

Communiqué de presse

Rapport financier semestriel

Informations réglementées de l'administrateur unique
relatives à la période du 01/01/2025 au 30/06/2025

Jeudi 21/08/2025 - 18 h



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION
montea.com



Faits marquants – S1 2025

Montea poursuit sa trajectoire de croissance ciblée en bénéfice et en valeur

- ✓ Bénéfice EPRA en hausse de 20 % et progression de 6 % du bénéfice EPRA par action
- ✓ La valeur du portefeuille passe à 3,0 milliards d'euros grâce à des investissements de plus de 185 millions d'euros avec un rendement initial de 6,7 %
- ✓ Du plan à l'exécution - des projets en mouvement :
 - livraison réussie de 111 000 m² de nouveaux projets
 - 103 000 m² en construction ; 100 % pré-loués
 - signature d'un bail pour 31 000 m² à Halle
 - signature d'une lettre d'intention (LOI) pour un projet avec permis environ 30 000 m²
- ✓ Montea (re)loue 150 000 m², en augmentant les loyers de 6 % en moyenne
- ✓ Taux d'occupation élevé et stable de 99,7 % et par une forte croissance des loyers à périmètre constant de 3,7 %.
- ✓ Montea a été incluse dans le BEL20 et Fitch réaffirme la solide note d'investissement BBB+ de Montea avec des perspectives stables
- ✓ Sur la base d'un taux d'occupation d'au moins 99,5 %, Montea reconfirme le résultat EPRA pour 2025 de 4,90 € par action (+8 % par rapport à l'année précédente) + un éventuel versement unique de 0,08 € par action lié au régime FBI
- ✓ Volume d'investissement assuré dans le cadre de Track27 de 907 millions d'euros (ou plus de 75 % du volume cible). Montea maintient sa perspective d'un résultat EPRA de 5,60 € par action pour 2027.

« Notre portefeuille stratégiquement situé, à la porte des marchés européens, continue d'afficher d'excellents résultats grâce à une offre limitée d'espaces logistiques neufs et durables et à une solide activité de location au cours du premier semestre de l'année. Notre pipeline de développement prend de l'ampleur, avec davantage de demandes de la part des clients et des progrès notables dans les négociations. Avec 3,1 millions de m² de terrains stratégiquement situés et grâce à nos quatre piliers de croissance, nous sommes parfaitement positionnés pour répondre à la demande future et créer une valeur durable pour toutes nos parties prenantes. »

Els Vervaecke, CFO



Participez à HY 2025 results webcast
Vendredi 22 août 2025 – 11h CET

Résumé

- **Bénéfices EPRA de 54,0 millions d'euros** au S1 2025, soit une augmentation de 20 % par rapport à la même période en 2024, soutenu par la croissance organique des loyers (+3,7 %), 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 6 % pour atteindre 2,35 €**, en tenant compte d'une augmentation de 14 % du nombre d'actions en circulation.
- **Montea livre le plus grand projet de développement de son histoire** : le centre de distribution de Tiel, loué à Intergamma. Ce centre de distribution multimodal d'environ 95 000 m² figure parmi les 10 % de centres logistiques les plus durables des Pays-Bas. Grâce à ce bail de 15 ans, la durée totale des baux jusqu'à la première échéance du portefeuille total passe à 6,2 ans.
- Grâce à ses quatre piliers de croissance, Montea a investi **plus de 185 millions d'euros** au premier semestre, **ce qui représente plus de 60% du volume d'investissement visé pour 2025, à un rendement initial moyen de 6,7%**. Des investissements dans des partenariats stratégiques avec des promoteurs et des développements de projets internes, les acquisitions à Anvers (BE) et à Zaltbommel (NL) ainsi que des investissements dans des solutions énergétiques vertes et intelligentes, telles que les hubs d'énergie par batteries, augmentent la valeur totale du portefeuille à 3,0 milliards €¹. Trois projets ont été livrés, de sorte qu'il y a encore 103 000 m² de projets entièrement pré-loués en cours² avec une durée moyenne à la prochaine échéance de 19 ans.
- La dynamique résistante du marché dans le secteur de l'immobilier logistique continue à permettre à Montea de fournir des résultats opérationnels solides. Outre les récentes acquisitions, Montea a réussi à **pré-louer entièrement** le projet de développement à Halle, représentant **31 000 m²**, au cours du premier semestre de l'année. En outre, Montea a réussi à **(re)négocier** environ **120 000 m² dans le portefeuille existant**, dont environ 60 000 m² au deuxième trimestre. Les (re)locations se sont accompagnées d'une augmentation des loyers de 6 % en moyenne, et de 7 % au-dessus des loyers du marché en moyenne, ce qui confirme l'évaluation du portefeuille et le potentiel de croissance des loyers. Le résultat des renouvellements ou des reconductions de baux expirant en 2025 s'élève donc déjà à 92 %. Ces (re)locations ont contribué au **taux d'occupation élevé et constant de 99,7 %** ainsi qu'à une solide **croissance des loyers à périmètre constant de 3,7 %**. Le taux d'occupation devrait rester supérieur à 99,5 % pendant le reste de l'année.
- **Fitch réaffirme la solide note de crédit à long terme avec perspective stable de BBB+**, reflétant la reconnaissance du profil financier résistant de Montea, ainsi que la bonne qualité du portefeuille avec des revenus locatifs stables et un taux d'occupation toujours élevé.
- **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil** :
 - ✓ Un loan-to-value de 38,3 % et un ratio Dette nette (ajustée)/EBITDA de 7,5x à la fin du deuxième trimestre. Cela laisse environ 500 millions d'euros de capacité d'investissement disponible dans la limite du seuil de 8x. La légère augmentation est conforme aux attentes et reflète les investissements réalisés et le récent paiement du dividende. Cet effet devrait s'atténuer progressivement au cours du second semestre, grâce à la forte génération de flux de trésorerie.
 - ✓ Des contrats de crédits et des couvertures à long terme pour les actifs non grevés
 - ✓ Une liquidité solide ; Montea dispose de 260 millions d'euros de moyens financiers immédiatement disponibles

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.

- **Légère réévaluation positive du portefeuille** avec un taux de rendement initial net EPRA stable de 5,1 % grâce à :
 - ✓ Un taux d'occupation constamment élevé de 99,7 %
 - ✓ Une durée moyenne des baux de 6,2 ans jusqu'à la première échéance résiliable, et de 7,3 ans jusqu'à la date de fin de bail (en incluant les panneaux solaires, ces durées passent respectivement à 6,6 ans et 7,5 ans)
 - ✓ Une durée moyenne du bail de 19 ans jusqu'à la première échéance résiliable pour les projets en cours de construction.
 - ✓ 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 3,7 %, dont 3,3 % sont dus à l'indexation et 0,4 % au renouvellement des baux

- **Nous confirmons nos perspectives 2025 :**
 - ✓ **Le bénéfice EPRA devrait atteindre 4,90 € par action (+8 % par rapport à l'année précédente 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 75 % du volume d'investissement cible a été obtenu. Un volume d'investissement total de 907 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 MWh et l'expansion des systèmes de stockage d'énergie par batterie de 100 MWh

³ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 007 659 actions au 30 juin 2025.

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 S1 2025.....	18
1.4	Résultats financiers du premier semestre clos le 30 juin 2025	21
1.5	Performance de l'action Montea.....	32
1.6	Événements importants postérieurs à la date de clôture.....	32
1.7	Transactions avec des parties apparentées.....	32
1.8	Principaux risques et incertitudes.....	33
2	Déclaration conformément à l'article 13 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007.....	33
3	Perspectives	34
4	Note sur nos prévisions	38
5	Calendrier financier.....	39
	Annexes	40
	ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA	40
	ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea.....	46
	ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2025.....	51
	ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 30/06/2025.....	52
	ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2025	53
	ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé au 30/06/2025	54
	ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés	55
	ANNEXE 8 : Rapport de segment : État consolidé du compte de résultat par région géographique au 30/06/2025	56
	ANNEXE 9 : Rapport de segment : État consolidé du bilan par région géographique au 30/06/2025.....	57
	ANNEXE 10 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2025	59
	ANNEXE 11 : Rapport du commissaire	63

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	30/06/2025 6 mois	31/12/2024 12 mois	30/06/2024 6 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	44	35	40	3	122	118	97
Taux d'occupation (2)	%	99,6 %	98,8 %	100,0 %	100,0 %	99,7 %	100,0 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m²	1 009 658	292 508	929 329	99 495	2 330 990	2 132 243
Valeur d'investissement (4)	K€	1 106 548	421 824	1 179 853	96 600	2 804 826	2 555 642
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	1 305 069	410 645	1 187 123	90 297	2 993 134	2 792 794
Immobilier	K€	1 080 026	394 052	1 064 040	90 297	2 628 416	2 405 178
Projets en développement	K€	181 455	13 571	101 892	0	296 918	316 666
Panneaux solaires	K€	43 587	3 022	21 191	0	67 800	70 950
Surface totale - Réserve foncière	m²					3 136 619	2 720 452
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²					2 240 482	2 161 315
dont générateurs de revenus	%					64 %	55 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²					896 137	559 137
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat locatif net	K€				67 819	115 110	54 955
Résultat immobilier	K€				71 903	122 956	59 311
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€				62 981	108 866	51 822
Marge d'exploitation (6)*	%				87,6 %	88,5 %	87,4 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))*	K€				-7 879	-12 721	-6 143
Résultat EPRA (8)*	K€				53 960	99 260	44 928
Nombre moyen pondéré d'actions					23 007 659	21 005 929	20 203 993
Résultat EPRA par action (9)*	€				2,35	4,73	2,22
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€				1	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				13 479	85 400	43 700
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	K€				7 005	-10 401	-1 362
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises					4 754	0	0
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€				25 238	74 998	42 338
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€				-1 715	-2 733	8 367
Résultat net (IFRS)	K€				77 484	171 525	95 632
Résultat net par action	€				3,37	8,17	4,73
Bilan consolidé							
Total du bilan	K€				3 125 700	2 885 045	2 571 246
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€				1 273 090	1 017 163	945 829
Loan-to-value (12)*	%				38,3 %	33,7 %	35,3 %
Ratio d'endettement (13)	%				41,1 %	35,7 %	37,3 %
Dettes nettes/EBITDA (ajusté) (14)*	x				7,5	6,4	7,4
Ratio de couverture*	%				96,4 %	97,8 %	93,9 %
Coût moyen de l'endettement*	%				2,1 %	2,3 %	2,3 %
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y				6,0	5,7	6,1
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y				5,9	6,1	6,5
IFRS NAV par action (15)*	€				77,77	78,42	76,87
EPRA NRV par action (16)*	€				87,30	85,36	82,72
EPRA NTA par action (17)*	€				77,46	77,63	75,20
EPRA NDV par action (18)*	€				80,02	79,99	80,19
Cours de bourse (19)	€				65,10	63,30	79,10
Prime/Décote	%				-16,3 %	-19,3 %	2,9 %

- 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) 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.
- 13) Taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- 14) La dette nette/EBITDA (ajustée)* 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 30/06/2024 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) EPRA Net Reinstatement Value* : 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 donnant droit à un dividende 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 donnant droit à un dividende 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 donnant droit à un dividende à la date du bilan. La valeur EPRA NDV au 31/12/2024 et au 30/06/2025 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, informant le lecteur que la définition concerne un IAP. 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

		30/06/2025	30/06/2024
Résultat EPRA	€/action	2,35	2,22
EPRA Net Tangible Assets	€/action	77,46	75,20
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	87,30	82,72
EPRA Net Disposal Value	€/action	80,02	80,19
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	13,4	13,3
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	13,0	13,1

		30/06/2025	31/12/2024
EPRA LOAN TO VALUE ⁵	%	40,8	34,8
Taux de vacance EPRA*	%	0,4	0,2
EPRA Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,1	5,1

⁵ Le calcul de l'EPRA LTV a été ajusté au T2 2025 par rapport au T1 2025 à la suite d'une double comptabilisation de la part des coentreprises. Par conséquent, l'EPRA LTV au premier trimestre 2025 a été surestimé de 0,5 %.

