17 000 m²
- Lancement des travaux : T1 2025
- Date de livraison prévue : T4 2025
- Preneur : Vos Distri Logistics BV, avec un nouveau bail à durée ferme de 10 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 13 millions d'euros



¹⁰ Le capex total du projet de Liège représente l'exposition financière maximale de Montea (140 millions d'euros).

Le plus grand développement à locataire unique à Liège (BE)¹¹

Au premier trimestre 2025, Montea est devenue partenaire de long terme du groupe Weerts pour développer conjointement le nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège, le plus grand développement à locataire unique jamais réalisé en Belgique. Montea a acquis une participation de 40 % dans la société de projet, tandis que Weerts Group conservera 60 % et restera le responsable principal du développement.

Le site s'étend sur environ 370 000 m², à proximité de l'aéroport de Liège. Le futur entrepôt à hauts rayonnages comprendra 215 000 m². Skechers, la marque américaine de chaussures et de vêtements et détaillant de premier plan, regroupera ses opérations de distribution européennes dans cette installation, se positionnant ainsi pour une croissance future.

Le partenariat du projet a conclu un bail emphytéotique de 50 ans avec l'aéroport de Liège, avec possibilité de renouvellement pour 49 années supplémentaires. Le bail avec Skechers a quant à lui été signé pour une période de 20 ans sur une base triple net.

Conçu pour répondre aux normes de certification BREEAM Excellent, ce centre logistique de pointe mettra l'accent sur les énergies renouvelables. Ainsi, le toit sera équipé d'une installation d'énergie renouvelable et la possibilité d'un système de stockage d'énergie par batterie est également étudiée. La construction en hauteur, le parking sur plusieurs niveaux et la plateforme de chargement garantiront une utilisation optimale de l'espace disponible. Grâce à la structure spacieuse du bâtiment et à son design bien pensé, Skechers pourra y opérer de manière très efficace. L'entreprise mise fortement sur l'automatisation pour une exploitation optimale de la hauteur.

Pour Montea, ce projet représente une exposition maximale d'environ 140 millions d'euros et s'inscrit dans un modèle de coentreprise conçu pour répondre aux attentes de Montea en matière de rendement minimum de plus de 6 %. Le développement a été échelonné, plus de 70 % de la surface brute locative devant être louée à partir de fin 2027, et les quelque 30 % restants à partir de fin 2028. La coentreprise a été structurée de manière à ce que Montea commence à recevoir un retour sur investissement pendant la phase de développement.

- Date d'achat du foncier : T1 2025
- Superficie du terrain : env. 370 000 m² (participation de 40 % détenue par Montea = 148 000 m²)
- Surface utile du centre de distribution : env. 215 000 m² (participation de 40 % détenue par Montea = 86 000 m²)
- Lancement des travaux : T1 2025
- Date de livraison prévue : 70 % d'ici fin 2027 (30 % d'ici fin 2028)
- Preneur : Skechers EDC SRL, avec un bail à durée ferme de 20 ans
- Exposition maximale de Montea dans le cadre du modèle de partenariat : environ 140 millions d'euros



¹¹ Voir le communiqué de presse du 26/03/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

→ Autres projets dans le pipeline - 367 000 m²

Montea prévoit également qu'environ 367 000 m² de surfaces locatives de premier ordre en Belgique et aux Pays-Bas, soient développées dans un avenir proche, parmi lesquels Tongres (BE), Tiel (NL), Born (NL) et Halle (BE) sont les sites les plus importants en surface.

- À ce jour, des permis de construire ont été obtenus pour sept projets (soit 88 % de la surface totale). 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 plusieurs de ces projets commencent dans un avenir proche.
- À ce jour, Montea a pré-loué deux de ces projets (12 % de la surface totale), 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.

1.2.1.2 Potentiel de développement futur

Avec 1,9 million de m² 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.

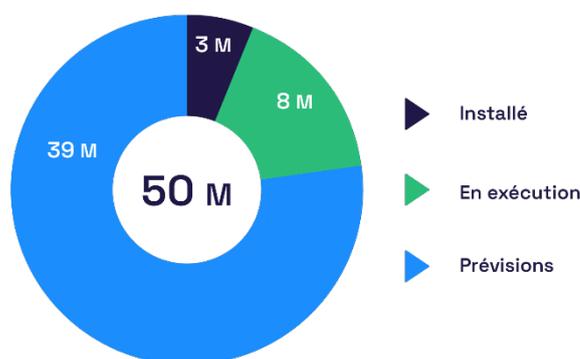
1.2.2 Investissements en faveur du développement durable

Montea continue 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 croissance à long terme. Dans le cadre de son programme Track27, Montea ambitionne de doubler sa capacité en panneaux solaires, passant de 68 MWh fin 2023 à 135 MWh d'ici fin 2027, grâce à un investissement de 27 millions d'euros. Montea déploie également des hubs d'énergie par batteries sur les sites existants, afin de stocker l'énergie et de contribuer à la stabilisation du réseau électrique. Des initiatives d'économie d'énergie sont également mises en œuvre dans le portefeuille existant, telles que l'éclairage LED à haute efficacité énergétique, les bornes de recharge pour véhicules électriques, l'isolation supplémentaire des toitures et les pompes à chaleur.

Développements de hubs de stockage d'énergie par batteries¹²

Une partie des investissements dans le développement durable prévus pour 2025 concerne également l'installation de systèmes de stockage par batterie sur l'ensemble des actifs du portefeuille. Les systèmes de stockage d'énergie par batterie permettront non seulement aux clients d'optimiser davantage leur consommation d'énergie et de réduire leur dépendance vis-à-vis du réseau électrique, mais aussi de réduire les coûts d'exploitation et de promouvoir l'automatisation des processus de production. L'objectif de ces investissements est d'aider les clients à relever les défis énergétiques, en particulier lorsque la capacité disponible est limitée ou que les pics de demande ne correspondent pas à la production d'énergie solaire. Cela crée un excédent d'énergie lorsque la demande est faible et un déficit lorsqu'elle est élevée.

Montea envisage d'investir 50 millions d'euros dans les années à venir, afin de mettre en place des systèmes de stockage d'énergie par batteries d'une capacité de 100 MWh. Un total de 11 millions d'euros avait déjà été investi au premier trimestre 2025. Plus précisément, 14 sites en Belgique sont actuellement à l'étude pour l'installation de hubs d'énergie par batterie, ce qui correspond à environ la moitié du portefeuille en Belgique, soit une capacité de stockage totale de 35 MWh.



¹² Voir le communiqué de presse du 17/03/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

Une étape clé au cours du premier trimestre a été l'achèvement des hubs d'énergie par batteries sur deux de ces 14 sites, à savoir à Gand et à Willebroek (BE). Ces hubs offrent une capacité de stockage totale de 6,6 MWh. La réussite de ces projets repose sur une étroite collaboration avec les clients, le gouvernement flamand et des partenaires tels que Bnewable et iwel. Ces projets sont en adéquation avec les objectifs énergétiques fixés dans le nouvel accord de coalition du gouvernement flamand, qui donne la priorité à l'accélération de l'électrification grâce à une gestion intelligente du réseau. Avec ce projet, Montea démontre que le secteur logistique peut jouer un rôle de pionnier dans ce domaine.



“Il est inspirant de travailler avec un partenaire comme Montea, qui partage notre vision de soutenir les entreprises dans leur transition vers la neutralité carbone et de favoriser l'accélération de l'électrification.”

Céline De Keersmaeker, Directrice nationale pour la Belgique chez iwel

Outre les sites identifiés en Belgique, Montea étudie également la possibilité de déployer des systèmes de batteries sur sept autres emplacements aux Pays-Bas, moyennant une capacité de stockage d'environ 21 MWh. À moyen terme, d'autres sites seront identifiés pour le déploiement de hubs d'énergie supplémentaires par batteries.

Les hubs d'énergie par batteries s'inscrivent dans le plan stratégique de durabilité de Montea, Track27, qui vise à réduire les émissions carbone du portefeuille de 45 % d'ici la fin de 2027. En investissant dans le stockage en batteries et les solutions énergétiques intelligentes, Montea aide ses clients dans la transition énergétique et contribue à un secteur logistique plus durable et plus efficace.