1.2 Le portefeuille de Montea

Au cours du premier semestre 2025, Montea a déjà pu investir 187 millions d'euros, soit plus de 60 % du volume d'investissement visé pour 2025, à un rendement initial moyen de 6,7 %.

La valeur totale du portefeuille s'élève à 2 993 millions d'euros grâce :

- aux investissements dans des partenariats stratégiques avec des développeurs
- aux développements de projets en interne
- aux acquisitions à Anvers (BE) et Zaltbommel (NL)
- aux investissements dans des solutions énergétiques vertes et intelligentes, telles que les hubs d'énergie par batteries.

1.2.1 Acquisitions – S1 2025

En Belgique, Montea a encore renforcé sa présence sur le Blue Gate d'Anvers en reprenant le site loué à BMB Bouwmaterialen. En outre, Montea a acquis un site partiellement aménagé et stratégiquement situé à Zaltbommel, aux Pays-Bas. Ces achats représentent une valeur d'investissement d'environ 36 millions et ont un rendement initial moyen d'environ 6,3 %.

Présence accrue à la Blue Gate d'Anvers (BE)

Au cours du deuxième trimestre 2025, Montea a pu renforcer sa position dans le parc d'activités innovant et tourné vers l'avenir Blue Gate d'Anvers en acquérant un bâtiment d'environ 6 000 m² avec un vaste espace de stockage extérieur. Il s'agit de la quatrième propriété détenue par Montea dans ce hub industriel d'avenir. Construite en 2020, cette propriété neuve bénéficie d'un accès direct au quai de l'Escaut et se situe à distance cyclable du centre-ville d'Anvers, tout en étant proche du Singel et du ring. Elle constitue ainsi un site logistique multimodal optimal. Outre son architecture remarquable, le bâtiment répond à des normes de durabilité rigoureuses qui lui ont valu la certification BREEAM « Very Good ». Parmi ses caractéristiques durables figurent l'exploitation sans gaz, des panneaux solaires, des pompes à chaleur, un système de récupération des eaux de pluie et un éclairage intelligent à détection de lumière naturelle. Le bâtiment a été loué à BMB Bouwmaterialen. Depuis ce site, BMB dessert la ville, notamment par l'intermédiaire de coursiers à vélo, contribuant ainsi à une logistique urbaine durable.



Usine stratégiquement située à Zaltbommel (NL) avec un grand potentiel de développement

À Zaltbommel, Montea a pu acquérir au deuxième trimestre 2025 un terrain partiellement bâti de 115 400 m² très stratégiquement situé. Cette dernière acquisition se trouve dans un endroit idéal pour les entreprises du secteur de la logistique : elle est située au centre de la région fluviale de Gelderland et à proximité de l'autoroute A2. Le site situé dans le parc d'affaires De Wildeman permet d'obtenir des revenus immédiats grâce à l'accord de cession-bail. Sur la partie non bâtie du terrain, Montea va développer prochainement un bâtiment d'une superficie de 25 000 à 30 000 m². Une partie du site peut également être louée comme entrepôt extérieur en raison de son emplacement facilement accessible. La transaction a été rendue possible après qu'une société d'investissement néerlandaise a acquis l'usine située sur le site. L'utilisateur de cette usine a signé un bail à long terme avec Montea pour une période de 20 ans.

1.2.2 Projets en développement

En 2025, Montea a continué à se concentrer sur le développement et l'expansion de sa vaste réserve foncière. Ainsi, à la fin du deuxième trimestre 2025, Montea a pu livrer le centre de distribution durable à Tiel loué à Intergamma, le plus grand projet de développement de son histoire. Avec les projets d'Alost (BE) et d'Amsterdam (NL), une surface locative de pas moins de 111 000 m² a été achevée avec succès au cours du premier semestre 2025. À Tiel (NL), un permis a été obtenu pour un nouveau développement comprenant 69 000 m² de surface locative. À Halle (BE), un contrat de location 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. Une Lettre d'Intention (LOI) a été signée pour un projet autorisé environ 30 000 m², sur lequel nous reviendrons plus tard.

En tout, environ 103 000 m² de projets pré-loués à 100 % sont actuellement en cours de construction, avec une échéance moyenne de 19 ans. 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. En outre, l'agrandissement de 17 000 m² de Vos à Oss (NL) a débuté au premier trimestre.

Pays	Grey/ Brown/ Green/ field	Nom du projet	Date de livraison (estimée)	Surface terrain	GLA	Investi au 30/06/2025	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	Alost (Movianto)		14 000 m ²	9 000 m ²	8 M€	0 M€	8 M€
	Green	Amsterdam (Blond)		11 000 m ²	7 000 m ²	13 M€	0 M€	13 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)		183 000 m ²	95 000 m ²	83 M€	0 M€	83 M€
Livraisons depuis 2024				372 000 m²	212 000 m²	215 M€	0 M€	215 M€
	Grey	Extension d'Oss (Vos Logistics)	T4 2025	20 000 m ²	17 000 m ²	6 M€	7 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 %)	82 M€	58 M€	140 M€
En exécution			Pré-loué à 100 %	168 000 m²	103 000 m²	88 M€	65 M€	153 M€
	Green	Tongeren III - reste	1 an après prélocation	66 000 m ²	40 000 m ²	9 M€	27 M€	37 M€
	Green	Tongeren 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€	41 M€	66 M€
	Grey	Tiel Silica (anciennement Sud)		45 000 m ²	25 000 m ²	7 M€	15 M€	22 M€
	Grey	Tiel Silica (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	87 M€	199 M€	286 M€
	Grey	Zellik	1 an 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				784 000 m²	470 000 m²	198 M€	295 M€	493 M€
Rendement initial net moyen de ces projets immobiliers				6,8 %				
La durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction				19 ans				
Potentiel de futur développement restant				2 353 000 m ²				

⁶ Inclus dans le pipeline au prorata de la part de Montea (40 % = 86 000 m² GLA)

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.

1.2.2.1 Projets immobiliers dans le pipeline

À terme, les projets en cours à la fin du premier semestre de 2025 représenteront une surface locative totale de 470 000 m², avec un budget d'investissement de 493 millions d'euros. Nos projets sont développés avec un rendement initial net moyen de 6,8 %.

→ Livré au premier semestre 2025 - 111 000 m²

Au cours du premier semestre 2025, trois projets pré-loués, d'une superficie totale de 111 000 m², ont été achevés pour un montant d'investissement d'environ 103 millions d'euros pour un rendement initial net de 7,0 %.

Expansion à Aalst (BE)

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
- Surface 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 €

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
- Surface 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 : Blond pour un bail de 10 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : env. 13 millions d'euros

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

En septembre 2018, Montea a acquis un site loué à Tiel d'une superficie totale d'environ 48 hectares. En juin 2025, Montea a livré sur le site le plus grand projet de développement de son histoire, le centre de distribution haut de gamme à Tiel pour Intergamma. Ce centre de distribution multimodal d'environ 95 000 m² permettra à Intergamma de centraliser ses opérations logistiques, d'accroître son efficacité et de réduire les mouvements de trafic dans le Benelux. Avec une certification BREEAM « Excellent » et une conception totalement exempte de gaz, ce bâtiment est fortement engagé en faveur de la durabilité. Le bâtiment sera équipé de panneaux solaires sur une partie du toit, ce qui contribuera à la production d'énergie renouvelable. En outre, l'accent a été mis sur la réduction des déchets, un faible impact sur l'environnement et un environnement intérieur sain avec de la lumière naturelle, de la ventilation et des espaces verts.

- Date d'achat du foncier : T3 2018
- Surface du terrain : env. 183 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 95 000 m²
- Lancement des travaux : T2 2024
- Livraison : 30/06/2025
- Preneur : Intergamma B.V. dans le cadre d'un bail de 15 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : env. 83 millions d'euros

« Ce centre de distribution multimodal d'environ 95 000 m² figure parmi les 10 % de centres logistiques les plus durables des Pays-Bas. Pour reprendre les termes de notre client, 'un bâtiment qui vise à minimiser son impact sur l'environnement tout en plaçant le bien-être de notre personnel logistique au centre de ses préoccupations'. Nous sommes tout à fait d'accord avec cela. » Cedric Montanus, Country director Pays-Bas



→ 103 000 m² en cours de construction

Montea a actuellement deux projets immobiliers en cours de construction en Belgique et aux Pays-Bas, avec une surface totale pré-louée de 103 000 m². Le budget d'investissement total de ces projets est d'environ 153 millions d'euros¹⁰ avec un rendement initial moyen de 6,5 %. La durée moyenne des baux pour ces projets est de 19 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.

Expansion 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
- Surface du terrain : env. 20 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 17 000 m²
- Lancement des travaux : T1 2025
- Date de livraison estimée : 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, cela 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 que Montea commence à recevoir un retour sur investissement pendant la phase de développement.

- Date d'achat du foncier : T1 2025
- Surface 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 estimée : 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. Une lettre d'intention a été signée pour un projet environ 30 000 m², sur lequel nous reviendrons plus tard.
- 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.

1.2.2.2 Potentiel de développement futur

Avec 2,4 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.

1.2.3 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 une 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 14 millions d'euros avait déjà été investi au premier semestre 2025. Plus précisément, 13 sites en Belgique sont actuellement à l'étude pour l'installation de hubs d'énergie par batterie, ce qui correspond à environ le tiers du portefeuille en Belgique, soit une capacité de stockage totale de 32 MWh.



Une étape clé au cours du premier trimestre a été l'achèvement des hubs d'énergie par batteries sur deux de ces 13 sites, à savoir à Gand et à Willebroek (BE). Ces hubs offrent une capacité de stockage totale de 6,6 MWh.