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 convaincue qu'elle continuera à jouer un rôle crucial dans l'accès de ses clients aux énergies renouvelables et dans la réduction de leurs coûts énergétiques, par exemple via l'installation de panneaux solaires.

85 MWc de capacité totale (installée)
De l'énergie pour 23 988 ménages
Équivalant à 1 388 hectares de forêt en termes

Au premier trimestre, Montea a augmenté sa capacité totale de production photovoltaïque en Belgique, aux Pays-Bas et en France à 85 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 2025.

En 2025, 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 14 MWc pour atteindre un total d'environ 99 MWc. Montea a prévu un budget d'investissement d'environ 8,6 millions d'euros pour ce déploiement supplémentaire en 2025.



Mesures d'économie d'énergie pour le portefeuille existant

Outre le développement de projets immobiliers durables, Montea continue également à optimiser les sites existants autant que possible. À long terme, ces améliorations offriront non seulement des avantages financiers et environnementaux, mais aussi une meilleure qualité de l'environnement de travail pour ses locataires.

En matière de chauffage, Montea privilégie l'utilisation de pompes à chaleur pour leurs avantages écologiques, permettant de chauffer et de refroidir les bâtiments sans recourir aux 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 2025, environ 45 % 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.

Tous les entrepôts de Montea sont équipés par défaut de systèmes d'arrosage avancés alimentés par de grands réservoirs d'eau. Un plan innovant a été mis en place pour chauffer l'eau de ces réservoirs et stocker l'énergie sous forme de chaleur, qui sera ensuite utilisée pour des systèmes de chauffage par le sol, une alternative plus performante aux pompes à chaleur air-air actuelles. Les premiers entrepôts équipés de chauffage par le sol ont déjà été installés avec succès sur trois sites aux Pays-Bas, dont le projet de Waddinxveen loué à HBM et le projet Lekkerland. Cette solution devrait être déployée plus largement là où cela est possible.

En outre, Montea cherche à améliorer l'efficacité énergétique en utilisant des réservoirs souterrains isolés, optimisant ainsi l'espace et réduisant la consommation d'énergie. Montea envisage également l'utilisation de pompes d'arrosage électriques et d'eau de pluie pour les systèmes d'arrosage, afin de diminuer encore son empreinte écologique. Ces initiatives s'inscrivent dans l'engagement continu de Montea pour le développement durable et l'excellence environnementale.

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 2025, un éclairage économe en énergie avait été installé dans environ 78 % des biens en portefeuille.

Au 31 mars 2025, des biens du portefeuille étaient ainsi équipés d'un total combiné d'environ 772 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 en T1 2025

1.3.1 Activité locative

Taux d'occupation de 99,9 % et activité locative

Au 31 mars 2025, le taux d'occupation était de 99,9 % - inchangé par rapport à fin 2024. L'espace vacant, très limité, se trouve au Mesnil-Amelot (France) et était auparavant loué à Espace Phone.

Un nouveau bail de longue durée a été conclu pour le projet de développement à Halle. Montea a également réussi à conclure des accords sur environ 58 000 m² de son portefeuille existant au premier trimestre 2025, dont environ 25 000 m² approchaient d'une échéance résiliable. Ainsi, 68 % de l'équivalent de 10 % des revenus locatifs arrivant à échéance en 2025 ont déjà été renouvelés ou prolongés à ce jour. Une part importante (32 %) des renouvellements et prolongations restants est prévue au second semestre 2025.

À périmètre constant, les revenus locatifs de Montea ont augmenté de 3,6 %, dont 0,3 % lié à des relocations ou à la renégociation de baux existants. L'effet de la répercussion de cette indexation sur les loyers à périmètre constant est 3,3 %.

1.3.2 Cession d'actifs

Aucune cession n'a eu lieu au cours des trois premiers mois de 2025.

1.3.3 Renforcement de la structure de financement

Nouveaux accords de prêt

Montea a récemment renforcé sa position de liquidité à 415 millions d'euros en contractant 290 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit après la fin du trimestre. Ces nouvelles lignes de crédit concernent des actifs non garantis et ont été conclues avec plusieurs grandes banques, dont Belfius, BNP Paribas, ABN Amro et ING. Les nouvelles lignes de crédit ont été arrangées avec une maturité moyenne de six ans, avec une répartition bien équilibrée des échéances. Montea a également refinancé par anticipation 71 millions d'euros de prêts existants. De ce fait, la prochaine échéance de crédit n'interviendra qu'en 2027, pour un montant de 50 millions d'euros. Les obligations arrivant à échéance en 2025 et 2027 nécessiteront chacune un refinancement de 25 millions d'euros.

Grâce à ces accords de financement, la maturité résiduelle moyenne du financement est passée de 5,7 ans à 6,2 ans, le coût moyen de la dette jusqu'à la fin de 2026 diminuant de 2,3 % à 2,1 %.

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

Pour la réalisation de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a introduit une demande d'application du statut fiscal « *fiscale beleggingsinstelling* », ci-après « FBI », tel que visé à l'article 28 de la loi néerlandaise sur l'impôt sur les sociétés de 1969) à Montea Nederland B.V. et à ses filiales à partir de 2013. 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 2024, Montea Nederland N.V. a également obtenu le statut FBI pour l'année 2023.

Dans les résultats de 2024, par mesure de prudence, Montea continue d'envisager la possibilité que le statut de FBI pour 2024 puisse être refusé. Des provisions fiscales supplémentaires ont donc été incluses dans les revenus EPRA (estimés) pour 2024, c'est-à-dire pour la différence entre le statut fiscal FBI et l'imposition normale. Si le statut de FBI est accordé ultérieurement, cette provision supplémentaire aura un effet positif sur les bénéfices EPRA futurs.

Le fait d'avoir obtenu le statut FBI pour la période de 2015 à 2023 renforce la conviction de Montea que la société remplira également toutes les conditions pour prétendre au statut FBI pour la période de 2024. Outre un effet positif supplémentaire sur les bénéfices EPRA futurs, l'octroi du statut de FBI aurait également un impact positif de 15,6 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 statut FBI n'aurait en revanche aucun impact sur le bénéfice EPRA estimé pour 2025.

Position actuelle de Montea concernant le statut FBI

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 que Montea Nederland B.V. et ses filiales ne seront plus en mesure de se prévaloir du statut FBI à partir de 2025. Les autorités fiscales des Pays-Bas ont pris des mesures de transition pour faciliter la restructuration des FBI immobiliers, comme l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières.

FBI - Aperçu				2024	2025
Statut FBI dans la comptabilité de Montea				X	pas applicable
Taux de l'impôt sur les dividendes				5%	pas applicable
Taux de l'impôt sur les sociétés				25,8 %	25,8 %
Charge fiscale totale dans les résultats EPRA (comptabilisée/prévue)			M€	2,3	1,9
Résultat EPRA	Impact potentiel sur le résultat EPRA-si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€	+ 1,9	
		REFUSÉ	M€	0,0	
Résultat du portefeuille	Impact potentiel sur le résultat net (impôts différés) si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€	+15,6	
		REFUSÉ	M€	0,0	

1.3.5 Autres événements survenus au cours du premier trimestre 2025

Montea rejoint l'indice BEL 20¹³

En mars 2025, Montea a rejoint l'indice BEL 20, qui regroupe les 20 plus grandes entreprises belges cotées en bourse sur la base de la capitalisation boursière et du volume de transactions. Cette reconnaissance souligne la position de Montea en tant qu'acteur clé dans le secteur de l'immobilier logistique et confirme également la croyance en une vision durable à long terme que Montea place toujours au premier plan.

En outre, Montea a été intégrée à l'indice BEL® ESG d'Euronext, ce qui la place parmi les vingt sociétés belges cotées présentant les scores de risque environnemental, social et de gouvernance (ESG) les plus faibles. Cet indice utilise comme référence la notation ESG Risk Rating de Sustainalytics, qui s'élève à 11,2 pour Montea. Cela positionne la société parmi les 20 % les mieux notées au niveau mondial dans le secteur des sociétés immobilières cotées (REITs).