Outre les sites identifiés en Belgique, Montea étudie également la possibilité de déployer des systèmes de batteries sur six autres emplacements aux Pays-Bas, moyennant une capacité de stockage d'environ 13 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 cadre du plan stratégique de durabilité Track27 de Montea. Ce plan vise à réduire les émissions de carbone du portefeuille de 45 % d'ici fin 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

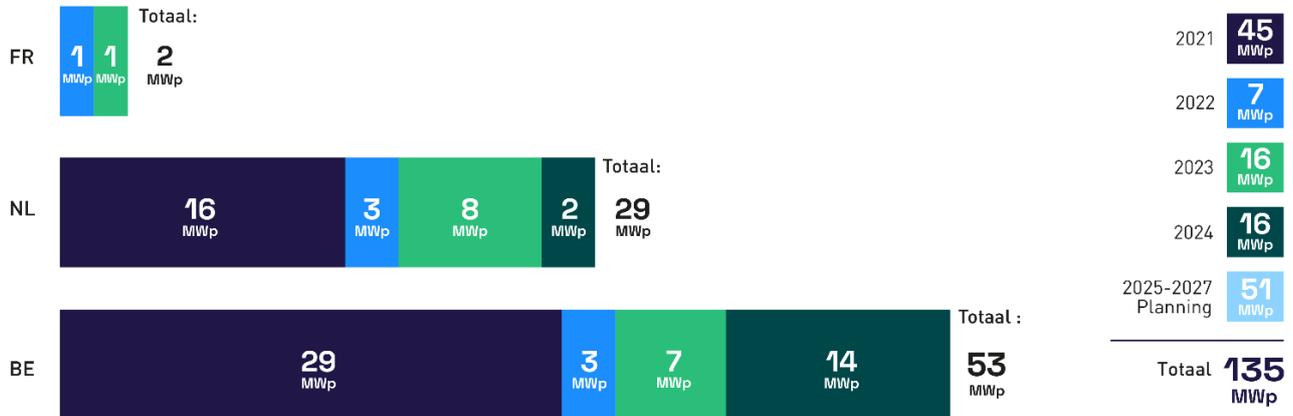
Les actifs logistiques ont généralement des toitures plates, ce qui en fait des bâtiments idéaux pour l'installation de panneaux solaires. Montea est donc convaincue qu'elle continuera à jouer un rôle crucial dans l'accès de ses clients aux énergies renouvelables et dans la réduction de leurs coûts énergétiques, par exemple via l'installation de panneaux solaires.

86 Mwc de capacité totale (installée)
De l'énergie pour **24 495** ménages
Équivalent à **1 412** hectares de forêt en termes

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

La capacité totale des installations photovoltaïques en Belgique, aux Pays-Bas et en France à la fin du trimestre s'élève à 86 MWc. Parallèlement, environ 96 % des toitures, lorsque cela était techniquement possible, ont été équipées de systèmes photovoltaïques sans impliquer d'importants travaux de rénovation. 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 13 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 deuxième trimestre 2025, environ 45 % du portefeuille fonctionnera uniquement grâce à ces pompes à chaleur modernes et économes en énergie, sans utiliser de combustibles fossiles.

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.

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, avec pour objectif de passer l'ensemble du portefeuille à un éclairage 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 30 juin 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 S1 2025

1.3.1 Activité locative

Taux d'occupation de 99,7 % et activité locative

Au 30 juin 2025, le taux d'occupation est de 99,7 %, ce qui représente une légère baisse par rapport au taux de 99,9 % enregistré au 31 mars 2025. L'inoccupation est très limitée, environ 6 500 m² au total, à Anvers (Luithagen), précédemment loué à Rubix, et à Mesnil-Amelot (France), précédemment loué à Espace Phone et Fecocivil.

Un nouveau bail de longue durée a été conclu pour le projet de développement de 31 000 m² à Halle. Montea a également réussi à re(négocier) des accords sur environ 120 000 m² de son portefeuille existant au premier semestre 2025, dont environ 60 000 m² au deuxième trimestre. Ainsi, 92 % de l'équivalent de 10 % des revenus locatifs arrivant à échéance en 2025 ont déjà été renouvelés ou prolongés à ce jour.

La croissance des loyers à périmètre constant a été de 3,7 %, dont 3,3 % proviennent de l'indexation et 0,4 % de la relocation ou de la renégociation de contrats existants.

1.3.2 Cession d'actifs

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

1.3.3 Renforcement de la structure de financement

Nouveaux accords de prêt

Montea a renforcé sa position de liquidité au premier semestre en signant de nouvelles lignes de crédit pour un montant de 290 millions d'euros. Ces nouvelles lignes de crédit concernent des actifs non garantis et ont été conclues avec plusieurs grandes banques, dont Belfius, BNP Paribas, ABN Amro, KBC, Argenta 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. Une obligation de 25 millions d'euros arrive à échéance en juin 2025. Cette somme a été refinancée par les nouvelles lignes de crédit. Grâce aux refinancements, la prochaine échéance ne tombera qu'en 2027 et ce pour un montant total (lignes de crédit et emprunts obligataires) de 75 millions d'euros. La position de liquidité à la fin du premier semestre était de 260 millions d'euros.

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				×	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€	
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 semestre 2025

Montea fait son entrée dans le BEL20¹³

Depuis mars 2025, Montea fait partie du BEL20, l'indice boursier belge représentant les vingt entreprises ayant la plus grande valeur boursière ainsi que les actions les plus échangées dans le pays. 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 est également incluse dans l'indice BEL® ESG d'Euronext, ce qui en fait l'une des 20 sociétés cotées en Belgique ayant le score de risque environnemental, social et de gouvernance (ESG) le plus faible. Cet indice utilise comme référence le score ESG Risk Rating de Sustainalytics, qui est de 11,2 pour Montea. Cela place la société parmi les 20 % les plus performants de ses pairs dans le monde.

Montea France remporte le prix de l'opération logistique de l'année

Lors de la 9e édition des Grands Prix CFNEWS IMMO, Montea France a reçu le prix Logistics Deal of the Year Award pour l'acquisition du portefeuille Reverso. Il s'agit d'une décision stratégique qui marque une étape importante dans notre plan de croissance Track27.

Qu'est-ce qui a fait la particularité de cette opération ?

- 17 sites logistiques répartis sur les corridors les plus dynamiques de France : l'Arc atlantique et la Dorsale
- Des sites entièrement loués, tournés vers l'avenir et situés dans des zones économiques clés
- Sites disposant d'importantes réserves foncières, permettant un développement progressif et une création de valeur à long terme

Reverso est plus qu'une acquisition. Elle reflète la stratégie générationnelle à long terme de Montea, qui vise à créer de la valeur non seulement aujourd'hui, mais aussi pour les décennies à venir.



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 du premier semestre clos le 30 juin 2025

1.4.1 Compte de résultat consolidé (analytique) abrégé au 30 juin 2025

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	30/06/2025 6 MOIS	30/06/2024 6 MOIS
RÉSULTATS CONSOLIDÉS		
RÉSULTAT LOCATIF NET	67 819	54 955
RÉSULTAT IMMOBILIER	71 903	59 311
Charges immobilières et frais généraux de la société	-8 922	-7 489
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	62 981	51 822
% par rapport au résultat locatif net	92,9 %	94,3 %
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-7 879	-6 143
RÉSULTAT EPRA AVANT IMPÔTS	55 103	45 679
Impôts	-1 128	-751
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-14	0
RÉSULTAT EPRA	53 960	44 928
par action	2,35	2,22
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	1	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13 479	43 700
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	7 005	-1 362
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4 754	0
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	25 238	42 338
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 715	8 367
RÉSULTAT NET	77 484	95 632
par action	3,37	4,73

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

■ Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net au premier semestre 2025 s'élève à 67,8 millions d'euros, soit une hausse de 23 % (ou 12,9 millions d'euros) par rapport à la même période en 2024 (55,0 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 3,7 %, 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 (0,4 %).

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 semestre 2025 s'élevait à 71,9 millions d'euros, soit une hausse de 12,6 millions d'euros (21 %) par rapport à la même période en 2024 (59,3 millions d'euros). Le résultat immobilier comprend des coûts non répercutés qui ont augmenté de 0,5 million d'euros en raison de l'augmentation de l'impôt foncier, partiellement compensés par d'autres revenus de panneaux solaires qui ont augmenté de 0,2 million d'euros en 2025 par rapport à la même période en 2024.

■ 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 1,4 million d'euros au premier semestre 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 22 % par rapport au 2024 (de 51,8 millions d'euros en 2024 à 63,0 millions d'euros en 2025).

La marge d'exploitation¹⁴ pour le premier semestre 2025 est de 87,6 %, contre 87,4 % au premier semestre 2024. Le ratio de coûts EPRA, traditionnellement plus élevé au premier semestre en raison d'IFRIC 21 au premier trimestre, passera de 13,1 % à 13,4 % par rapport à la même période en 2024. Montea prévoit que ce ratio atteigne ± 11 % fin 2025, un niveau stable par rapport au 31/12/2024. Pour assurer sa croissance future, Montea a investi 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 -7,9 millions d'euros, contre -6,1 millions d'euros l'année précédente, soit une augmentation de 28 % (1,7 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 du premier semestre 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), 96,4 % étaient couverts au 30 juin 2025.

Le coût moyen de financement¹⁵, calculé sur la base de la dette financière moyenne, reste stable à 2,1 % à la fin du premier semestre 2025. Montea prévoit de maintenir ce coût moyen de financement réduit jusqu'à la fin de l'année 2026.

■ Impôts

Par mesure de prudence, le compte de résultat 2024 intègre une provision fiscale, 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.

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.

■ Résultat EPRA

Le bénéfice EPRA s'élève à 54,0 millions d'euros au premier semestre 2025, soit une hausse de 20 % (9,0 millions d'euros) par rapport à la même période en 2024 (45,0 millions d'euros). Cette augmentation du bénéfice EPRA est principalement due à la croissance organique des loyers du portefeuille immobilier (+3,7 %), 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 S1 2025 s'élève à 2,35 €, soit une hausse de 6 % par rapport au bénéfice EPRA par action du S1 2024 (2,22 € 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 25,2 millions d'euros au premier semestre 2025 (1,10 € par action¹⁷), soit une diminution de 17,1 millions d'euros par rapport à la même période en 2024 (42,3 millions d'euros).

En 2025, la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement (13,5 millions d'euros) est due à des plus-values latentes sur le développement de projets, combinées à une réévaluation légèrement positive du portefeuille existant, partiellement compensée par une réévaluation à la baisse des panneaux solaires. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,1 %, un niveau stable par rapport à fin 2024.

La section des impôts différés inclus dans le résultat du portefeuille de 7,0 millions d'euros correspond principalement au report de déductions d'investissements inutilisée et transférable (aux Pays-Bas) conformément aux déclarations fiscales.

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 négative de la juste valeur des instruments financiers à la fin du premier semestre 2025 s'élève à -1,7 million d'euros soit -0,07 € par action, à comparer à une variation positive de 8,4 millions d'euros à la fin du premier semestre 2024.

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 du premier semestre 2025 est principalement due à l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier, aux impôts différés et à la variation légèrement négative des instruments de couverture des taux d'intérêt.

Le résultat net (IFRS) par action¹⁸ s'élève à 3,37 € par action, contre 4,73 € 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 construction 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.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2025

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)		30/06/2025 CONSO	31/12/2024 CONSO
I.	ACTIFS NON COURANTS	3 052 645	2 825 732
II.	ACTIF COURANTS	73 055	59 313
	TOTAL DE L'ACTIF	3 125 700	2 885 045
	CAPITAUX PROPRES	1 786 880	1 804 300
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 786 776	1 804 300
II.	Intérêts minoritaires	-104	0
	PASSIFS	1 338 820	1 080 745
I.	Passifs non courants	1 242 438	1 005 764
II.	Passifs courants	96 381	74 981
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 125 700	2 885 045

1.4.4 Notes sur le bilan consolidé au 30 juin 2025

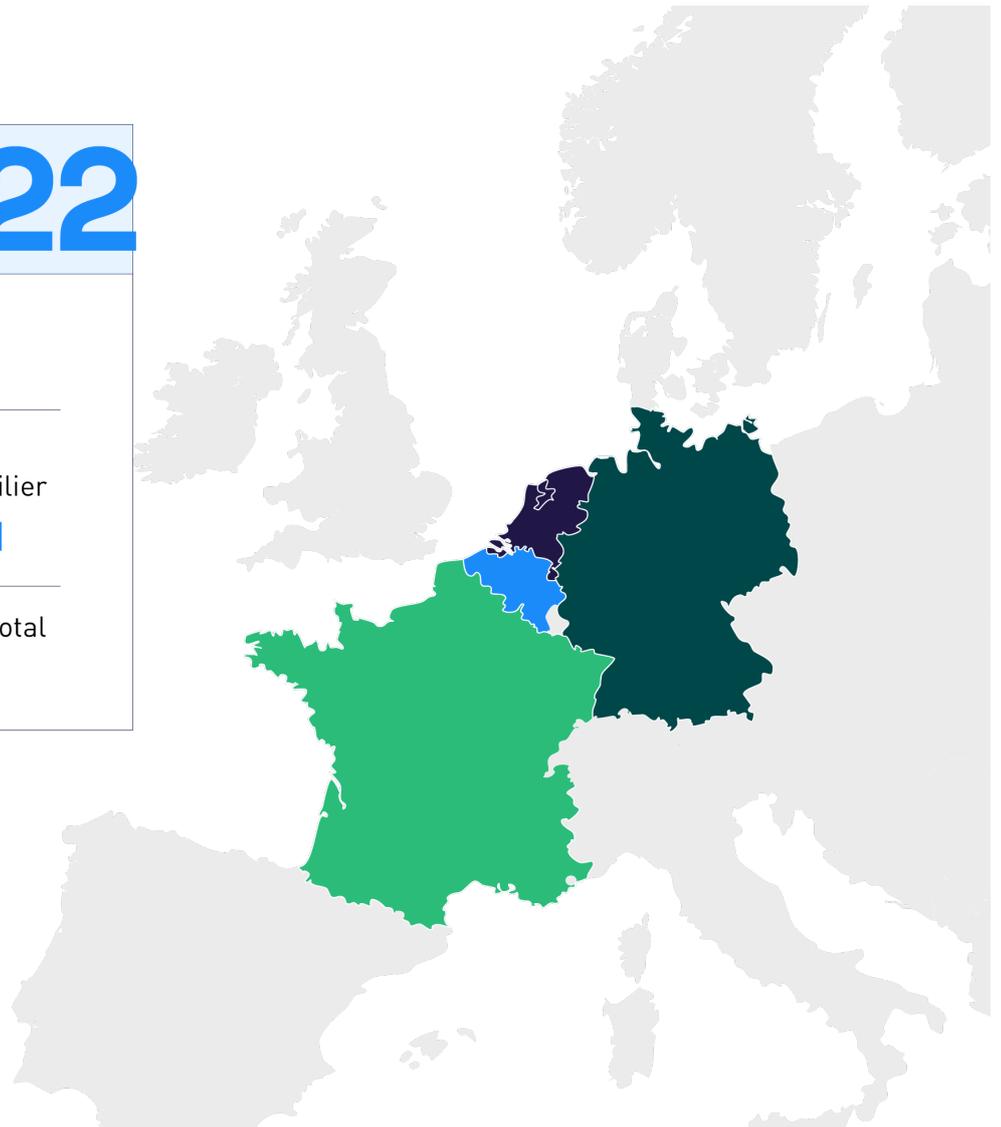
Au 30/06/2025, le total de nos actifs (3 125,7 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (84 % du total), d'investissements verts (2 % du total) et de panneaux solaires, de hubs d'énergie par batteries et de projets en cours de réalisation (7 % du total). Le reste de l'actif (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

1.4.4.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30 juin 2025

NOMBRE DE SITES AU 30 JUIN 2025	122
Surface (m ²)	2 331 000
Juste valeur du portefeuille Immobilier	€ 2 993 M
Taux d'occupation total	99,7%



FRANCE	BELGIQUE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE
NOMBRE DE SITES AU 30 JUIN 2025			
35	44	40	3
Surface (m ²)			
292 500	1 010 000	929 000	99 500
Juste valeur du portefeuille Immobilier			
€ 411 M	€ 1 305 M	€ 1 187 M	€ 90 M
Taux d'occupation total	Taux d'occupation total	Taux d'occupation total	Taux d'occupation total
98,8%	99,7%	100%	100%
Part dans le portefeuille			
14%	43%	40%	3%

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 330 990 m², répartie sur 122 sites, dont 44 en Belgique, 35 en France, 40 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 30/06/2025 est de 99,7 %, contre 99,9 % au 31/12/2024. L'inoccupation est très limitée à Anvers (Luithagen), précédemment loué à Rubix, et à Mesnil-Amelot (France), précédemment loué à Espace Phone et Fecocivil.
- Le portefeuille immobilier total de Montea s'élève à 2 993,1 millions €, composé de la valorisation du portefeuille immobilier-bâtiments (2 628,4 millions €), de la juste valeur des développements en cours (296,9 millions €) et de la juste valeur des panneaux solaires et des batteries (67,8 millions €). Par rapport à la fin de l'année 2024, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 7,2 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 186,8 millions d'euros, complété par 13,5 millions d'euros de (i) revalorisations latentes sur les projets en développement et (ii) d'améliorations légèrement positives du portefeuille existant. Cette évolution résulte principalement d'une hausse d'environ 0,6 % des loyers du marché estimés, partiellement compensée par une augmentation du rendement de 10 points de base. (iii) en partie neutralisés par une dépréciation 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 S1 2025	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT S1 2025	JUSTE VALEUR 30/06/2025
 BE	1 191	116	-3	1 304
 FR	406	4	1	411
 NL	1 106	67	14	1 187
 DE	89	0	1	90
Total incluant les coentreprises	2 793	187	13	2 993

(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 30/06/2025	TOTAL 31/12/2024	TOTAL 30/06/2024	
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites	44	35	40	3	122	118	97	
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m ²	1 009 658	292 508	929 329	99 495	2 330 990	2 132 243	1 926 268
Loyers contractuels annuels	K€	57 355	21 409	56 913	5 633	141 310	128 564	111 279
Rendement brut	%	5,31	5,43	5,35	6,24	5,38	5,35	5,42
Current yield - 100 % loué	%	5,41	5,66	5,35	6,24	5,45	5,38	5,42
Superficie non louées	m ²	3 569	3 495	0	0	7 064	2 496	0
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	263	361	0	0	624	258	0
Taux d'occupation	%	99,7	98,8	100,0	100,0	99,7	99,9	100,0
Valeur d'investissement	K€	1 106 548	421 824	1 179 853	96 600	2 804 826	2 555 642	2 183 310
Juste valeur	K€	1 080 026	394 052	1 064 040	90 297	2 628 416	2 405 178	2 052 483
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires et batteries (3)								
Juste valeur	K€	43 587	3 022	21 191	0	67 800	70 950	86 588
Portefeuille immobilier - Développements								
Juste valeur - projets développés en interne	K€	93 429	13 571	101 892	0	208 892	316 666	338 592
Part dans les coentreprises	K€	88 026	0	0	0	88 026	0	0
Portefeuille immobilier - TOTAL								
Juste valeur	K€	1 305 069	410 645	1 187 123	90 297	2 993 134	2 792 794	2 477 663

- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,38%, un chiffre stable par rapport au 31/12/2024.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) s'élève à 141,3 millions €, soit une augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2024, qui, outre l'indexation des loyers, est due à l'achèvement des développements à Alost, Amsterdam et Tiel, loués respectivement à Movianto, Blond et Intergamma, aux acquisitions à Zaltbommel et Anvers, partiellement compensées par la mise en développement des sites d'Oss.

- La juste valeur des projets en cours de développement, incluant les parts dans les coentreprises, est de 296,9 millions d'euros et comprend les éléments suivants :
 - Développements propres (208,9 millions d'euros)
 - Projets de développement prévus – voir 1.2.1.1
 - Parcelles acquises à Tongres (Belgique)
 - 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 (88,0 millions d'euros)
 - Projets de développement prévus – 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 67,8 millions d'euros, dont 64,7 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 30/06/2025 est de environ 3 137 000 m², dont environ 784 000 m² seront développés à court terme. Avec une réserve foncière restante d'environ 2 353 000 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 30/06/2025	TOTAL %	TOTAL 31/12/2024	TOTAL %
Réserve foncière					
Superficie totale	m ²	3 136 619	100 %	2 720 452	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²	2 240 482 ²⁰	71 %	2 161 315	79 %
dont générateurs de revenus	%	64 %		55 %	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²	896 137	29 %	559 137	21 %
Juste valeur	K€	548 918	100 %	540 650	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	548 918 ²¹	100 %	540 650	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0	0	0

Environ 2,3 millions de m² de cette réserve foncière (71 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 549,0 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 245 €/m². De plus, 64 %²² de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,8 %. En outre, Montea contrôle environ 0,9 million de m² (29 % 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.

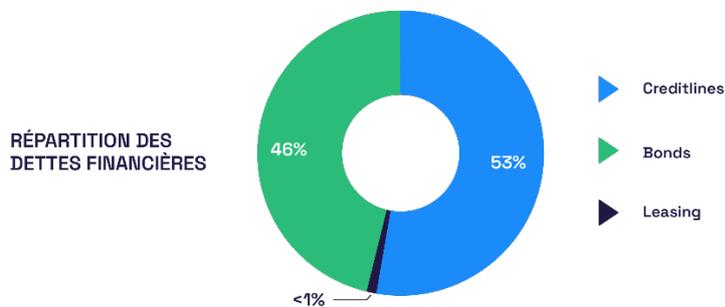
²⁰ 40 % de la superficie du projet de Liège sera intégrée à la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

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.

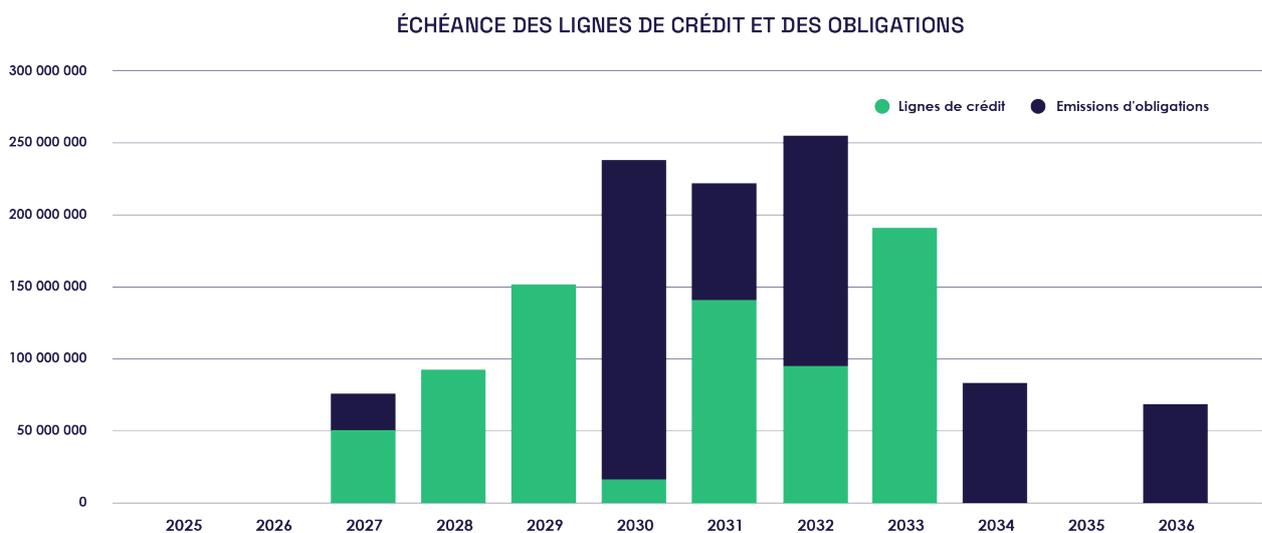
1.4.4.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

Le passif total se compose des capitaux propres de 1 786,9 millions d'euros et d'un endettement total de 1 338,8 millions d'euros.