« Rejoindre l'indice BEL 20 constitue une belle reconnaissance de notre dynamisme et de notre engagement en tant qu'entreprise. Il ne s'agit pas seulement d'une étape importante pour Montea, mais aussi pour tous nos employés, clients et partenaires qui nous ont soutenus tout au long de ce parcours. Nous nous réjouissons de poursuivre notre mission de croissance et de création de valeur durable. »

Jo De Wolf, CEO



¹³ Voir le communiqué de presse du 12/03/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

1.4 Résultats financiers au 31 mars 2025

1.4.1 Compte de résultat consolidé (analytique) abrégé au 31 mars 2025

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	31/03/2025 3 MOIS	31/03/2024 3 MOIS
RESULTATS CONSOLIDES		
RÉSULTAT LOCATIF NET	33 443	27 169
RÉSULTAT IMMOBILIER	34 227	28 295
Charges immobilières et frais généraux de la société	-5 049	-4 486
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	29 178	23 809
% par rapport au résultat locatif net	87,2%	87,6%
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-3 920	-2 952
RÉSULTAT EPRA AVANT IMPOTS	25 258	20 857
Impôts	-635	-1 097
RÉSULTAT EPRA	24 624	19 760
par action	1,07	0,98
Résultat sur la 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	9 204	11 538
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	0	-232
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	2 004	0
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	11 208	11 306
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 382	3 506
RÉSULTAT NET	37 213	34 573
par action	1,62	1,72

Notes relatives au compte de résultat consolidé (analytique) abrégé

■ Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net au premier trimestre 2025 s'élève à 33,4 millions d'euros, soit une hausse de 23 % (ou 6,3 million d'euros) par rapport à la même période en 2024 (27,2 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 2025 et 2024), les revenus locatifs ont augmenté de 3,6 %, principalement en raison de l'indexation des baux (3,3 %) et de la relocation des lots vacants ainsi que des renégociations avec les locataires existants (0,3 %).

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 2025 s'élevait à 34,2 millions d'euros, soit une hausse de 5,9 millions d'euros (21 %) par rapport à la même période en 2024 (28,3 millions d'euros). Outre les revenus locatifs nets, impactés par une baisse de 0,5 million d'euros liée à la location d'installations photovoltaïques, le résultat immobilier inclut également d'autres revenus issus des panneaux solaires, qui ont diminué de 0,4 million d'euros en 2025 par rapport à la même période en 2024. La baisse des prix de l'électricité a également joué un rôle, partiellement compensée par une capacité plus élevée.

■ 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 0,6 million d'euros au cours des trois premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024. Cette hausse s'explique principalement par la croissance du portefeuille, l'indexation des salaires et l'élargissement de l'équipe afin d'atteindre les objectifs prédéfinis. En conséquence, l'augmentation du résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille n'est que de 23 % par rapport au 2024 (de 23,8 millions d'euros en 2024 à 29,2 millions d'euros en 2025).

La marge d'exploitation¹⁴ pour le premier trimestre 2025 est de 85,2 %, contre 84,1 % au premier trimestre 2024. Le ratio de coût EPRA, normalement plus élevé au premier trimestre en raison des normes IFRIC 21, a diminué de 17,9 % à 16,0 % par rapport à la même période en 2024. Montea prévoit que ce ratio atteigne ± 12 % fin 2025, un niveau stable par rapport à la fin 2024. 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 3,9 millions d'euros, contre 2,9 millions d'euros l'année précédente, soit une augmentation de 33 % (1,0 million d'euros), principalement due à un recours accru à l'endettement en 2025 pour le financement des investissements récents. Ce résultat comprend des charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours de réalisation, calculés sur la base d'un coût financier prévisionnel. Les charges d'intérêt capitalisées liées aux développements de projets au cours des trois premiers mois de 2025 sont demeurées stables par rapport à la même période de l'année dernière.

Sur l'ensemble du passif financier (y compris les obligations et les responsabilités locatives, ainsi que le coût récurrent des terrains en concession), 97,1 % étaient couverts au 31 mars 2025.

Le coût moyen de financement¹⁵, calculé sur la base de la dette financière moyenne, est passé de 2,3 % en 2024 à 2,1 % à la fin du premier trimestre 2025. Montea prévoit de maintenir ce coût moyen de financement réduit jusqu'à la fin de l'année 2026. Cette baisse du coût moyen de financement s'explique principalement par l'activation d'instruments de couverture, mis en place antérieurement à des taux d'intérêt avantageux.

¹⁴ Pour obtenir la marge d'exploitation, le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier

¹⁵ Ce ratio est établi sur la base de la dette financière moyenne et du résultat financier total, hors valorisation des instruments de couverture et des charges d'intérêts liées aux engagements locatifs, conformément à la norme IFRS 16.

■ Impôts

Par mesure de prudence, le compte de résultat 2024 intègre une provision fiscale de 1,0 million d'euros pour les trois premiers mois de 2024, en tenant compte d'un éventuel refus du statut FBI et sur la base de la fiscalité du régime normal. En raison d'une modification de la législation, Montea ne pourra plus bénéficier du statut de FBI aux Pays-Bas en 2025, et une provision fiscale a été constituée sur la base des règles fiscales applicables aux sociétés ne disposant pas de ce statut. Cette provision s'élève à 0,5 millions d'euros pour le premier trimestre 2025.

■ Résultat EPRA

Le bénéfice EPRA s'élève à 24,6 millions d'euros au premier trimestre 2025, soit une hausse de 25 % (4,9 millions d'euros) par rapport à la même période en 2024 (19,8 millions d'euros). Cette augmentation du bénéfice EPRA est principalement due à la croissance organique des loyers du portefeuille immobilier (+3,6 %), les revenus générés par les nouvelles acquisitions ainsi que les projets de développement pré-loués, tandis que les charges opérationnelles et financières ont fait l'objet d'un contrôle et d'une gestion rigoureux.

Le bénéfice EPRA par action au T1 2025 s'élève à 1,07 €, soit une hausse de 9 % par rapport au bénéfice EPRA par action du T1 2024 (0,98 € par action), après prise en compte d'une augmentation de 14 % du nombre moyen d'actions pondéré à la suite de l'augmentation de capital réalisée en 2024.

■ Résultat du portefeuille¹⁶

Le résultat du portefeuille s'élève à 11,2 millions d'euros au premier trimestre 2025 (0,49 € par action¹⁷), stable par rapport à la même période en 2024 (11,3 millions d'euros).

En 2025, l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement (9,2 millions d'euros) s'explique par des plus-values latentes sur les projets, associée à une revalorisation du portefeuille, compensée par une dépréciation des panneaux solaires. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,1 %, un niveau stable par rapport à fin 2024.

En outre, aucune provision supplémentaire pour impôts différés n'a été constituée au cours du premier trimestre 2025 sur le résultat du portefeuille néerlandais, contrairement à 2024 où une telle provision avait été enregistrée par prudence. Le statut FBI n'est plus applicable à partir de 2025.

La part dans le résultat des coentreprises provient de la collaboration avec Weerts Group, dans le cadre de laquelle Montea a acquis une participation de 40 % dans la société de projet portant sur le développement de Skechers à Liège.

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 2025 s'élève à 1,4 millions d'euros soit 0,06 € par action, par rapport à 3,5 millions d'euros à la fin du premier trimestre 2024. La variation de la juste valeur des instruments financiers a eu un impact positif sur le résultat net en raison de la hausse des taux d'intérêt à long terme.

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.

■ Résultat net (IFRS)

Le résultat net se compose du bénéfice EPRA, du résultat du portefeuille et des variations de la juste valeur des instruments financiers.

La différence entre le résultat EPRA et le résultat net en T1 2025 est principalement due à l'augmentation légère de la valeur du portefeuille immobilier en 2025 par rapport à 2024.

Le résultat net (IFRS) par action¹⁸ s'élève à 1,62 € par action, contre 1,72 € par action en 2024.

¹⁶ 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.

¹⁷ Calculé en divisant le résultat du portefeuille par le nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁸ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.4.2 Bilan consolidé abrégé au 31 mars 2025

BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)		31/03/2025 CONSO	31/12/2024 CONSO
I.	ACTIFS NON COURANTS	2 959 151	2 825 732
II.	ACTIFS COURANTS	65 296	59 313
	TOTAL DE L'ACTIF	3 024 447	2 885 045
	CAPITAUX PROPRES	1 835 437	1 804 300
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 835 432	1 804 300
II.	Intérêts minoritaires	-6	0
	PASSIFS	1 189 010	1 080 745
I.	Passifs non courants	1 093 585	1 005 764
II.	Passifs courants	95 425	74 981
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	3 024 447	2 885 045

1.4.3 Notes sur le bilan consolidé au 31 mars 2025

Au 31 mars 2025, le total de nos actifs (3 024,5 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (81 % du total), d'investissements verts (2 % du total) et de panneaux solaires, de hubs de stockage d'énergie par batteries et de projets en cours de réalisation (10 % du total). Le reste de l'actif (7 %) 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.