- Les capitaux propres s'élèvent à 1 786,9 millions d'euros au 30 juin 2025, contre 1 804,3 millions d'euros à la fin de l'année 2024.
- Le passif total de 1 338,8 millions d'euros se compose des éléments suivants :
 - Passif financier :
 - 493,2 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Montea dispose pour 739,2 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 30 juin 2025, dont 246,0 millions d'euros ne sont pas utilisées ;
 - 640 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) ;
 - 46 % 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 68,5 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 121,5 millions d'euros.



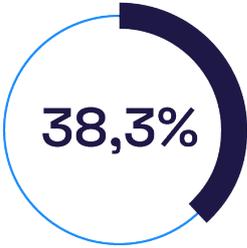
Le tableau ci-dessous indique à quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arriveront à échéance. Montea veille toujours à ce que les dettes n'arrivent pas toutes à échéance la même année.



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

Chiffres clés financiers

Loan-to-value



30/06/2025



31/12/2024

Dettes nette/EBITDA (ajusté)

7,5x

30/06/2025

6,4x

31/12/2024

Taux de couverture



30/06/2025



31/12/2024

Échéance moyenne des contrats de crédit

6,0 ans

30/06/2025

5,7 ans

31/12/2024

Échéance moyenne des instruments de couverture

5,9 ans

30/06/2025

6,1 ans

31/12/2024

Coût moyen de la dette



30/06/2024



30/06/2024

Ratio de couverture des intérêts

4,5x

30/06/2025

4,5x

30/06/2024

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 6,0 ans au 30 juin 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 5,9 ans à la fin du mois de juin 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 96,4 % à fin juin 2025.

Le ratio de couverture des intérêts (ICR)* équivaut à 4,5x au premier semestre 2025 et est resté inchangé par rapport à la même période de l'année dernière. Cela signifie que Montea respecte largement les engagements pris par ses institutions financières en matière de ratio de couverture des intérêts.

Le coût moyen du financement de la dette est passé de 2,3 % en 2024 à 2,1 % au premier semestre 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.

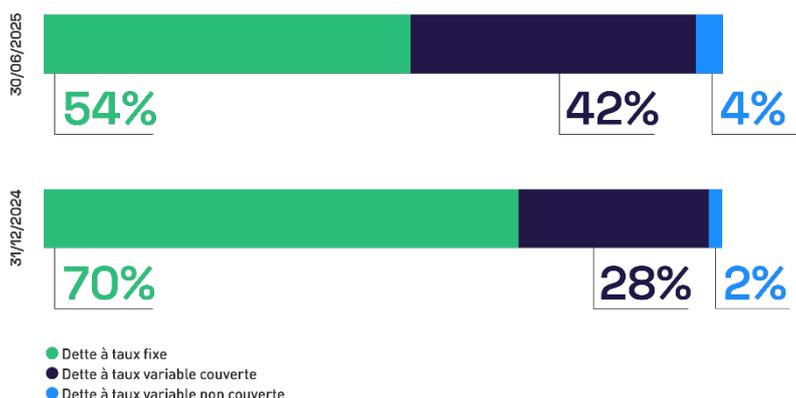
Avec un loan-to-value de 38,3 % au 30/06/2025 (contre 35,3 % à la même période l'an dernier) et un ratio dette nette (ajustée)/EBITDA²⁴ de 7,5x, le bilan consolidé de Montea démontre que la société dispose d'un haut niveau de solvabilité. Chaque investissement est évalué par rapport à la stratégie de 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 8x. À la fin du premier semestre 2025, les ratios restent bien dans les limites de la stratégie de financement de Montea. Le ratio dette nette/EBITDA (ajusté) passe à 7,5x en raison du paiement du dividende. Il devrait diminuer organiquement vers la fin de l'année.

Le rendement initial net EPRA est de 5,1 % (4,9 % 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 légère revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à un rendement initial net EPRA de 5,1 %, le taux d'occupation de 99,7 %, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance de plus de 6,2 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs d'environ 8 % aux loyers de marché ainsi que des loyers de marché en hausse. Montea continuera à privilégier des emplacements multimodaux stratégiques 'prime' dans le cadre de son expansion future.

En matière de taux d'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 %.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



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 38,4 % fin juin 2025.

1.4.5 Approche de l'expertise

Ces chiffres semestriels sont préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux lois et règlements applicables en Belgique. Les méthodes comptables ont été appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

- Normes et interprétations nouvelles ou modifiées en vigueur pour l'exercice commençant le 1er janvier 2025

Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces normes modifiées par l'IASB et les interprétations publiées par l'IFRIC n'ont pas de répercussions significatives sur la présentation, les notes et les résultats de la société :

- Modification d'IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères* dans l'évaluation de (l'absence de) convertibilité des monnaies étrangères (applicable à partir du 1er janvier 2025, sous réserve d'approbation de l'UE)

- Normes et interprétations nouvelles ou modifiées qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore en vigueur pour l'exercice commençant le 1er janvier 2025

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations ne s'appliquent pas encore en 2025, mais pourraient être appliquées plus tôt. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces normes modifiées par l'IASB et les interprétations publiées par l'IFRIC n'ont pas de répercussions significatives sur la présentation, les notes et les résultats de la société :

- Modification d'IFRS 9 et d'IFRS 7 *Instruments financiers* concernant la comptabilisation, la classification et l'évaluation de certains instruments financiers (à partir du 1er janvier 2026, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Modification des normes IFRS 9 et IFRS 7 Contrats relatifs à l'électricité d'origine naturelle (applicable à partir du 1er janvier 2026, non encore approuvé par l'UE).
- Améliorations annuelles – volume 11 (applicable à partir du 1er janvier 2026, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Publication d'IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* qui remplace la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* (applicable à partir du 1er janvier 2027, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Publication d'IFRS 19 *Filiales sans responsabilité publique* : Informations à fournir, permettant à certaines entités d'appliquer des exigences plus limitées en matière d'informations à fournir tout en continuant à respecter les exigences d'autres normes comptables IFRS (applicable à partir du 1er janvier 2027, pas encore approuvé par l'UE)

1.5 Performance de l'action Montea

PERFORMANCE DES MARCHÉS BOURSIERS	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Cours de bourse (€)			
À la clôture	65,10	63,30	79,10
Le plus élevé	69,30	86,00	86,90
Le plus bas	54,61	61,00	73,70
Moyenne	64,13	76,30	80,42
NAV par action (€)			
IFRS NAV	77,77	78,42	76,87
EPRA NTA	77,46	77,63	75,20
Prime/Décote par rapport à la valeur NAV IFRS (%)	-16,3 %	-19,3 %	2,9 %
Rendement du dividende (%)		5,9 %	
Distribution proposée (€)			
Dividende brut par action		3,74	
Dividende net par action		2,62	
Volume (nombre de titres)			
Volume quotidien moyen	34 287	19 815	19 723
Volume de la période	4 285 898	5 072 705	2 485 097
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	22 976 505	23 131 212	20 685 271
Capitalisation boursière (K€)			
Capitalisation boursière à la clôture	1 495 770	1 464 206	1 636 205
Ratios (%)			
"Velocity"	19 %	22 %	12 %

1.6 Événements importants postérieurs à la date de clôture

Le 5 août, Montea a acquis un bâtiment d'environ 36 000 m² à Zeewolde, situé sur un terrain d'environ 55 600 m². Cet emplacement stratégique aux Pays-Bas est situé à proximité des autoroutes A6, A27 et A28, ce qui permet d'accéder facilement à la Randstad ainsi qu'à l'est et au nord du pays. Le centre de distribution, achevé en 2019, dispose d'un certificat BREEAM avec la note « very good » et d'une étiquette énergétique A. Le bâtiment sera loué à long terme au spécialiste des systèmes de tuyauterie Aalberts Integrated Piping Systems N.V. À l'expiration du bail actuel, l'immeuble présente un potentiel de hausse des loyers important.

Un investissement de environ 31 millions d'euros a été réalisé pour l'achat de la parcelle.

1.7 Transactions avec des parties apparentées

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

1.8 Principaux risques et incertitudes²⁶

Le conseil d'administration de l'administrateur unique de Montea et la direction sont pleinement conscients de l'importance de l'établissement et du maintien d'une gestion saine et, par conséquent, du maintien d'un portefeuille de qualité. Montea impose des normes strictes et claires pour (i) l'optimisation et l'amélioration des bâtiments existants, (ii) la gestion commerciale, (iii) la gestion technique des bâtiments et (iv) les investissements possibles dans les bâtiments existants. Ces critères visent à limiter le taux d'inoccupation et à augmenter la valeur du portefeuille immobilier autant que possible et de manière durable.

Les principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que leurs éventuelles conséquences, sont décrits dans le Rapport financier annuel 2024.

2 Déclaration conformément à l'article 13 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 13 alinéa 2 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, l'administrateur unique de Montea, Montea Management SA, représentée par son représentant permanent, Jo De Wolf, déclare qu'à sa connaissance :

- les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des sociétés comprises dans la consolidation ;
- le rapport intermédiaire donne un aperçu précis des informations requises en vertu de l'article 13 §5 et §6 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.



²⁶ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, se référer au rapport annuel 2024. La politique de Montea sera ajustée, si nécessaire, en fonction des facteurs de risque définis.

TRACK 27

GROWTH PLAN

3 Perspectives

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

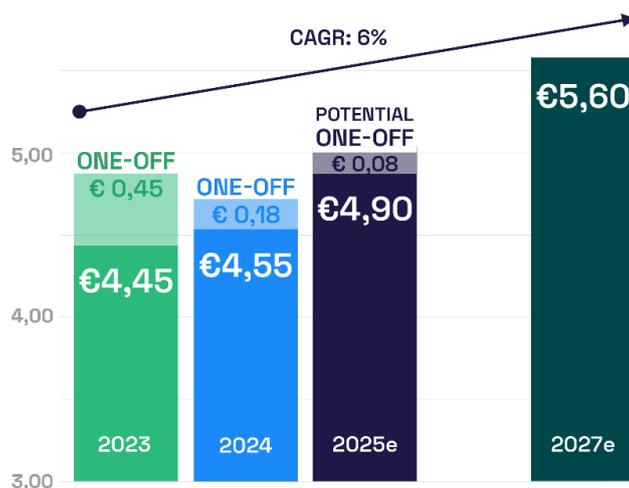
Objectifs basés sur les résultats

✓ Nous confirmons nos perspectives 2025 :

- Le bénéfice EPRA devrait atteindre **4,90 € par action (+8 % par rapport à l'année précédente pour les activités récurrentes)**, hors effet exceptionnel potentiel de 0,08 € par action²⁷ lié à la possible reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.
- Un **dividende de 3,90 euros par action (+8 % par rapport à l'année précédente 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 positif exceptionnel en 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.

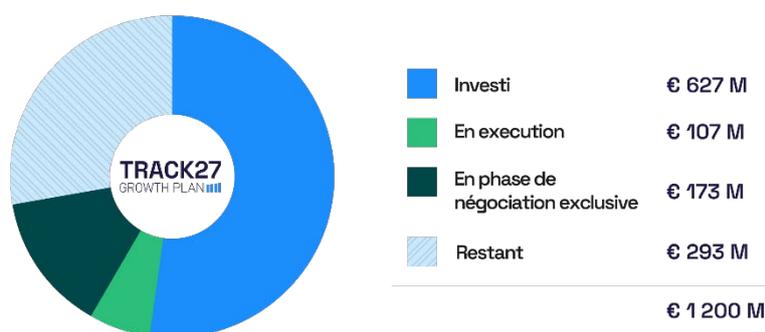


²⁷ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 007 659 actions au 30 juin 2025.

- ✓ **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 187 millions d'euros déployés au premier semestre
 - 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.

Plus de 75 % du volume d'investissement ciblé de 1,2 milliard d'euros a été mis en œuvre à ce jour, soit en cours d'exécution, soit en négociation exclusive.



Type d'investissement	TIMING CAPEX	CAPEX	NIY ATTENDU	EXPLICATION
Acquisitions après la date du bilan		31 M€		
Projets de développement en cours	2025	65 M€	> 6,5 %	-> Projets de développement en cours : Liège & Oss - Durée moyenne : 19 ans - 100 % de prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2025	11 M€	~ 8 % (TRI)	
Investissements en cours		76 M€		
En cours d'exécution		107 M€		
Acquisitions d'investissements existants, de positions rentables dans des réserves foncières et de projets de développement	2025-2026	76 M€	> 6,5 %	-> Projet de développement pré-loué : Halle & Zellik - Permis attendu à CT - Durée moyenne : 14 ans - 100 % de prélocation -> Développement de projets avec permis : Signature d'une lettre d'intention pour la prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2025-2027	52 M€	~ 8 % (TRI)	
Acquisitions de positions non rentables dans des réserves foncières	2025-2026	45 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
Investissements en phase de négociation		173 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

Un loan-to-value de 38,3 % et un ratio Dette nette (ajustée)/EBITDA de 7,5x à la fin du deuxième trimestre. Cela laisse environ 500 millions d'euros de capacité d'investissement disponible dans la limite du seuil de 8x.

Objectifs qualitatifs

Montea souhaite jouer un rôle clé dans le développement durable. Plus de 70 % de notre vaste réserve foncière de plus de 3 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.

>70 % de notre réserve foncière est constituée de grey fields et brownfields que nous allons assainir

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 MWh 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 14 millions d'euros ont été engagés au premier semestre 2025, une réponse stratégique au défi de la congestion énergétique



Des fondamentaux solides confirmés dans un environnement macro-économique volatil

Après une phase de réorientation suite à la crise du coronavirus, combinée à l'incertitude macroéconomique et géopolitique, le marché européen de la logistique s'est stabilisé. Une amélioration est attendue pour le second semestre, soutenue par le récent accord tarifaire entre les États-Unis et l'Union européenne, qui devrait apporter plus de clarté aux utilisateurs européens de services logistiques.

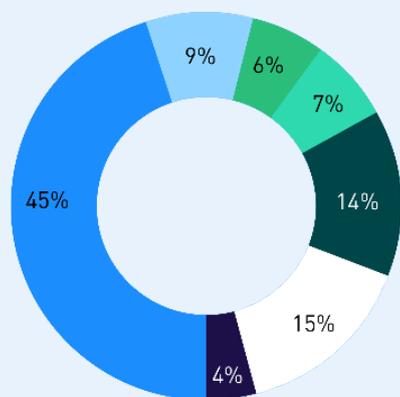
Les locataires se concentrent actuellement davantage sur l'optimisation de l'espace que sur l'expansion. En conséquence, le taux d'inoccupation du marché dans les premiers mois de 2025 a encore augmenté pour atteindre plus de 5 % en moyenne en Europe. L'inoccupation devrait se stabiliser d'ici à la fin de 2025, grâce à la baisse des volumes d'achèvement et à une offre limitée de nouveaux projets (environ 4 % du stock total en moyenne). Les contraintes structurelles de l'offre, telles que la rareté des terrains et le renforcement de la réglementation, devraient favoriser une reprise progressive du marché.

Du côté de la demande, les enquêtes menées auprès des utilisateurs européens de services logistiques montrent que le besoin d'espace de stockage augmentera à court terme. Un nombre croissant d'utilisateurs prévoient une expansion annuelle de leurs besoins en espace. Pour les trois prochaines années, 46 % des personnes interrogées déclarent que l'expansion est de nouveau à l'ordre du jour, contre 58 % en 2024.

Les tendances structurelles de la demande en matière de logistique restent intactes, avec l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement, la croissance du commerce électronique et la demande croissante de distribution urbaine en Europe occidentale. Des solutions durables, bien situées et offrant une plus grande valeur opérationnelle restent une priorité pour la plupart des locataires.

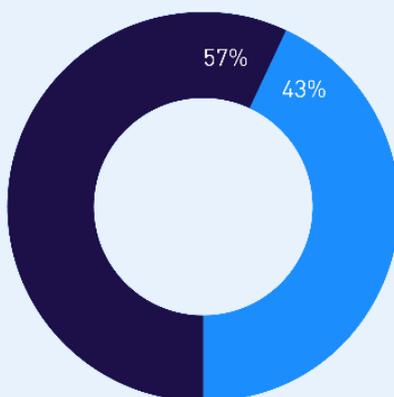
Malgré des volumes d'investissement plus faibles au premier semestre 2025, le marché fait preuve de résilience. Cela s'explique par la solidité des fondamentaux dans les emplacements de premier choix, les rendements nets de premier choix se stabilisant autour de 5 %, voire moins, sur des marchés tels que les Pays-Bas.

Diversification sectorielle



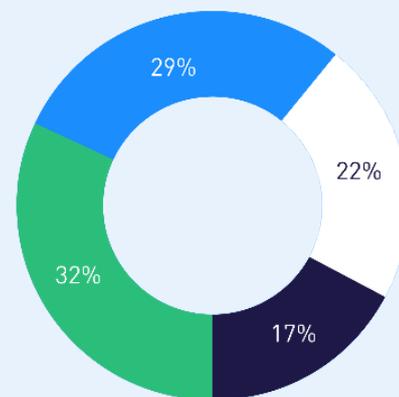
- Prestataires de services logistiques
- Commerce de détail
- Automotive
- Secteur pharmaceutique et médica
- Construction/industrie
- Alimentation & boissons
- Autres

Multimodalité



- Oui
- Non

Âge des bâtiments



- <5 ans
- 6-10 ans
- 11-20 ans
- >20 ans

4 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.



5 Calendrier financier

21/08/2025	Déclaration intermédiaire - résultats au 30/06/2025 (après la fermeture de la Bourse)
22/08/2025	Conférence téléphonique sur les résultats du premier semestre (11h)
04/11/2025	Déclaration intermédiaire - résultats au 30/09/2025 (après la fermeture de la Bourse)
05/11/2025	Conférence téléphonique sur les résultats du troisième trimestre (11h)
11/02/2026	Rapport financier annuel - résultats au 31/12/2025 (après la fermeture de la Bourse)
12/02/2026	Conférence téléphonique sur les résultats annuels (11h)
07/05/2026	Déclaration intermédiaire - résultats au 31/03/2026 (après la fermeture de la Bourse)
08/05/2026	Conférence téléphonique sur les résultats du premier trimestre (11h)
19/05/2026	Assemblée générale des actionnaires pour l'exercice 2025

Ces informations sont également disponibles sur le site web de Montea : www.montea.com.

À 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 30/06/2025, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 2 330 990 m², répartie sur 122 sites. Montea SA est cotée sur Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP) depuis fin 2006.

CONTACT PRESSE

PLUS D'INFO

www.montea.com



Annexes

ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA

Résultat EPRA - Bénéfice EPRA par action

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

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

Calcul :

RÉSULTAT EPRA (EUR X 1 000)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net	77 484	95 632
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les biens immobiliers destinés à la vente.	-13 479	-43 700
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-1	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 715	-8 367
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-7 005	1 362
Ajustements des éléments ci-dessus relatifs aux coentreprises	-4 754	-
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-
Résultat EPRA	53 960	44 928
Nombre moyen pondéré d'actions	23 007 659	20 203 993
Bénéfice EPRA par action (€/action)	2,35	2,22

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 donnant droit à un dividende 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 donnant droit à un dividende 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 donnant droit à un dividende à la date du bilan.

[EUR X 1 000]	30/06/2025			30/06/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 786 776	1 786 776	1 786 776	1 584 365	1 584 365	1 584 365
IFRS AV par action (€/action)	77,77	77,77	77,77	76,87	76,87	76,87
l) Instruments hybrides	-	-	-			
NAV diluée à la juste valeur	1 786 776	1 786 776	1 786 776	1 584 365	1 584 365	1 584 365
À l'exclusion de :						
v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	15 576	15 576	-	6 537	6 537	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-21 883	-21 883	-	-34 697	-34 697	
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-771	-		-578	
A ajouter :						
ix) Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-	-	51 768			74 389
xi) Droits de mutation (Real estate transfer tax)	225 309	-	-	154 844		
NAV	2 005 779	1 779 699	1 838 545	1 711 050	1 555 628	1 658 754
Nombre d'actions donnant droit au dividende	22 976 505	22 976 505	22 976 505	20 685 271	20 685 271	20 685 271
NAV par action (€/action)	87,30	77,46	80,02	82,72	75,20	80,19²⁸

²⁸ 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 :

	30/06/2025			31/12/2024		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
TAUX DE VACANCE EPRA (EUR X 1 000)	Valeur locative estimé (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimé (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA	Valeur locative estimé (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimé (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA
	(en %)			(en %)		
Belgique	263	60 865	0,4	-	58 281	0,0
France	361	23 078	1,6	258	22 767	1,1
Pays-Bas	-	64 334	0,0	-	54 312	0,0
Allemagne	-	4 526	0,0	-	4 558	0,0
TOTAL	624	152 803	0,4	258	139 919	0,2



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)		30/06/2025 TOTAL	31/12/2024 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2 804 861	2 694 056
Part dans les coentreprises		86 948	
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-295 840	-316 666
Portefeuille immobilier achevé		2 595 969	2 377 390
Provision pour frais d'acquisition estimés		173 410	151 347
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	A	2 769 380	2 528 736
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		147 953	134 595
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-7 784	-6 602
Loyers nets annualisés	B	140 169	127 993
Gratuités ou autre 'lease incentives'		0	0
"topped-up" loyers nets annualisés	C	140 169	127 993
EPRA NIY	B/A	5,06 %	5,06 %
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,06 %	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)		30/06/2025	30/06/2024	
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		10 067	8 152	
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-411	-309	
(v) Charges d'exploitation des coentreprises		14	0	
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)		A	9 670	7 843
IX. Frais directs de vacance		-234	-78	
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)		B	9 436	7 764
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		72 371	59 181	
Revenus locatifs bruts		C	72 371	59 181
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)		A/C	13,4 %	13,3 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)		B/C	13,0 %	13,1 %