Anvers, Belgique

1.4.3.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31 mars 2025

NOMBRE DE SITES
AU 31 MARS 2025

119

Surface (m²)

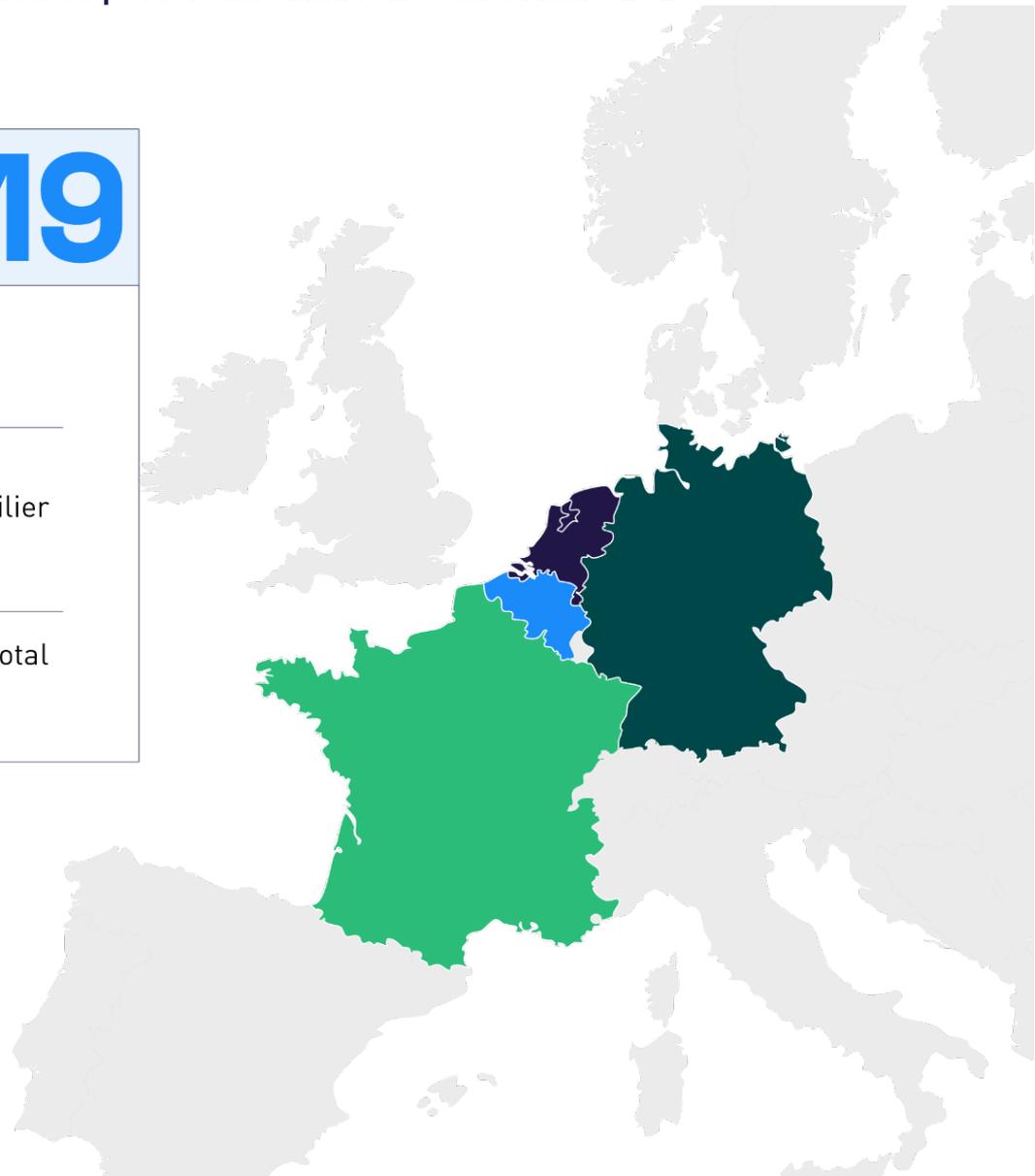
2 165 000

Juste valeur du
portefeuille Immobilier

€ 2 911 M

Taux d'occupation total

99,9%



FRANCE	BELGIQUE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE
NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2025 35	NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2025 43	NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2025 38	NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2025 3
Surface (m ²) 292 500	Surface (m ²) 976 000	Surface (m ²) 797 000	Surface (m ²) 99 500
Juste valeur du portefeuille Immobilier € 407 M	Juste valeur du portefeuille Immobilier € 1 280 M	Juste valeur du portefeuille Immobilier € 1 135 M	Juste valeur du portefeuille Immobilier € 89 M
Taux d'occupation total 99,1%	Taux d'occupation total 100%	Taux d'occupation total 100%	Taux d'occupation total 100%
Part dans le portefeuille 14%	Part dans le portefeuille 44%	Part dans le portefeuille 39%	Part dans le portefeuille 3%

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 164 921 m², répartie sur 119 sites, dont 43 en Belgique, 35 en France, 38 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 31 mars 2025 est de 99,9 %, contre 100 % à la fin de l'année 2024. L'espace vacant, très limité, se trouve au Mesnil-Amelot (France) et était auparavant loué à Espace Phone.
- La valeur totale du portefeuille immobilier de Montea est de 2 911,1 millions d'euros et se compose de la valeur des bâtiments du portefeuille immobilier (2 460,3 millions d'euros), de la juste valeur des projets immobiliers en cours de développement (383,5 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires et batteries (67,3 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2024, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 4,2 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 111,5 millions d'euros, complété par 14,4 millions d'euros de plus-values latentes sur les projets en développement et d'améliorations du portefeuille existant. Cette évolution résulte principalement d'une hausse d'environ 0,2 % des loyers du marché estimés, partiellement compensée par une augmentation du rendement de 2 points de base. Les effets positifs des marges de développement et des améliorations sont en partie neutralisés par une dépréciation de 7,6 millions d'euros sur les panneaux solaires, due à la diminution de la compensation pour l'énergie excédentaire. La réévaluation des panneaux solaires a été principalement comptabilisée directement via les capitaux propres, conformément à IAS 16.

(en M EUR)	JUSTE VALEUR 01/01/2025	CAPEX YTD Q1 2025	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT YTD Q1 2025	JUSTE VALEUR 31/03/2025
 BE	1.191	91	-2	1.280
 FR	406	1	0	407
 NL	1.106	19	9	1.134
 DE	89	0	0	89
Total incluant les coentreprises	2.793	111	7	2.911

(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. Outre les panneaux solaires, cette catégorie comprend également les investissements en batteries.

	BELGIQUE	FRANCE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 31/03/2025	TOTAL 31/12/2024	TOTAL 31/03/2024
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	43	35	38	3	119	118	96
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m ²	975 832	292 508	797 086	99 495	2 132 243	1 909 834
Loyers contractuels annuels	K€	56 403	21 355	48 549	5 596	131 902	110 185
Rendement brut	%	5,37	5,47	5,32	6,27	5,36	5,35
Current yield - 100 % loué	%	5,37	5,69	5,32	6,27	5,35	5,41
Superficie non louées	m ²	0	2 496	0	0	2 496	0
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	0	258	0	0	258	0
Taux d'occupation	%	100,0	99,1	100,0	100,0	99,9	100,0
Valeur d'investissement	K€	1 093 142	415 756	1 012 559	95 500	2 616 957	2 165 058
Juste valeur	K€	1 066 948	390 484	913 566	89 274	2 460 272	2 034 847
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires et batteries (3)							
Juste valeur	K€	42 904	3 051	21 324	0	67 279	83 390
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur - projets développés en interne	K€	90 515	13 571	199 521	0	303 607	260 485
Part dans les coentreprises	K€	79 904	0	0	0	79 904	0
Portefeuille immobilier - TOTAL							
Juste valeur	K€	1 280 271	407 107	1 134 411	89 274	2 911 062	2 378 722

- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,36 %, contre 5,35 % au 31 décembre 2024.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) s'est élevé à 131,9 millions d'euros, soit une hausse de 3 % par rapport au 31 décembre 2024. Cette progression s'explique, outre l'indexation des loyers, par l'achèvement des développements à Alost et Amsterdam, loués respectivement à Movianto et Blond, partiellement compensé par le développement des parcelles d'Oss.