Le ratio de coût EPRA est plus élevé au premier semestre en raison des normes IFRIC 21 au premier trimestre. Pour la fin de l'année 2025, l'estimation est de $\pm 12\%$, comparable au 31/12/2024 (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 Loan to Value 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)	30/06/2025					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	514 547	11 537		-120	525 964	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	638 176				638 176	663 030				663 030
Dérivés sur devises étrangères	0				0	0				0
Dettes (commerciales) nettes	42 421	9 621		-114	51 929	30 845				30 845
Immeubles à usage propre (dettes)	1 502				1 502	1 167				1 167
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0	269			269	0				0
À l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-17 778	-1 484		199	-19 063	-13 139				-13 139
Passif net (a)	1 178 868	19 943	0	-34	1 198 777	941 666	0	0	0	941 666
Inclure										
Immeubles à usage propre	3 376				3 376	3 008				3 008
Immeubles de placement à la juste valeur	2 591 637			-885	2 590 752	2 376 800				2 376 800
Investissements immobiliers destinés à la vente	5 539				5 539	5 541				5 541
Investissements immobiliers en cours	208 892	86 948			295 840	316 666				316 666
Actifs incorporels	771				771	666				666
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	39 440				39 440	0				0
Valeur totale du portefeuille (b)	2 849 655	86 948	0	-885	2 935 718	2 702 681	0	0	0	2 702 681
EPRA LTV (a/b)	41,4 %	-	-	-	40,8 %	34,8 %	-	-	-	34,8 %

ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea²⁹

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)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	1	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13 479	43 700
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	-	-1 362
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	4 754	-
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	18 233	42 338

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 :

RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (EUR X 1 000)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat financier	-9 593	2 224
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 715	-8 367
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	-	-
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-7 879	-6 143

²⁹ 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)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat immobilier	71 903	59 311
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille)	62 981	51 822
MARGE D'EXPLOITATION	87,6 %	87,4 %

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 :

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (EUR X 1 000)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat financier	-9 593	2 224
À l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-1 061	-908
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 715	-8 367
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing (IFRS 16)	1 769	1 259
Intérêts intercalaires	-5 292	-4 702
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (A)	-12 463	-10 493
CRÉANCES FINANCIÈRES IMPAYÉES MOYENNES (B)	1 162 335	912 638
COÛT 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 :

DETTE NETTE / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		1 135 102	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-17 778	-13 139
Dettes nettes (IFRS)		1 117 324	910 821
- Projets en cours d'exécution x ratio d'endettement		-66 993	-114 243
- Financement en coentreprise x ratio d'endettement		-33 936	-
Dettes nettes (ajustées)	A	1 016 396	796 578
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	120 025	108 866
+ Amortissements (TTM)		386	367
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille), coentreprises (TTM)		-14	-
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		15 115	14 576
EBITDA (ajusté)	C	135 513	123 809
Dettes nettes / EBITDA (ajusté)	A/C	7,5	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.

DETTE NETTE / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		1 135 102	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-17 778	-13 139
Dettes nettes (IFRS)	A	1 117 324	910 821
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	120 025	108 866
+ Amortissements (TTM)		386	367
+ Part dans les coentreprises		-14	-
+ Dividendes reçus des entreprises associées		-	-
EBITDA (IFRS)	C	120 398	109 233
Dettes nettes / EBITDA	A/C	9,3	8,3³⁰

³⁰ 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.

Objet : 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 (EUR X 1 000)		30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 135 102	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-17 778	-13 139
Dette nette (IFRS)	A	1 117 324	910 821
Investissements immobiliers à la juste valeur (à l'exclusion des concessions de droits d'utilisation)		2 595 013	2 379 808
Investissements immobiliers destinés à la vente		5 539	5 541
Investissements immobiliers en cours		208 892	316 666
Financement et participation à des coentreprises		106 417	-
Valeur totale du portefeuille	B	2 915 862	2 702 015
Loan-to-value	A/B	38,3 %	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)		30/06/2025	30/06/2024
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)		62 981	51 822
Revenues financiers (+)		1 163	948
TOTAL (A)		64 144	52 769
Charges financières nettes (-)		14 248	11 753
TOTAL (B)		14 248	11 753
RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)		4,5	4,5

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)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières à taux d'intérêt fixes	615 418	640 452
Montant notionnel des instruments de couverture	477 500	262 500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)	1 092 918	902 952
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 113 618	923 085
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)	1 133 618	923 085
RATIO DE COUVERTURE (A/B)	96,4 %	97,8 %



ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2025³¹

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)		30/06/2025 6 mois	31/12/2024 12 mois	30/06/2024 6 mois
I.	Revenus locatifs	67 819	115 101	55 008
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	0	9	-53
RÉSULTAT LOCATIF NET		67 819	115 110	54 955
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6 978	13 132	6 051
VI.	Frais imputés aux locataires mais pris en charge par le propriétaire pour les dommages locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8 317	-14 298	-7 043
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	5 424	9 012	5 349
RÉSULTAT IMMOBILIER		71 903	122 956	59 311
IX.	Frais techniques	-5	-32	3
X.	Frais commerciaux	-25	-72	-15
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-234	-227	-78
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 902	-3 159	-1 524
XIII.	Autres charges immobilières	-78	-128	-74
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2 244	-3 618	-1 689
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		69 659	119 338	57 622
XIV.	Frais généraux de la société	-6 872	-11 257	-6 317
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	194	785	517
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER		62 981	108 866	51 822
XVI.	Résultat sur la vente d'immeubles de placement	1	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13 479	85 400	43 700
XIX.	Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		76 461	194 266	95 522
XX.	Produits financiers	1 163	1 267	948
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-8 956	-13 878	-7 051
XXII.	Autres coûts financiers	-86	-110	-40
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 715	-2 733	8 367
RÉSULTAT FINANCIER		-9 593	-15 453	2 224
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4 740	0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		71 607	178 812	97 746
XXV.	Impôt sur le revenu des sociétés	5 877	-7 287	-2 113
XXVI.	Exit tax	0	0	0
IMPÔTS		5 877	-7 287	-2 113
RÉSULTAT NET		77 484	171 525	95 632
Attribuable à :				
Actionnaires de la société mère		77 484	171 525	95 632
Intérêts minoritaires		0	0	0
Nombre d'actions entièrement dilué		23 131 212	23 131 212	20 685 271
Nombre moyen pondéré d'actions		23 007 659	21 005 929	20 203 993
RÉSULTAT NET (de base/dilué) par action / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)		3,37	8,17	4,73

³¹ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 30/06/2025³²

BILAN CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
ACTIFS NON COURANTS		3 052 645	2 825 733	2 512 729
A	Goodwill	0	0	0
B	Immobilisations incorporelles	771	666	578
C	Immeubles de placement	2 835 884	2 720 052	2 388 548
D	Autres immobilisations corporelles	72 007	72 861	88 529
E	Immobilisations financières	95 951	31 872	34 836
F	Créances de location-financement	0	0	0
G	Créances commerciales et autres actifs non courants	343	282	239
H	Actifs d'impôts différés	7 005	0	0
I	Participations dans des entreprises associées et coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence	40 684	0	0
ACTIFS COURANTS		73 055	59 313	58 517
A	Actifs détenus en vue de la vente	5 539	5 541	5 577
B	Actifs financiers courants	0	0	0
C	Créances de location-financement	0	0	0
D	Créances commerciales	40 113	34 158	29 366
E	Créances fiscales et autres actifs courants	1 601	50	200
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 778	13 139	16 357
G	Comptes de régularisation	8 023	6 424	7 017
TOTAL DE L'ACTIF		3 125 700	2 885 045	2 571 246
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1 786 880	1 804 300	1 584 365
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 786 776	1 804 300	1 584 365
A	Capital	459 405	450 580	406 590
B	Primes d'émission	570 794	570 794	455 802
C	Réserves	679 093	611 401	626 341
D	Résultat net de l'exercice	77 484	171 525	95 632
Intérêts minoritaires		104	0	0
PASSIFS		1 338 820	1 080 745	986 881
Passifs non courants		1 242 438	1 005 764	887 844
A	Provisions	0	0	0
B	Dettes financières non courantes	1 218 527	981 913	881 168
	a. Établissements de crédit	496 926	260 930	162 716
	b. Crédit-bail	435	328	428
	c. Autre	721 166	720 655	718 023
C	Autres passifs financiers non courants	8 335	8 275	139
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E	Autres passifs non courants	0	0	0
F	Passifs d'impôts différés	15 576	15 576	6 537
Passifs courants		96 381	74 981	99 037
A	Provisions	0	0	0
B	Dettes financières courantes	4 222	3 504	36 551
	a. Établissements de crédit	0	0	33 333
	b. Crédit-bail	173	124	125
	c. Autre	4 050	3 380	3 093
C	Autres passifs financiers courants	0	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	48 920	30 182	26 702
	a. Exit tax	850	0	1 339
	b. Autre	48 071	30 182	25 363
E	Autres passifs courants	1 420	1 564	1 408
F	Comptes de régularisation	41 818	39 731	34 376
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 125 700	2 885 045	2 571 246

³² Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2025³³

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EUR X 1 000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Au 31/12/2023	394 914	423 586	580 952	118 810	2 515	1 520 777
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	55 666	147 208	-13 031	0	-2 514	187 328
Augmentation de capital	58 570	147 208	0	0	0	205 778
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-12 995	0	0	-12 995
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	-2 904	0	-37	0	0	-2 941
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	-2 514	-2 514
Corrections	0	0	0	0	0	0
Sous-total	450 580	570 794	567 920	118 810	0	1 708 105
Dividendes	0	0	-75 533	0	0	-75 533
Résultat reporté	0	0	118 810	-118 810	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	203	171 525	0	171 729
Au 31/12/2024	450 580	570 794	611 400	171 525	0	1 804 300
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	8 825	0	-17 768	0	98	-8 845
Augmentation de capital	-119	0	0	0	0	-119
aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-6 838	0	0	-6 838
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	8 944	0	-10 930	0	0	-1 986
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	98	0
Corrections	0	0	0	0	0	0
Sous-total	459 405	570 794	593 632	171 525	98	1 795 454
Dividendes	0	0	-86 059	0	0	-86 059
Résultat reporté	0	0	171 525	-171 525	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-6	77 484	6	77 484
Au 30/06/2025	459 405	570 794	679 093	77 484	104	1 786 880

³³ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé au 30/06/2025³⁴

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR x 1 000)	30/06/2025 6 mois	31/12/2024 12 mois	30/06/2024 6 mois
Résultat net	77 484	171 525	95 632
Autres éléments du résultat global	-6 838	-12 995	2 212
Éléments repris dans le résultat :	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Éléments non repris dans le résultat :	-6 838	-12 995	2 212
Impact de la juste valeur des panneaux solaires	-6 838	-12 995	2 212
Résultat global	70 646	158 531	97 844
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	70 646	158 531	97 844
Intérêts minoritaires	0	0	0



³⁴ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés³⁵

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	13 139	87 604
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	81 851	56 162
Résultat net	77 484	95 632
Charges d'intérêts nettes	8 956	7 051
Produits financiers	-1 163	-948
Impôts	-5 877	2 113
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)	79 399	103 849
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	1 715	-8 367
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13 479	-43 700
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	-2 247	248
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4 754	0
Amortissements et réductions de valeur (dotation +)/reprise (-) sur immobilisations	194	175
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	0	53
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-9 064	-51 591
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-9 166	-2 583
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	20 682	6 488
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	11 516	3 905
FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B1)	-189 680	-128 385
Investissements	-189 680	-128 385
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-104 801	-125 866
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-84 221	-2 152
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-658	-368
Désinvestissements	1	0
Produits de la vente d'immeubles de placement	1	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 TRÉSORERIE NET DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C1)	112 467	976
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	210 567	56 300
Augmentation de capital	-119	31 375
Dividendes versés	-86 059	-75 533
Intérêts payés	-11 921	-11 166
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	17 778	16 357