- La juste valeur des projets en cours de développement, incluant les parts dans les coentreprises, est de 383,5 millions d'euros et comprend les éléments suivants :
 - Développements propres (303,6 millions d'euros)
 - Projets immobiliers dans le pipeline – voir 1.2.1.1
 - Les parcelles acquises à Tongres (Belgique)
 - Développement en cours et parcelles acquises à Tiel (Pays-Bas)
 - Extension en cours du développement à Oss (Pays-Bas)
 - Parcelle de Lummen (Belgique)
 - Parcelle de Grimbergen (Belgique)
 - Parcelle de Halle (Belgique)
 - Parcelles de Born (Pays-Bas)
 - Parcelle de Zellik (Belgique)
 - Potentiel de développement futur - voir 1.2.1.2
 - Parcelle de Senlis (France)
 - Parcelle de Saint-Priest (France)
 - Panneaux solaires - voir 1.2.2
 - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)
 - Systèmes de batteries - voir 1.2.2
 - systèmes de batteries en construction (Belgique)
 - Part dans les coentreprises (79.9 millions d'euros)
 - Projets immobiliers dans le pipeline – voir 1.2.1.1
 - développement de projet en cours à Liège (BE)¹⁹
- La juste valeur des panneaux solaires et des batteries s'élève à 67,3 millions d'euros, dont 64,2 millions d'euros pour des panneaux solaires répartis sur 58 sites équipés en Belgique, en France et aux Pays-Bas, et 3,1 millions d'euros pour des hubs d'énergie par batteries opérationnels sur deux sites à Willebroek et à Gand.

- La réserve foncière totale de Montea au 31/03/2025 est de 2 869 000 m², dont environ 967 000 m² seront développés à court terme. Avec une réserve foncière restante d'environ 1 902 000 m², Montea conserve un important potentiel de développement. La société dispose ainsi de la souplesse nécessaire pour programmer et réaliser des investissements à l'avenir.



		TOTAL 31/03/2025	TOTAL %	TOTAL 31/12/2024	TOTAL %
Réserve foncière					
Superficie totale	m ²	2 868 470	100 %	2 720 452	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²	2 309 333 ²⁰	81 %	2 161 315	79%
dont générateurs de revenus	%	57 %		55 %	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²	559 137	19 %	559 137	21%
Juste valeur	K€	565 685	100 %	540 650	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	565 685 ²¹	100 %	540 650	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0	0	0

Environ 2,3 million de m² de cette réserve foncière (81 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 565,7 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 245 €/m². De plus, 57 %²² de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,8 %. En outre, Montea contrôle environ 0,6 million de m² (19 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

¹⁹ La juste valeur du projet de Liège est établie à 40 %, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise.

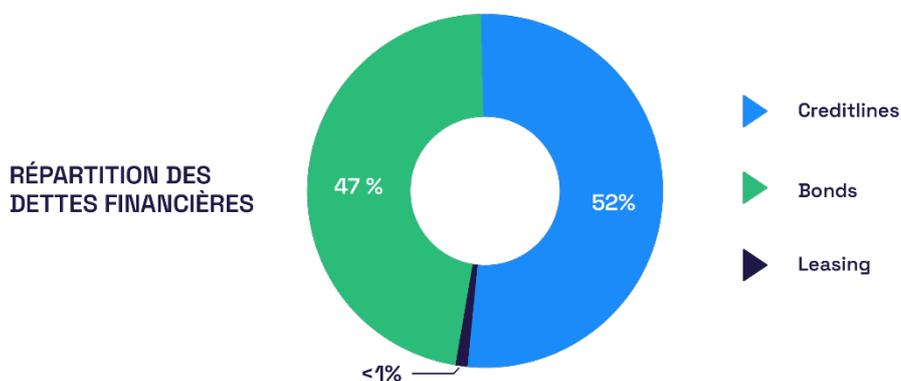
²⁰ 40 % de la superficie du projet de Liège sera intégrée à la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

²¹ 40 % de la juste valeur du projet de Liège sera intégrée à la juste valeur totale de la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

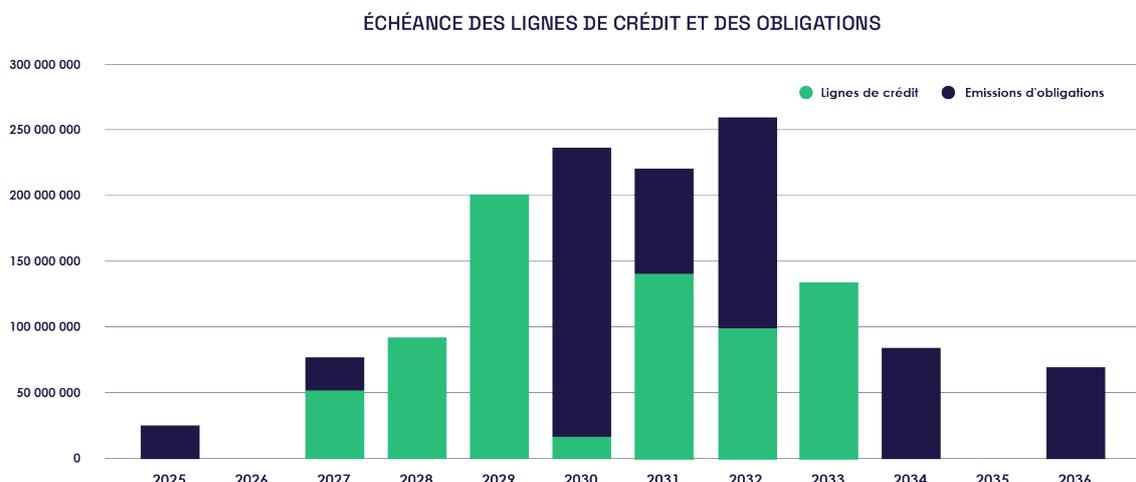
1.4.3.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

Le passif total se compose des capitaux propres de 1 835,4 millions d'euros et d'un endettement total de 1 189,0 millions d'euros.

- Les capitaux propres s'élèvent à 1 835,4 millions d'euros au 31 mars 2025, contre 1 804,3 millions d'euros à la fin de l'année 2024.
- Le passif total de 1 189,0 millions d'euros se compose des éléments suivants :
 - Passif financier :
 - 337,3 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Montea dispose pour 449,2 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 31 mars 2025, dont 111,9 millions d'euros ne sont pas utilisées ; Des lignes de crédit supplémentaires de 290 millions d'euros ont été contractées après la date du bilan, portant la capacité non utilisée actuelle à 417,0 millions d'euros ;
 - 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) ;
 - 55 % 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 60,7 millions d'euros, principalement constitué de la comptabilisation d'un engagement de location relatif à un terrain en concession (application de la norme IFRS 16) et du financement des panneaux solaires sur le site d'Aalst ;
 - 15,6 millions d'euros d'impôts différés ;
 - d'autres passifs et charges à payer²³ s'élevant à 110,4 millions d'euros.



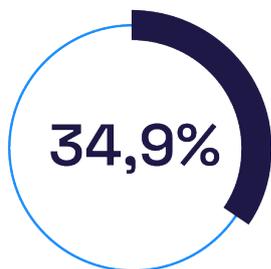
Le tableau ci-dessous indique à quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arriveront à échéance. Montea veille toujours à ce que les dettes n'arrivent pas toutes à échéance la même année.



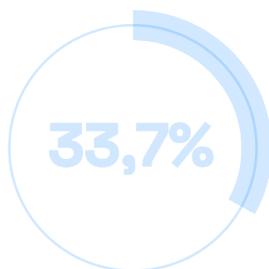
²³ Les charges à payer concernent principalement les loyers facturés à l'avance pour le trimestre suivant.

Chiffres clés financiers

Loan-to-value



31/03/2025



31/12/2024

Dettes nette/EBITDA (ajusté)

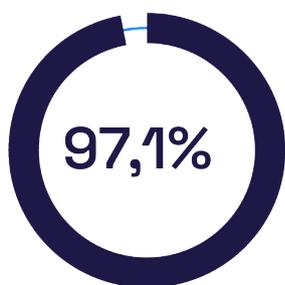
6,9x

31/03/2025

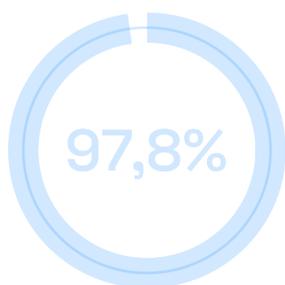
6,4x

31/12/2024

Taux de couverture



31/03/2025



31/12/2024

Échéance moyenne des contrats de crédit

6,2 ans

31/03/2025

5,7 ans

31/12/2024

Échéance moyenne des instruments de couverture

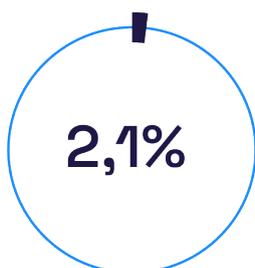
5,8 ans

31/03/2025

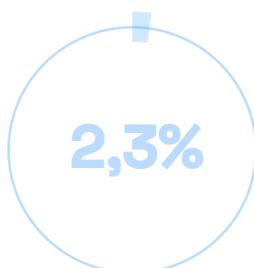
6,1 ans

31/12/2024

Coût moyen de la dette



31/12/2024



31/03/2024

Ratio de couverture des intérêts

4,5x

31/12/2025

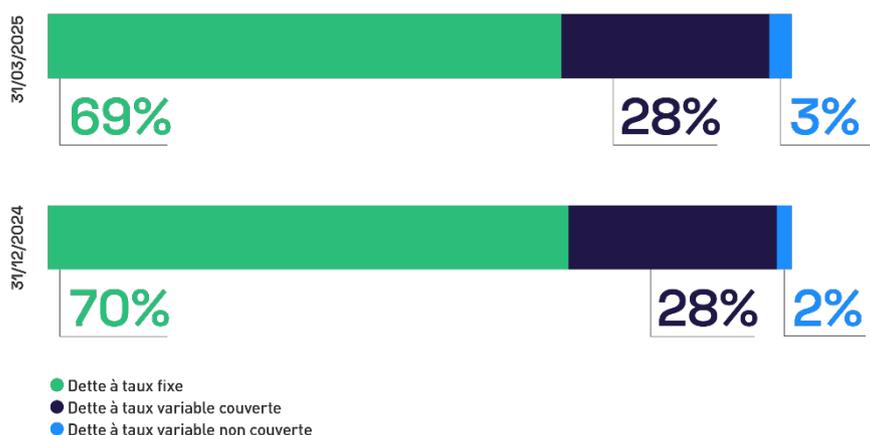
4,2x

31/03/2024

La maturité moyenne pondérée des passifs financiers (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de location) est passée de 5,7 ans à la fin de l'année 2024 à 6,2 ans au 31 mars 2025. Cette évolution résulte principalement de la mise en place de 290 millions d'euros de nouveaux financements ainsi que du refinancement réussi de 71 millions d'euros de lignes de crédit existantes.

L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 5,8 ans à la fin du mois de mars 2025. 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 97,1 % à fin mars 2025.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Le ratio de couverture des intérêts (ICR)* équivaut à 4,5x au premier trimestre 2025, un niveau comparable à celui de la même période de l'année dernière (4.2x). Cela signifie que Montea respecte largement les engagements pris par ses institutions financières en matière de ratio de couverture des intérêts.

Le coût moyen du financement de la dette est passé de 2,3 % en 2024 à 2,1 % au premier trimestre 2025. Sur la base des perspectives actuelles, le coût moyen de la dette est attendu à un niveau stable de 2,1 % jusqu'à la fin de l'année 2026.

Avec un loan-to-value de 34,9 % au 31/03/2025 (contre 33,7 % à la même période l'an dernier) et un ratio dette nette (ajustée)/EBITDA²⁴ de 6,9x, 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 8 x. À la fin du premier trimestre 2025, les ratios restent bien dans les limites de la stratégie de financement de Montea.

Le rendement initial net EPRA est de 5,1 % (4,95 % à l'exclusion des panneaux solaires), un niveau stable par rapport à la fin de l'année 2024, l'indexation et les changements dans le portefeuille se compensant mutuellement.

Montea conserve des fondamentaux solides dans un environnement macroéconomique volatil. Ceci est démontré par la valorisation positive du portefeuille immobilier existant à un rendement initial net EPRA de 5,1 %, le taux d'occupation de 99,9 %, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance résiliable de plus de 5,9 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs d'environ 8 % au loyers du 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'endettement²⁵, 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 %.

²⁴ 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.

²⁵ Le taux d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 37,7 % fin mars 2025.

1.5 Événements importants postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'événements importants postérieurs à la période comptable.

1.6 Transactions avec des parties apparentées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties apparentées au cours du premier trimestre 2025, à l'exception de celles réalisées aux conditions du marché, comme il est d'usage dans le cadre des activités de Montea.



TRACK 27

GROWTH PLAN

2 Perspectives

En 2024, nous avons lancé Track27, notre plan stratégique quadriennal et le programme de croissance le plus ambitieux à ce jour.

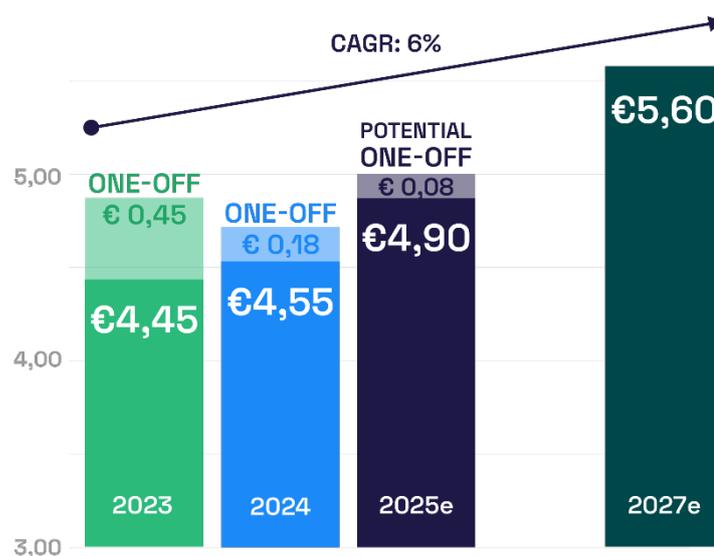
Objectifs basés sur les résultats

✓ Nous confirmons nos perspectives 2025 :

- Le bénéfice EPRA devrait atteindre **4,90 € par action** (+8 % a/a pour les activités récurrentes), hors effet exceptionnel potentiel de 0,08 € par action²⁶ lié à la possible reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.
- Un **dividende de 3,90 euros par action** (+8 % a/a pour les activités récurrentes), toujours sans inclure l'effet exceptionnel potentiel du statut FBI. Si Montea obtient le statut de FBI pour l'exercice 2024 au cours de l'année 2025, Montea a l'intention de payer 80 % de l'effet résultant sous forme de dividende extraordinaire.

BPA/DPA récurrent et non récurrent	2025e	2024	
BPA EPRA (récurrent)	4,90	4,55	+8 %
Reprise de provisions	0,08	0,18	
BPA EPRA	4,98	4,73	+5 %
Nombre moyen pondéré d'actions		21 005 929	

- ✓ Augmentation ciblée du bénéfice EPRA réaffirmée à **5,60 euros par action d'ici 2027**, soit un taux de croissance annuel moyen de 6 % par rapport à 2023.

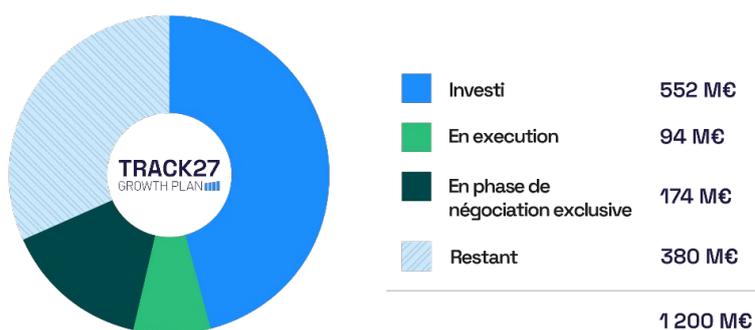


²⁶ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 007 385 actions au 31 mars 2025.

- ✓ **Le volume d'investissement cumulé s'élève à 1,2 milliard d'euros**, permettant d'augmenter la valeur du portefeuille de plus de 50 % par rapport au 31 décembre 2023, pour atteindre 3,5 milliards d'euros.
 - En 2024, les prévisions initiales étaient de 400 millions d'euros, mais le résultat final s'élève à 441 millions d'euros.
 - 2025 : 300 millions d'euros prévus, avec 111 millions d'euros déployés au premier trimestre
 - 2026-2027 : 250 millions d'euros par an

Track27 construit l'avenir à travers quatre principaux moteurs de croissance : (i) des développements de projets en interne sur notre vaste réserve foncière, incluant les rénovations et les améliorations du portefeuille existant, (ii) des acquisitions ciblées de bâtiments existants et de terrains, (iii) des partenariats stratégiques avec des promoteurs et des propriétaires fonciers, et (iv) des solutions intelligentes en matière d'énergie verte ainsi que d'autres solutions durables sur les marchés où Montea est active.

À ce jour, près de 70 % du volume d'investissement ciblé de 1,2 milliard d'euros ont été déployés, sont en cours ou font l'objet d'une phase de négociation exclusive.



Type d'investissement	TIMING CAPEX	CAPEX	NIY ATTENDU	EXPLICATION
Projets de développement en cours	2025	79 M€	> 6,5 %	Projets de développement en cours Liège, Oss & Tiel Durée moyenne : 17,5 ans 100 % de prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs énergétiques par batterie	2025	15 M€	~ 8 % (TRI)	
Investissements en cours		94 M€		
Acquisitions d'investissements existants, de positions rentables dans des réserves foncières et de projets de développement pré-loués	2025-2026	91 M€	> 6,5 %	Projet de développement pré-loué : Halle & Zellik Permis attendu à CT Durée moyenne : 14 ans 100 % de prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs énergétiques par batterie	2025-2027	53 M€	~ 8 % (TRI)	
Acquisitions de positions non rentables dans des réserves foncières	2025	30 M€	> 6,5 % (après livraison)	Acquisitions de positions non rentables dans des réserves foncières : e.a. Toury* Construction pas incluse dans le volume d'investissement début construction après 2027
Investissements en phase de négociation exclusive		174 M€		

* Voir le communiqué de presse financier annuel du 31/12/2022 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

Montea vise la croissance grâce à une allocation de capital rigoureuse, en mettant l'accent sur l'excellence opérationnelle. Track27 repose sur notre solide position financière, à savoir :

- Un coût moyen de la dette ne dépassant pas 2,5 %
- Un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x
- Un taux d'occupation minimum de 98 %
- Une marge d'exploitation de 90 % d'ici 2027

Sur la base d'un ratio dette nette ajustée/EBITDA maîtrisé de 6,9x et d'un volume d'investissement ciblé de 648 millions d'euros à la fin du premier trimestre 2025, plus de 90 % de ce montant est couvert par la capacité d'investissement existante, estimée à environ 600 millions d'euros, ce qui reste conforme au seuil de 8x.

Objectifs qualitatifs

Montea souhaite jouer un rôle clé dans le développement durable. Plus de 77 % de notre vaste réserve foncière de plus de 2 millions de m² sont actuellement constitués de sites désaffectés et de friches industrielles. Montea transforme les sites industriels contaminés en sites logistiques à énergie positive prêts à servir. Au cours des dernières années, nous avons dépensé 15 millions d'euros pour la dépollution des sols.

> 77 % de notre réserve foncière est constitué de sites désaffectés ou de friches industrielles que nous

Il va sans dire que nous veillons à ce que tous nos développements soient adaptés à l'avenir. L'objectif est de réduire les émissions de CO₂ de 45 % dans le portefeuille existant d'ici fin 2027 (par rapport à 2019) grâce à plusieurs initiatives, notamment :

- ✓ l'engagement de construire tous les nouveaux bâtiments de manière à ce qu'ils soient neutres en carbone, produisant zéro émission nette de gaz à effet de serre
- ✓ en doublant la capacité des panneaux solaires installés sur les toits pour atteindre 135 MWc au cours des quatre prochaines années, avec un investissement d'environ 27 millions d'euros
- ✓ un investissement d'environ 50 millions d'euros, représentant 100 MWh de hubs d'énergie par batteries, dont quelque 11 millions d'euros ont été engagés au premier trimestre 2025, une réponse stratégique au défi de la congestion énergétique



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.



4 Calendrier financier

09/05/2025	Conférence téléphonique sur les résultats du premier trimestre (11h)
20/05/2025	Assemblée générale des actionnaires pour l'exercice 2024
21/08/2025	Déclaration intermédiaire - résultats du premier semestre (après la fermeture de la Bourse)
22/08/2025	Conférence téléphonique sur les résultats du premier semestre (11h)
04/11/2025	Déclaration intermédiaire - résultats du troisième trimestre (après la fermeture de la Bourse)
05/11/2025	Conférence téléphonique sur les résultats du troisième trimestre (11h)

Ces informations sont également disponibles sur le site web de Montea : 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 2025, le portefeuille immobilier de Montea comprenait une surface locative totale de 2 164 921 m², répartie sur 119 sites. Montea NV est cotée sur Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP) depuis fin 2006.

CONTACT PRESSE

Inna Maslova | +32 53 82 62 62 | ir@montea.com www.montea.com

PLUS D'INFO



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 (EUR X 1 000)	31/03/2025	31/03/2024
Résultat net	37 213	34 573
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les biens immobiliers destinés à la vente	-9 204	-11 890
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 382	-3 506
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-	232
Ajustements des éléments ci-dessus relatifs aux coentreprises	-2 004	
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	352
Résultat EPRA	24 624	19 760
Nombre moyen pondéré d'actions	23 007 385	20 121 491
Bénéfice EPRA par action (€/action)	1,07	0,98

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.

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.

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, 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.

(EUR X 1 000)	31/03/2025			31/03/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 835 432	1 835 432	1 835 432	1 553 695	1 553 695	1 553 695
IFRS NAV par action (€/action)	79,78	79,78	79,78	77,51	77,51	77,51
i) Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-
NAV diluée à la juste valeur	1 835 432	1 835 432	1 835 432	1 553 695	1 553 695	1 553 695
A l'exclusion de :						
v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	15 576	15 576	-	5 407	5 407	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	-24 979	-24 979	-	-29 837	-29 837	-
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-688	-	-	-522	-
A ajouter :						
ix) Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-	-	54 591	-	-	63 316
xi) Droits de mutation (Real estate transfer tax)	183 210	-	-	150 474	-	-
NAV	2 009 239	1 825 341	1 890 023	1 679 740	1 528 743	1 617 012
Nombre d'actions entièrement dilué	23 131 212	23 131 212	23 131 212	20 121 491	20 121 491	20 121 491
NAV par action (€/action)	86,86	78,91	81,71	83,48	75,98	80,36²⁷

²⁷ La NDV 2024 a été ajustée en intégrant la juste valeur du financement à taux fixe, contribuant positivement au lieu de négativement.

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 :

TAUX DE VACANCE EPRA (EUR X 1 000)	31/03/2025			31/12/2024		
	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour les surfaces vacantes	(B) Valeur locative estimé (ERV) du portefeuille	(A/B) Taux de vacance EPRA	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour les surfaces vacantes	(B) Valeur locative estimé (ERV) du portefeuille	(A/B) Taux de vacance EPRA
	(en %)			(en %)		
Belgique	-	60 023	0,0	-	58 281	0,0
France	258	22 767	1,1	258	22 767	1,1
Pays-Bas	-	55 306	0,0	-	54 312	0,0
Allemagne	-	4 526	0,0	-	4 558	0,0
TOTAL	258	142 622	0,2	258	139 919	0,2



Forest, Belgique

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 (EUR X 1 000)		31/03/2025 TOTAL	31/12/2024 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2 735 332	2 694 056
Part dans les coentreprises		79 904	
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-383 511	-316 666
Portefeuille immobilier achevé		2 431 725	2 377 390
Provision pour frais d'acquisition estimés		154 015	151 347
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	A	2 585 741	2 528 736
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		138 544	134 595
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-7 123	-6 602
Loyers nets annualisés	B	131 420	127 993
Gratuités ou autre 'lease incentives'		0	0
"topped-up" loyers nets annualisés	C	131 420	127 993
EPRA NIY	B/A	5,08 %	5,06 %
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,08 %	5,06 %

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 COÛT EPRA (EUR X 1 000)		31/03/2025	31/03/2024
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		5 997	5 411
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-197	-137
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	5 799	5 274
(ix) Frais directs de vacance		-223	-106
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	5 576	5 168
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		34 910	28 824
Revenus locatifs bruts	C	34 910	28 824
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	16,6 %	18,3 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	16,0 %	17,9 %

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 2025, un niveau stable par rapport à la fin 2024 (11%). 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.

EPRA LTV

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

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

Calcul :

EPRA LTV (EUR x 1 000)	31/03/2025					31/12/2024				
	CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE					CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE				
	Groupe (publié)	Part dans les coentreprises	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les coentreprises	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
Inclure										
Crédits des institutions financières	358 485	11 537		-120	369 902	259 764				259 764
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	663 103				663 103	663 030				663 030
Dérivés sur devises étrangères	0				0	0				0
Dettes (commerciales) nettes	37 205	7 666		-890	43 982	30 845				30 845
Immeubles à usage propre (dettes)	1 365				1 365	1 167				1 167
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0	22 316			22 316	0				0
A l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-15 084	-1 084		954	-15 214	-13 139				-13 139
Passif net (a)	1 045 074	40 436	0 €	-56	1 085 454	941 666	0	0	0	941 666
Inclure										
Immeubles à usage propre	3 244				3 244	3 008				3 008
Immeubles de placement à la juste valeur	2 427 589			-885	2 426 704	2 376 800				2 376 800
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 541				5 541	5 541				5 541
Immeubles de placement en construction	303 607	78 884			382 491	316 666				316 666
Actifs incorporels	688				688	666				666
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	55 733				55 733	0				0
Valeur totale du portefeuille (b)	2 796 402	78 884	0 €	-885	2 874 401	2 702 681	0	0	0	2 702 681
EPRA LTV (a/b)	37,4 %	-	-	-	37,8 %	34,8 %	-	-	-	34,8 %

ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea²⁸

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 :

RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE (EUR X 1 000)	31/03/2025	31/03/2024
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9 204	11 538
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	-	-232
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	2 004	-
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	11 208	11 306

Résultat financier hors 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 (EUR X 1 000)	31/03/2025	31/03/2024
Résultat financier	-2 538	554
A l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 382	-3 506
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	-	-
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-3 920	-2 952

²⁸ À l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des IAP et sont calculés dans l'Annexe 1, « Indicateurs de performance EPRA ». Les indicateurs alternatifs de performance ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

Marge d'exploitation

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 (EUR X 1,000)	31/03/2025	31/03/2024
Résultat immobilier	34 227	28 295
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille)	29 178	23 809
MARGE D'EXPLOITATION	85,2 %	84,1 %

Coût moyen de l'endettement

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.

Calcul :

COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (EUR X 1 000)	31/03/2025	31/03/2024
Résultat financier	-2 538	554
A l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-63	-736
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 382	-3 506
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	665	560
Intérêts intercalaires	-2 480	-2 124
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-5 798	-5 252
CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)	1 078 755	905 328
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,1 %	2,3 %

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) (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) (EUR X 1 000)		31/03/2025	31/12/2024
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		1 003 830	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-15 084	-13 139
Dettes nettes (IFRS)		988 746	910 821
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement		-85 394	-114 243
- Financement en coentreprise x ratio d'endettement		-29 235	-
Dettes nettes (ajustées)	A	874 117	796 578
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	114 235	108 866
+ Amortissements (TTM)		379	367
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille), coentreprises (TTM)		-	-
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		11 344	14 576
EBITDA (ajusté)	C	125 957	123 809
Dettes nettes / EBITDA (ajusté)	A/C	6,9	6,4

(1) TTM signifie « trailing 12 months », ce qui signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des douze derniers mois glissants.

NET DEBT / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		31/03/2025	31/12/2024
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		1 003 830	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-15 084	-13 139
Dettes nettes (IFRS)	A	988 746	910 821
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	114 235	108 866
+ Amortissements (TTM)		379	367
Part dans les coentreprises		-	-
+ Dividendes reçus des entreprises associées		-	-
EBITDA (IFRS)	C	114 614	109 233
Dettes nettes / EBITDA	A/C	8,6	8,3²⁹

²⁹ Les ratios dette nette/EBITDA et dette nette ajustée/EBITDA ont été ajustés afin de refléter avec précision les passifs financiers, en excluant les obligations liées à la norme IFRS 16

Loan-to-value

Définition : Le ratio d'endettement (Loan-to-value) correspond au rapport entre la dette financière nette et la valeur totale du portefeuille immobilier (panneaux solaires inclus) majorée des financements et participations dans les coentreprises.

Objectif : Cet indicateur alternatif de performance exprime le pourcentage de la dette financière par rapport à la juste valeur des investissements immobiliers, en tenant compte du financement accordé et des participations dans les coentreprises.

Calcul :

LOAN-TO-VALUE (EN MILLIERS D'EUROS)		31/03/2025	31/12/2024
Dettes financières à long terme et à court terme (IFRS)		1 003 830	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-15 084	-13 139
Dette nette (IFRS)	A	988 746	910 821
Investissements immobiliers à la juste valeur (à l'exclusion des concessions de droits d'utilisation)		2 430 833	2 379 808
Investissements immobiliers destinés à la vente		5 541	5 541
Investissements immobiliers en cours		303 607	316 666
Financement et participation à des coentreprises		91 718	-
Valeur totale du portefeuille	B	2 831 699	2 702 015
Loan-to-value	A/B	34,9 %	33,7 %

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 (EUR X 1 000)		31/03/2025	31/03/2024
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)		29 178	23 809
Revenues financiers (+)		115	753
TOTAL (A)		29 293	24 563
Charges financières nettes (-)		6 472	5 812
TOTAL (B)		6 472	5 812
RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)		4,5	4,2

Ratio de couverture

Définition : Le ratio de couverture est calculé en divisant la somme des passifs financiers à taux d'intérêt fixes et le montant notionnel des instruments de couverture par l'encours total des passifs financiers à taux d'intérêt fixes et variables.

Objet : Cet IAP indique le pourcentage de l'encours de la dette couvert contre les fluctuations des taux d'intérêt au moyen d'instruments à taux fixe ou d'instruments de couverture.

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE (EUR X 1 000)	31/03/2025	31/12/2024
Dettes financières à taux d'intérêt fixes	640 447	640 452
Montant notionnel des instruments de couverture	262 500	262 500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)	902 947	902 952
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	929 940	923 085
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)	929 940	923 085
RATIO DE COUVERTURE (A/B)	97,1 %	97,8 %



ANNEXE 3 : État des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR X 1 000)	31/03/2025	31/03/2024
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	13 139	87 604
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	39 561	26 369
Résultat net	37 213	34 573
Charges d'intérêts nettes	3 992	3 688
Produits financiers	-115	-753
Impôts	635	1 329
Plus (-)/ moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	41 724	38 836
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-1 382	-3 506
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9 204	-11 538
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	28	224
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	2 004	0
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	96	84
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	0	0
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-8 458	-14 736
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-4 105	-3 500
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	10 399	5 770
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	6 294	2 270
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-108 665	-76 439
Investissements	-108 665	-76 439
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-35 606	-74 201
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-72 941	-2 152
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-117	-86
Cessions	0	0
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
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	71 049	-7 523
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	79 700	0
Augmentation de capital	0	0
Dividendes versés	0	0
Intérêts payés	-8 651	-7 523
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	15 084	30 011