³⁵ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 8 : Rapport de segment : État consolidé du compte de résultat par région géographique au 30/06/2025³⁶

(EUR X 1 000)	30/06/2025 BE	30/06/2025 FR	30/06/2025 NL	30/06/2025 DE	30/06/2025 Non attribué.	30/06/2025 Conso
I. Revenus locatifs	28 569	10 920	25 219	3 111	0	67 819
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	28 569	10 920	25 219	3 111	0	67 819
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3 378	1 427	1 609	564	0	6 978
VI. Frais imputés aux locataires mais pris en charge par le propriétaire pour les dommages locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 574	-1 455	-2 652	-636	0	-8 317
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	2 675	268	1 813	668	0	5 424
RÉSULTAT IMMOBILIER	31 048	11 159	25 988	3 707	0	71 903
IX. Frais techniques	0	-5	0	0	0	-5
X. Frais commerciaux	0	-25	0	0	0	-25
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-114	-120	0	0	0	-234
XII. Frais de gestion immobilière	-605	-664	-299	-334	0	-1 902
XIII. Autres charges immobilières	-48	-20	-11	0	0	-78
CHARGES IMMOBILIÈRES	-767	-833	-310	-334	0	-2 244
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30 281	10 326	25 679	3 373	0	69 659
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	-6 872	-6 872
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	188	0	-3	9	0	194
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30 469	10 326	25 676	3 382	-6 872	62 981
XVI. Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	0	1	0	0	1
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 620	114	15 734	1 011	0	13 240
XIX. Autre résultat sur portefeuille immobilier	366	-179	87	-35	0	239
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	27 215	10 261	41 498	4 358	-6 872	76 461
XX. Produits financiers	19 720	58	-18 629	14	0	1 163
XXI. Charges d'intérêts nettes	-12 010	-4 095	9 055	-1 906	0	-8 956
XXII. Autres coûts financiers	-60	-16	-6	-4	0	-86
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 715	0	0	0	0	-1 715
RÉSULTAT FINANCIER	5 936	-4 054	-9 580	-1 896	0	-9 593
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4 740	0	0	0	0	4 740
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	37 891	6 208	31 918	2 462	-6 872	71 607
XXV. Impôt sur le revenu des sociétés	217	-79	5 740	0	0	5 877
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔTS	217	-79	5 740	0	0	5 877
RÉSULTAT NET	38 107	6 129	37 658	2 462	-6 872	77 484
RÉSULTAT EPRA	43 442	6 014	9 924	1 451	-6 872	53 960
Nombre moyen pondéré d'actions	23 007 659	23 007 659	23 007 659	23 007 659	23 007 659	23 007 659
RÉSULTAT NET PAR ACTION	1,66	0,27	1,64	0,11	-0,30	3,37
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	1,89	0,26	0,43	0,06	-0,30	2,35

³⁶ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 9 : Rapport de segment : État consolidé du bilan par région géographique au 30/06/2025³⁷

(EUR X 1 000)	30/06/2025 BE	30/06/2025 FR	30/06/2025 NL	30/06/2025 DE	30/06/2025 Elim.	30/06/2025 Conso
ACTIFS IMMOBILISÉS	2 395 961	413 672	1 187 904	90 449	-1 035 341	3 052 645
A. Goodwill	0	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	771	0	0	0	0	771
C. Immeubles de placement	1 171 925	407 730	1 165 932	90 297	0	2 835 884
D. Autres immobilisations corporelles	44 596	5 793	21 466	152	0	72 007
E. Immobilisations financières	1 137 793	0	-6500	0	-1 035 341	95 951
F. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	193	149	0	1	0	343
H. Actifs d'impôts différés	0	0	7 005	0	0	7 005
I. Participations dans des entreprises associées et coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence	40 684	0	0	0	0	40 684
ACTIFS COURANTS	61 236	14 441	18 971	3 434	-25 027	73 055
A. Actifs détenus en vue de la vente	5 539	0	0	0	0	5 539
B. Actifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	12 536	10 308	15 248	2 300	-279	40 113
E. Créances fiscales et autres actifs courants	23 908	-58	2 494	6	-24 748	1 601
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 719	0	344	715	0	17 778
G. Comptes de régularisation	2 533	4 191	886	412	0	8 023
TOTAL DE L'ACTIF	2 457 197	428 113	1 206 875	93 884	-1 060 368	3 125 700
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 246 597	154 978	596 550	8 606	-220 047	1 786 880
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 246 591	154 978	596 550	8 606	-219 949	1 786 776
A. Capital	459 503	0	194 604	2 122	-196 824	459 405
B. Primes d'émission	570 794	0	0	0	0	570 794
C. Réserves	175 684	151 631	370 192	4 711	-23 125	679 093
D. Résultat net de l'exercice	40 609	3 347	31 755	1 773	0	77 484
Intérêts minoritaires	6	0	0	0	98	104
PASSIFS	1 210 600	273 135	610 324	85 278	-840 518	1 338 820
Passifs non courants	1 169 364	227 664	577 321	80 063	-811 974	1 242 438
A. Provisions	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	1 132 279	1 864	685	273	0	1 135 102
C. Autres passifs financiers non courants	37 085	225 800	561 060	79 790	-811 974	91 760
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	15 576	0	0	15 576
Passifs courants	41 236	45 471	33 003	5 214	-28 543	96 381
A. Provisions	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	3 207	354	283	379	0	4 222
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 229	7 854	24 239	3 752	-1 153	48 920
E. Autres passifs courants	1 420	30 452	-3 142	300	-27 609	1 420
F. Comptes de régularisation	22 380	6 812	11 623	784	219	41 818
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	2 457 197	428 113	1 206 875	93 884	-1 060 368	3 125 700

La juste valeur (telle que définie dans la norme IFRS 13) est définie comme le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé lors du transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre des acteurs du marché à la date d'évaluation, sur le marché principal de l'actif ou du passif. Du point de vue du vendeur, il s'agit de la valeur du bien

³⁷ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

d'investissement après exonération des droits de mutations. En Belgique, le montant effectif de cette taxe dépend du mode de mutation, de la capacité de l'acheteur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant total de l'impôt dû, ne sont donc pas connus tant que la mutation de la propriété n'est pas achevée.

En 2006, 2016 et plus récemment en 2025, un panel d'experts immobiliers indépendants a analysé un nombre représentatif de transactions afin de déterminer le droit de mutation moyen sur le marché belge. Le panel a déclaré qu'il n'y avait pas de différences significatives par sous-secteur et que les coûts de transaction moyens pour les biens immobiliers de plus de 2,5 millions d'euros étaient d'environ 2,5 %, ce qui est conforme aux calculs précédents. En dessous de ce seuil, il a pu être établi que le taux normal des droits d'enregistrement a été appliqué.

Pour les biens immobiliers belges dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions d'euros, les experts immobiliers indépendants ont retenu 2,5 % de droits de mutation pour déterminer la juste valeur. Les biens immobiliers individuels dont la valeur d'investissement est inférieure à 2,5 millions d'euros (aucun en portefeuille actuellement) sont soumis à une déduction de 12,5 % des droits de mutations

ANNEXE 10 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2025



Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Anvers, 30 juin 2025

Chère Madame,
Cher Monsieur,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles sont connus par les experts.

Les experts travaillent avec différents logiciels, comme Argus Entreprise ou Microsoft Excel.

La valeur d'investissement est définie comme le montant estimé pour lequel un actif ou un passif devrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans le cadre d'une transaction de pleine concurrence, après une commercialisation appropriée et où les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans compulsion.

La valeur d'investissement est une base appropriée pour établir la juste valeur selon les normes internationales d'information financière (IFRS). Dans les IFRS, l'IASB définit la juste valeur comme: "Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre les acteurs du marché à la date d'évaluation."

Les experts ont adopté différentes méthodes.

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

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

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

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

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

La vente d'un immeuble est, en théorie, soumise à des frais de transfert. Ce montant dépend, entre autres, du mode de transfert, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue.

En Belgique, sur la base d'un échantillon représentatif de transactions immobilières entre 2002 et 2005 (révisé pour la période 2013–2016 et récemment révisé à nouveau pour la période 2019–2025), nous, en tant qu'experts immobiliers indépendants, pouvons établir une moyenne pondérée des frais de transfert de 2,5 % pour les bâtiments ou groupes de bâtiments pertinents ayant une valeur nette supérieure à 2.500.000 EUR.

Les frais de transfert pour les biens situés en France sont généralement de 1,8 % lorsque le bâtiment a moins de 5 ans, et entre 6,9 % et 8,0 %, selon le département, dans tous les autres cas. Les frais de transfert pour les biens situés aux Pays-Bas s'élèvent à 10,9 %. Les frais de transfert en Allemagne dépendent de l'emplacement exact et de la valeur marchande du bâtiment.

Compte tenu des remarques formulées dans les paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 30 juin 2025 s'élève à :

3.185.778.962 EUR

(Trois milliards cent quatre-vingt-cinq millions sept cent soixante-dix-huit mille neuf cent soixante-deux euros)

Ce montant représente la somme des valeurs estimées attribuées par Jones Lang LaSalle et Stadim dans les quatre pays où Montea NV est présente.

Après déduction des frais de transfert de respectivement 2,5 % (taux moyen des frais de transfert, établi par les experts des sociétés immobilières réglementées) pour les biens situés en Belgique, 1,8%/6,9%/8,0% pour les biens situés en France, 10,9 % pour les biens situés aux Pays-Bas, et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, ceci nous conduit à une juste valeur des biens immobiliers de Montea NV au 30 juin 2025 de :

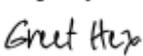
2.993.133.972 EUR

(Deux milliards neuf cent quatre-vingt-treize millions cent trente-trois mille neuf cent soixante-douze euros)

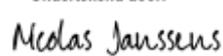
Ce montant représente la somme des valeurs estimées attribuées par Jones Lang LaSalle et Stadim dans les quatre pays où Montea NV est présente.

Nous restons à votre disposition pour toute question complémentaire concernant le rapport.

Veillez agréer, l'expression de nos salutations distinguées,

Signed by:

F231D78BF716417...

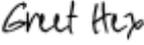
Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Ondertekend door:

DF316D898865407...

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la partie du portefeuille immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 30 juin 2025, une valeur d'investissement de **1.171.053.655 EUR** et une juste valeur (après déduction des frais de transaction) de **1.123.097.626 EUR**.

Signed by:

F231D78BF718417...

Greet Hex MRICS

Director

JLL Belgium

Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la partie du portefeuille immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 30 juin 2025, une valeur d'investissement de **2.014.725.307 EUR** et une juste valeur (après déduction des frais de transaction) de **1.870.036.346 EUR**.

Ondertekend door:

DF318D896885407...

Nicolas Janssens

Partner

Stadim

ANNEXE 11 : Rapport du commissaire



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7 B001
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Montea sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2025

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé du bilan de Montea sa (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2025 ainsi que l'état consolidé du compte de résultat, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des mouvements de fonds propres et l'état des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2025 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 21 août 2025

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

**Christophe
Boschmans**
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature)
Date: 2025.08.21 00:08:55 +0200

Christophe Boschmans*
Partner
*Agissant au nom d'une srl

25CB00374

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited