

# Communiqué de Presse

## Financier Annuel

Informations réglementées de l'administrateur unique  
relatives à la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Mardi 11/02/2025 - 18h



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



# Faits marquants

## ■ Montea atteint ses objectifs pour 2024

- ✓ Bénéfices EPRA de 99,3 millions d'euros, dont 95,6 millions d'euros provenant des activités récurrentes (+17 % a/a)<sup>1</sup>
- ✓ Bénéfices EPRA de 4,73 millions d'euros par action, dont 4,55 millions d'euros par action provenant des activités récurrentes (+2 % a/a en tenant compte de +14 % d'actions supplémentaires)
- ✓ Un dividende de 3,74 euros par action (+7 % a/a pour les activités récurrentes)<sup>2</sup>
- ✓ Le portefeuille a connu sa plus forte croissance annuelle jamais enregistrée, avec une augmentation de 513 millions d'euros, portant le total à 2,8 milliards d'euros, notamment grâce à l'arrivée de nouveaux clients comme Lekkerland, Intergamma et Herfurth.

## ■ Des fondamentaux solides

- ✓ 99,9 % taux d'occupation
- ✓ La durée moyenne des baux jusqu'à l'expiration du premier bail s'élève à 5,9 ans
- ✓ Une augmentation de la valeur du portefeuille de 72 millions d'euros
- ✓ Un bilan robuste avec un EPRA LTV toujours faible à 34,8 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 6,9x
- ✓ Une capacité d'investissement de plus de 600 millions d'euros, permettant de financer le plan de croissance Track27 tout en respectant la limite d'un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x

## ■ Montea confirme ses objectifs pour Track27

- ✓ Bénéfices EPRA 2025 de 4,90 € par action (+8 % a/a pour les activités récurrentes), hors effet exceptionnel de 0,09 € lié au statut FBI en 2024.
- ✓ Bénéfices EPRA 2027 de 5,60 € par action

*« 2024 a marqué une année de succès majeur pour Montea, renforçant notre position sur le marché. Nous avons réalisé une croissance sans précédent de notre portefeuille, illustrant notre expertise stratégique et notre solidité opérationnelle. Grâce à un bilan sain et équilibré, nous sommes prêts à poursuivre sur cette dynamique en 2025 et à continuer de générer de la valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes. C'est le mantra que nous avons suivi pendant toutes les phases d'un cycle de marché et nous nous engageons à continuer à le faire. »*

*Els Vervaecke, CFO*



<sup>1</sup> Le résultat de 2023 comprenait la reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour les exercices 2021 et 2022, ainsi que la reprise de la provision constituée pour la réduction des certificats d'énergie verte en Flandre, annoncée mais non mise en œuvre, en 2022. Cela s'est traduit par un résultat exceptionnel de 8,2 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le résultat de 2024 comprend la reconnaissance du statut FBI 2023, ce qui se traduit par un résultat exceptionnel de 3,7 millions d'euros au 31 décembre 2024. En tenant compte de ces effets exceptionnels, le résultat EPRA est en hausse de 10 %.

<sup>2</sup> En intégrant les effets exceptionnels des deux années, le dividende par action proposé pour 2024 reste stable par rapport à 2023.

# Résumé - T4 2024

- **Des bénéfices EPRA de 99,3 millions d'euros**, soit une augmentation de plus de 10 % des bénéfices par rapport à 2023. Les bénéfices EPRA provenant des opérations récurrentes s'élèvent à 95,6 millions d'euros, en hausse de plus de 17 % par rapport à l'année précédente<sup>3</sup>. En excluant les effets exceptionnels de 2023 et 2024 – et en tenant compte d'une augmentation de 14 % du nombre d'actions – les bénéfices EPRA par action ont augmenté de 2 %, atteignant 4,55 € par action. En incluant la reconnaissance du statut FBI pour l'exercice 2023<sup>4</sup>, les bénéfices EPRA s'élèvent à 4,73 € par action.
- **2024 a marqué la plus forte croissance de portefeuille de l'histoire de Montea**, avec une augmentation de **513 millions d'euros**, portant la **valeur totale du portefeuille à 2,8 milliards d'euros**. Cette progression résulte de 441 millions d'euros d'investissements réalisés en 2024 et d'une augmentation de la valeur du portefeuille de 72 millions d'euros par rapport à fin 2023. Montea a également renforcé sa présence en France avec l'acquisition de Reverso, un portefeuille de 17 sites entièrement loués, situés stratégiquement le long des principaux corridors logistiques français (La Dorsale et L'Arc Atlantique). Ces actifs constituent un atout majeur pour l'extension de la réserve foncière de Montea. Venant compléter cet investissement de près de 150 millions d'euros en France, Montea a, en parallèle, poursuivi son expansion en Allemagne avec un investissement d'environ 50 millions d'euros dans le port de Hambourg.
- **En matière de projets de développement**, cette année a marqué l'achèvement de quatre projets loués, représentant environ 100 000 m<sup>2</sup>. Parmi eux figurent le centre de distribution de pointe pour produits réfrigérés et surgelés de Lekkerland à Waddinxveen (NL), le centre de livraison e-commerce à domicile de Delhaize à Vorst (BE), ainsi que le projet logistique du dernier kilomètre à Blue Gate à Anvers, développé pour Herfurth et le groupe Dries Van Noten (BE). Quatre nouveaux développements, représentant environ 125 000 m<sup>2</sup>, sont actuellement en cours, dont le plus grand projet jamais réalisé par Montea : un centre de distribution de 91 000 m<sup>2</sup> à Tiel pour Intergamma. Un potentiel de développement futur d'environ 530 000 m<sup>2</sup> a également été ajouté à la vaste réserve foncière de l'entreprise.
- En octobre, Montea a réalisé **avec succès une augmentation de capital de 154 millions d'euros** par le biais d'une offre publique de souscription de nouvelles actions. Les fonds levés ont été alloués au déploiement du plan Track27, dont l'acquisition du portefeuille Reverso a été un élément clé. Cette opération a permis de ramener l'EPRA LTV à 34,8 % à la fin de l'année 2024, renforçant ainsi la solidité financière du groupe. Avec une marge d'investissement de plus de 600 millions d'euros disponibles pour développer son portefeuille via Track27, Montea maintient une trajectoire de croissance ambitieuse, tout en respectant une limite de dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x.

<sup>3</sup> Le résultat de 2023 comprenait la reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour les exercices 2021 et 2022, ainsi que la reprise de la provision intégrée suite à la réduction des certificats d'énergie verte en Flandre annoncée en 2022, mais non mise en œuvre, ce qui a donné lieu à un résultat exceptionnel de 8,2 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le résultat de 2024 comprend la reconnaissance du statut FBI 2023, ce qui se traduit par un résultat exceptionnel de 3,7 millions d'euros au 31 décembre 2024. En tenant compte de ces effets ponctuels, le résultat EPRA est en hausse de 10 %.

<sup>4</sup> Puisque les déclarations fiscales sont déposées à la fin de l'année civile, l'impact positif du statut FBI ne sera reflété dans les résultats, en principe, qu'au plus tôt au cours de l'exercice suivant.

- **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil :**
  - ✓ Un EPRA LTV toujours faible à 34,8 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 6,9x
  - ✓ Cout moyen de l'endettement stable à 2,3 %.
  - ✓ Des contrats de crédits et des couvertures à long terme pour les actifs non grevés (les deux ayant une durée moyenne restante de 6,0 ans environ)
  - ✓ Une liquidité solide ; à la fin de l'année Montea dispose de 204 millions d'euros de moyens financiers immédiatement disponibles
  
- Le portefeuille de Montea **a augmenté en valeur de 72 millions d'euros**, soit une **hausse de 3,2 % en glissement annuel** (au T3 : + 59 millions d'euros) grâce à l'augmentation de la valeur du portefeuille existant et aux plus-values latentes sur les développements de projets et les acquisitions récentes. Grâce à de solides indicateurs de portefeuille, le rendement initial net EPRA s'établit à 5,1 % :
  - ✓ Un taux d'occupation constamment élevé de 99,9 %
  - ✓ La durée moyenne des baux jusqu'à la première échéance atteint les 5,9 ans (en tenant compte des panneaux solaires, cette durée se monte même à 6,3 ans)
  - ✓ La durée moyenne restante des baux est de 6,8 ans (en tenant compte des panneaux solaires, cette durée monte même à 7,2 ans)
  - ✓ L'âge moyen des biens immobiliers du portefeuille est d'environ 10 ans
  - ✓ Les loyers contractuels totaux sont inférieurs de plus de 12 % à leur loyer 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 3,4 %, dont 3,1 % sont dus à l'indexation et 0,3 % au renouvellement des baux
  - ✓ La durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction entièrement pré-loués est d'environ 14 ans

# Perspectives

## ■ Des perspectives pour 2025 confirmées

- ↗ Le **bénéfice EPRA devrait atteindre 4,90 € par action** (+8 % en glissement annuel pour les activités récurrentes), hors effet exceptionnel potentiel de 0,09 € par action<sup>5</sup> si Montea obtient la reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.
- ↗ Un **dividende de 3,90 euros par action** (+8 % en glissement annuel pour les activités récurrentes), toujours sans inclure l'effet exceptionnel potentiel du statut FBI. Si Montea est reconnue en 2025 comme ayant bénéficié du statut FBI pour l'exercice 2024, 80 % de l'effet résultant seront distribués sous forme de dividende extraordinaire.

Modifications du BPA/DPA récurrent et non récurrent	2025e	2024	
BPA EPRA (récurrent)	4,90	4,55	+8%
Reprise de provisions	0,09	0,18	
BPA EPRA	4,99	4,73	+5%
Nombre moyen pondéré d'actions		21 005 929	
	2025e	2024	
Dividende par action (DPA) (récurrent)	3,90	3,60	+8%
Dividende lié à la reprise de provision	0,07	0,14	
Dividende total par action (DPA)	3,97	3,74	+6 %

## ■ Montea reconfirme les perspectives de Track27. Les principaux piliers du plan de croissance quadriennal incluent :

- ↗ une augmentation de la valeur du portefeuille de plus de 50 % par rapport à 2023 pour atteindre 3,5 milliards d'euros fin 2027 grâce à un volume d'investissement combiné de 1,2 milliard d'euros, dont plus de 40 % ont déjà été alloués ou sont en cours de construction dès la première année
- ↗ une augmentation des **bénéfices 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 CO<sub>2</sub> du portefeuille de 45 %** d'ici à la fin de 2027 (par rapport à 2019) grâce à un certain nombre d'initiatives telles que l'engagement de construire de nouveaux développements neutres en carbone
- ↗ un investissement de **plus de 75 millions d'euros dans les énergies renouvelables**, incluant le **doublement** de la capacité des **panneaux solaires** à 135 MWc et l'**expansion des systèmes de stockage d'énergie par batterie** de 100 MWh

<sup>5</sup> Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 21 005 929 actions au 31 décembre 2024. Initialement estimé à 0,13 € par action au 30 septembre 2024, cet ajustement résulte d'une augmentation du nombre moyen pondéré d'actions ainsi que d'une réduction de la provision pour l'impôt sur les sociétés.

# Table des matières

1	Rapport de gestion.....	7
1.1	Chiffres clés .....	7
1.2	Le portefeuille de Montea.....	10
1.3	Principaux événements et transactions en 2024.....	20
1.4	Résultats financiers de l'exercice 2024.....	26
1.5	Performance de l'action Montea.....	38
1.6	Événements importants postérieurs à la date de clôture .....	39
1.7	Transactions avec des parties apparentées .....	39
1.8	Principaux risques et incertitudes.....	39
2	Déclaration en vertu de l'article 12 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007.....	40
3	Perspectives Track27.....	41
4	Déclaration de conformité aux covenants liés à l'émission d'obligations .....	44
5	Note sur nos prévisions .....	45
6	Calendrier financier.....	46
	Annexes .....	47
	ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA .....	47
	ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea.....	53
	ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2024.....	57
	ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 31/12/2024 .....	58
	ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 31/12/2024.....	59
	ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé au 31/12/2024.....	60
	ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés .....	61
	ANNEXE 8 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2024.....	62
	ANNEXE 9 : Rapport du commissaire .....	66

# 1 Rapport de gestion

## 1.1 Chiffres clés

### Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>						
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>						
Nombre de sites	43	35	37	3	118	95
Taux d'occupation (2)	%	100,0 %	99,1%	100,0 %	100,0 %	99,9 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m <sup>2</sup>	951 695	292 508	788 546	99 495	2 132 243
Valeur d'investissement (4)	K€	1 052 966	414 669	992 607	95 400	2 555 642
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	1 191 169	406 143	1 106 298	89 184	2 792 794
Immobilier	K€	1 027 760	389 458	898 776	89 184	2 405 178
Projets en développement	K€	119 859	13 571	183 235	0	316 666
Panneaux solaires	K€	43 550	3 114	24 287	0	70 950
Superficie totale - Réserve foncière	m <sup>2</sup>				2 720 452	2 225 972
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>				2 161 315	1 538 408
dont générateurs de revenus	%				55%	76 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>				559 137	687 564
<b>Résultats consolidés</b>						
<b>Résultats</b>						
Résultat locatif net	K€				115 110	106 625
Résultat immobilier	K€				122 956	116 139
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€				108 866	102 769
Marge d'exploitation (6)*	%				88,5 %	88,5%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))*	K€				-12 721	-17 995
<b>Résultat EPRA (8)*</b>	K€				<b>99 260</b>	<b>90 010</b>
Nombre moyen pondéré d'actions					21 005 929	18 387 740
<b>Résultat EPRA par action (9)*</b>	€				<b>4,73</b>	<b>4,90</b>
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€				0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				85 400	11 870
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€				-10 401	30 974
<b>Résultat sur le portefeuille (10)*</b>	K€				<b>74 998</b>	<b>42 843</b>
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€				-2 733	-14 043
<b>Résultat net (IFRS)</b>	K€				<b>171 525</b>	<b>118 810</b>
<b>Résultat net par action</b>	€				<b>8,17</b>	<b>6,46</b>
<b>Bilan consolidé</b>						
Total du bilan	K€				2 885 045	2 433 934
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€				1 017 163	871 543
EPRA LTV (12)*	%				34,8%	33,5 %
Ratio d'endettement (13)	%				35,7%	36,2 %
Dettes nettes/EBITDA (ajusté) (14)*	x				6,9	6,8
Ratio de couverture*	%				97,8%	97,3 %
Coût moyen de l'endettement*	%				2,3 %	2,3 %
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y				5,7	6,6
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y				6,1	7,0
IFRS NAV par action (15)*	€				78,42	75,74
EPRA NRV par action (16)*	€				85,36	81,50
EPRA NTA par action (17)*	€				77,63	74,38
EPRA NDV par action (18)*	€				76,02	72,22
Cours de bourse (19)	€				63,30	86,20
Prime/Décote	%				-19,3%	13,8 %

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

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



## Indicateurs de performance EPRA

		31/12/2024	31/12/2023
Résultat EPRA	€/action	4,73	4,90
EPRA Net Tangible Assets	€/action	77,63	74,38
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	85,36	81,50
EPRA Net Disposal Value	€/action	76,02	72,22
EPRA Loan to value	%	34,8	33,5
EPRA Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
Taux de vacance EPRA*	%	0,2	0,0
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	11,4	11,8
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	11,2	11,7



## 1.2 Le portefeuille de Montea

Montea a connu un démarrage exceptionnel avec Track27, enregistrant la plus forte croissance de portefeuille de son histoire. En 2024, l'entreprise a investi un total de 441 millions d'euros, avec 57 millions d'euros supplémentaires engagés dans son pipeline d'investissement pour des projets en cours. Ensemble, ces investissements représentent plus de 40 % du volume total de 1,2 milliard d'euros que Montea prévoit de réaliser sur quatre ans. Ces investissements couvrent l'acquisition de bâtiments et de terrains existants, ainsi que le développement de sa réserve foncière et des investissements dans le domaine du développement durable. La valeur du portefeuille de Montea a augmenté de 513 millions d'euros en 2024 (dont 72 millions d'euros provenant de la revalorisation des actifs et de la marge de développement), portant la valeur totale du portefeuille immobilier de Montea à 2 793 millions d'euros à la fin de l'année.

Montea a également renforcé sa présence en France grâce à l'acquisition de Reverso, un portefeuille de 17 sites entièrement loués, idéalement situés le long des principaux corridors logistiques français (La Dorsale et L'Arc Atlantique). Cette acquisition a non seulement permis d'accroître significativement la valeur du portefeuille français en une seule transaction, mais aussi d'augmenter fortement son potentiel de développement futur. En Allemagne, Montea a également pu étendre sa présence en investissant environ 50 millions d'euros dans le port de Hambourg. Ce site offre non seulement un potentiel futur de hausse des loyers, mais aussi la possibilité de redévelopper environ 50 % du site. Montea a pu renforcer sa présence en Belgique en acquérant le site de Tailormade Logistics (TML) dans le port de Gand pour environ 12 millions d'euros, tout en intégrant un premier site dans le port d'Anvers à son portefeuille pour environ 11 millions d'euros. La croissance organique aux Pays-Bas a également été renforcée par l'opération de cession-bail d'un site multimodal à Maastricht, pour un montant avoisinant les 8 millions d'euros, ainsi que par l'acquisition d'un site commercial très recherché de 28 000 m<sup>2</sup> à Diemen, un emplacement stratégique proche d'Amsterdam.

En parallèle de ces acquisitions, Montea a continué à se concentrer sur le développement de sa vaste réserve foncière. En 2024, 101 000 m<sup>2</sup> de nouveaux projets de développement ont été livrés, parmi lesquels le centre de distribution ultramoderne pour produits réfrigérés et surgelés de Lekkerland à Waddinxveen, le centre de livraison à domicile d'e-commerce de Delhaize à Vorst, ainsi qu'un projet de logistique du dernier kilomètre à énergie positive à Blue Gate, Anvers, développé pour Herfurth et le groupe Dries Van Noten. Actuellement, 124 000 m<sup>2</sup> de surface locative supplémentaire sont en construction dans le cadre de nouveaux programmes en cours de construction. Tous ces projets en cours sont déjà pré-loués à 100 %. Environ 532 000 m<sup>2</sup> de potentiel de développement ont été ajoutés à la réserve foncière, portant celle-ci à un total de 2,7 millions de m<sup>2</sup>.

### 1.2.1 Acquisitions en 2024

#### Parc logistique à Hambourg (Allemagne)<sup>7</sup>



Au premier trimestre 2024, Montea a acquis un grand parc logistique d'une surface locative totale de 63 500 m<sup>2</sup> dans le port de Hambourg. Le terrain, d'une superficie totale de 89 000 m<sup>2</sup>, est situé dans le prestigieux parc logistique de Hambourg-Altenwerder. Le site est entièrement loué à cinq entreprises différentes. Toutes les cellules sont dotées d'intérieurs modernes et d'un éclairage LED, l'une d'entre elles disposant également d'une toiture végétalisée. Grâce à sa situation stratégique et à son potentiel de redéveloppement, Montea s'attend à ce que les loyers du parc puissent augmenter par la suite. Cet investissement d'environ 50 millions d'euros confirme l'intérêt de Montea pour les sites portuaires et aéroportuaires. Le rendement initial net est d'environ 6,5 %.

<sup>7</sup> Voir le communiqué de presse du 26/03/2024 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

## Transaction de vente et cession-bail à Gand (Belgique)<sup>8</sup>

Au deuxième trimestre de 2024, Montea a augmenté sa présence dans le port de Gand par un apport en nature d'un site d'une superficie totale de 20 000 m<sup>2</sup>. Le site comporte un entrepôt de 12 000 m<sup>2</sup> ainsi qu'un immeuble de bureaux de 2 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit du troisième équipement logistique du port de Gand à rejoindre le portefeuille immobilier de Montea.

Le vendeur, Tailormade Logistics NV (TML), a signé un contrat de vente et de cession-bail pour une durée d'au moins 10 ans. L'achat représente un investissement d'environ 12 millions d'euros par Montea, avec un rendement initial de 6,7 %.



## Site de développement à Zellik (BE)

Montea a acquis un site d'environ 36.000 m<sup>2</sup> au T2 2024 à Zellik, situé à la périphérie de Bruxelles, pour une valeur d'investissement d'environ € 9,3 millions. Le site de développement est situé dans une zone avec une pénurie importante de sites industriels et de bâtiments disponibles. Le projet à Zellik a été pré-loué sur plan à un prestataire de services logistiques. Montea prévoit de débiter la construction prochainement, dès l'obtention des permis nécessaires.

## Maastricht (Pays-Bas)

Au troisième trimestre, Montea a acquis une usine de recyclage de pneus automobiles dans la zone industrielle Beatrixhaven à Maastricht, via un contrat de cession-bail. Le vendeur, Rubber Resources B.V., a signé un bail emphytéotique avec Montea. Le site s'étend sur une superficie totale d'environ 42 000 m<sup>2</sup>, incluant 16 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts ainsi qu'un bâtiment de bureaux de 2 000 m<sup>2</sup>. Le site est implanté dans un endroit très stratégique, avec des liaisons de transport par autoroute et voie navigable. Cette acquisition offre également un potentiel de développement à long terme. L'acquisition représente un investissement de 8 millions d'euros avec un rendement initial de plus de 7 %.

## Portefeuille Reverso (FR)

Au quatrième trimestre 2024, Montea a acquis les 17 sites français composant le portefeuille Reverso. D'une surface totale d'environ 650 000 m<sup>2</sup>, ce portefeuille est actuellement principalement utilisé comme hub de transport pour Jacky Perrenot. Étant donné la faible densité de construction (seulement 12 %), le potentiel d'expansion et de développement est considérable, ce qui cadre bien avec la stratégie de Montea visant à maintenir une vaste réserve foncière pour de futurs projets de développement. La moitié des sites se trouvent le long de « La Dorsale », l'axe logistique reliant Lille, Paris, Lyon et Marseille. Plus d'un tiers des sites sont situés sur « l'Arc Atlantique », l'axe logistique en pleine expansion qui traverse Caen, Rennes, Nantes et Bordeaux.

Le portefeuille Reverso est entièrement loué, avec une durée moyenne des baux d'environ 9 ans. Jacky Perrenot, principal locataire, est l'un des leaders du marché du transport en France, avec plus de 75 ans d'expérience dans la gestion des opérations de transport pour les principaux acteurs de l'industrie française du transport. Le rendement initial net pour le portefeuille est de 5,6 %.



<sup>8</sup> Voir le communiqué de presse du 15/05/2024 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

## Premier site dans le port d'Anvers (BE)<sup>9</sup>



Au quatrième trimestre, Montea a réalisé son premier investissement dans le port d'Anvers grâce à un apport en nature. Cet investissement s'aligne parfaitement avec la stratégie de Montea, qui privilégie les sites de premier choix, notamment les plateformes de transport multimodales. Le parc d'activités s'étend sur un terrain d'environ 42 000 m<sup>2</sup> et comprend plus de 20 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts ainsi que 11 unités de bureaux. Le site est loué depuis longtemps à diverses entreprises offrant des services d'appui au port. Montea acquiert ce site dans le but de lancer un ambitieux projet de rénovation à long terme, avec le développement durable comme priorité principale. Montea y a investi environ 11 millions d'euros, avec un rendement initial net avoisinant 8,0 %.

## Diemen (Pays-Bas)<sup>10</sup>

















Au quatrième trimestre 2024, Montea a acquis une propriété très recherchée à Diemen, près d'Amsterdam, couvrant environ 28 000 m<sup>2</sup>. La propriété consiste en un terrain aménagé situé entre quatre des principales autoroutes du pays. Le bien est actuellement loué à Cooper Consumer Health B.V., une société néerlandaise de premier plan spécialisée dans les médicaments en vente libre, les produits de soins de santé, les matières premières pharmaceutiques et les produits antiparasitaires. Cette acquisition s'inscrit pleinement dans la vision à long terme de Montea. Dans un contexte de congestion du réseau électrique, disposer d'un bâtiment existant avec une infrastructure énergétique robuste représente un atout majeur. En outre, le site bénéficie d'un excellent potentiel de redéveloppement et d'un emplacement stratégique idéal pour la distribution urbaine à long terme.

<sup>9</sup> Voir le communiqué de presse du 28/10/2024 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

<sup>10</sup> Voir le communiqué de presse du 22/11/2024 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

## 1.2.2 Projets en développement

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

Pays	Grey/ Brown/ Green field	Nom du projet	Date de livraison (estimée)	Surface terrain	GLA	Investi au 31/12/2024	À investir	CAPEX total du projet
	Brown	Forest (Delhaize)		55 000 m <sup>2</sup>	21 000 m <sup>2</sup>	38 M€	0 M€	38 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60 000 m <sup>2</sup>	50 000 m <sup>2</sup>	45 M€	0 M€	45 M€
	Brown	Anvers Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)		26 000 m <sup>2</sup>	16 000 m <sup>2</sup>	20 M€	0 M€	20 M€
	Green	Tongres III – Unit 3		23 000 m <sup>2</sup>	14 000 m <sup>2</sup>	8 M€	0 M€	8 M€
<b>Livrés en 2024</b>				<b>164 000 m<sup>2</sup></b>	<b>101 000 m<sup>2</sup></b>	<b>111 M€</b>	<b>0 M€</b>	<b>111 M€</b>
	Grey	Aalst (Movianto)	T1 2025	14 000 m <sup>2</sup>	9 000 m <sup>2</sup>	4 M€	4 M€	8 M€
	Green	Amsterdam	T1 2025	11 000 m <sup>2</sup>	7 000 m <sup>2</sup>	9 M€	4 M€	13 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)	T3 2025	183 000 m <sup>2</sup>	91 000 m <sup>2</sup>	63 M€	20 M€	83 M€
	Grey	Extension d'Oss	T4 2025	20 000 m <sup>2</sup>	17 000 m <sup>2</sup>	4 M€	9 M€	13 M€
<b>En exécution</b>			<b>Pré-loué à 100 %</b>	<b>228 000 m<sup>2</sup></b>	<b>124 000 m<sup>2</sup></b>	<b>80 M€</b>	<b>36 M€</b>	<b>116 M€</b>
	Green	Tongres III - reste	1 ans après prélocation	66 000 m <sup>2</sup>	40 000 m <sup>2</sup>	9 M€	27 M€	37 M€
	Green	Tongres IIB		95 000 m <sup>2</sup>	59 000 m <sup>2</sup>	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55 000 m <sup>2</sup>	32 000 m <sup>2</sup>	9 M€	20 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57 000 m <sup>2</sup>	30 000 m <sup>2</sup>	6 M€	21 M€	28 M€
	Green	Halle		55 000 m <sup>2</sup>	31 000 m <sup>2</sup>	12 M€	22 M€	34 M€
	Grey	Born		89 000 m <sup>2</sup>	67 000 m <sup>2</sup>	24 M€	42 M€	66 M€
	Grey	Tiel South		45 000 m <sup>2</sup>	25 000 m <sup>2</sup>	7 M€	15 M€	22 M€
<b>Permis reçu, pas encore pré-loué</b>				<b>462 000 m<sup>2</sup></b>	<b>284 000 m<sup>2</sup></b>	<b>80 M€</b>	<b>180 M€</b>	<b>260 M€</b>
	Grey	Zellik	1 ans après réception des permis	36 000 m <sup>2</sup>	14 000 m <sup>2</sup>	10 M€	10 M€	20 M€
<b>Pré-loué, permis attendus à court terme</b>			<b>Pré-loué à 100 %</b>	<b>36 000 m<sup>2</sup></b>	<b>14 000 m<sup>2</sup></b>	<b>10 M€</b>	<b>10 M€</b>	<b>20 M€</b>
<b>Pas encore pré-loué, permis attendus à court terme</b>				<b>130 000 m<sup>2</sup></b>	<b>69 000 m<sup>2</sup></b>	<b>18 M€</b>	<b>44 M€</b>	<b>61 M€</b>
<b>Projets immobiliers dans le pipeline</b>				<b>856 000 m<sup>2</sup></b>	<b>491 000 m<sup>2</sup></b>	<b>188 M€</b>	<b>269 M€</b>	<b>457 M€</b>
Rendement initial net moyen de ces projets immobiliers				7,0 %				
La durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction				14 ans				
<b>Potentiel de développement futur restant</b>				<b>1 890 000 m<sup>2</sup></b>				

### 1.2.2.1 Projets immobiliers dans le pipeline

En 2024, Montea a activement mis à contribution sa réserve foncière à travers : (i) l'achèvement de quatre projets loués, totalisant 101 000 m<sup>2</sup>, (ii) la poursuite de quatre projets en construction, représentant 124 000 m<sup>2</sup> à la fin de l'année, et (iii) l'ajout d'environ 532 000 m<sup>2</sup> à sa réserve foncière dans les quatre pays où elle opère. Ces avancées illustrent une fois de plus la détermination et le succès constants de Montea dans le déploiement de sa stratégie de croissance.

À terme, les projets en cours à la fin de 2024 représenteront une surface locative totale de 491 000 m<sup>2</sup>, avec une allocation d'investissement de 457 millions d'euros et un rendement initial net moyen de 7 %.

#### → Livré en 2024 - 101 000 m<sup>2</sup>

Au cours de 2024, une surface d'environ 101 000 m<sup>2</sup> de projets en pré-location a été achevée, correspondant à un investissement total d'environ 111 millions d'euros.

#### Redéveloppement d'une friche industrielle à Vorst (Belgique)<sup>11</sup>

Montea a acquis en 2008 les 87 000 m<sup>2</sup> de l'ancien site de Lipton près du centre de Bruxelles et a d'abord repris les baux en cours. En 2013, à l'expiration des baux, Montea a commencé à démolir les bâtiments les plus anciens et à les remplacer par de nouveaux centres de distribution durables pour des entreprises telles qu'Options et Sligro. Au cours du deuxième trimestre 2023, Montea a obtenu une autorisation environnementale pour redévelopper la phase finale du programme qui s'étend sur environ 55 000 m<sup>2</sup>. Après avoir dépollué cette friche industrielle, Montea prévoit de livrer, au cours du troisième trimestre 2024, un centre durable de livraison à domicile pour l'e-commerce, d'environ 21 000 m<sup>2</sup>, au profit de Delhaize.



- Date d'achat du foncier : T1 2008
- Date d'acquisition du site de l'extension : T3 2022
- Superficie du terrain : env. 55 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 21 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T3 2023
- Livraison : 30/09/2024
- Preneur : Delhaize, avec un bail à durée ferme de 15 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : env. 38 millions d'euros

#### Parc logistique A12, Waddinxveen (phase 2) (Pays-Bas)<sup>12</sup>

En août 2020, Montea a acquis un terrain d'environ 120 000 m<sup>2</sup> à Waddinxveen. Au cours de la première phase du projet en 2022, Montea a construit un centre de distribution d'environ 50 000 m<sup>2</sup> loué à HBM Machines.

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

- Date d'achat du foncier : T3 2020
- Superficie du terrain : env. 60 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 50 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T3 2023
- Livraison : 13/09/2024
- Preneur : Lekkerland Netherlands B.V. dans le cadre d'un bail de 15 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : env. 45 millions d'euros



<sup>11</sup> Voir le communiqué de presse du 29/08/2023 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

<sup>12</sup> Voir le communiqué de presse du 17/07/2023 ou le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

## Blue Gate Phase 2 à Anvers (Belgique)<sup>13</sup>

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

En septembre 2022, Montea a achevé le premier centre de livraison belge pour Amazon Logistics sur le site Antwerp Urban Logistic Accommodation (AULA) à Blue Gate Antwerp. La deuxième phase comprenait la construction d'un nouveau centre de distribution logistique à énergie positive d'environ 16 000 m<sup>2</sup> qui produira plus d'énergie (verte) qu'il n'en consommera. Le 17 septembre 2024, Montea a vu ses efforts couronnés de succès en remportant le Realty's Sustainable Building Award dans la catégorie « Industrial & Logistics » pour son centre de distribution.



- Date d'achat du foncier : T4 2023
- Superficie du terrain : env. 26 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 16 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T4 2023
- Livraison : 31/12/2024
- Preneurs : Herfurth & Co NV, pour un bail de 12 ans et Van Noten Andries NV pour un bail à durée ferme de 6 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : env. 20 millions d'euros

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

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

- Date d'achat du foncier : T4 2022
- Superficie du terrain : env. 23 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 14 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T1 2024
- Livraison : 01/10/2024
- Bail à durée ferme de 6 ans
- Allocation d'investissement pour le terrain + construction : env. 8 millions d'euros



<sup>13</sup> Voir le communiqué de presse du 28/03/2024 ou le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

## → 124 000 m<sup>2</sup> en cours de construction

Montea a actuellement quatre projets immobiliers en cours de construction en Belgique et aux Pays-Bas, avec une surface totale pré-louée de 124 000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement total de ces projets est d'environ 116 millions d'euros. La durée moyenne des baux pour ces projets est de 14 ans et ils sont pré-loués à 100 %. Montea développe pour le long terme, la durabilité y est donc une priorité, non seulement en termes de gestion de l'énergie, mais aussi en termes d'utilisation de l'eau et d'harmonie avec l'environnement et la biodiversité.

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

En septembre 2018, Montea a acquis à Tiel une parcelle sous bail d'une superficie totale d'environ 48 hectares. La pénurie de foncier, les restrictions croissantes en matière d'azote et le problème de l'encombrement du réseau ont entraîné une pénurie importante de l'offre sur le marché de l'immobilier logistique au cours des dernières années. La demande de solutions immobilières durables étant élevée, les parcelles à louer situées dans des endroits stratégiques, sans limitation d'azote ni problèmes d'encombrement du réseau, sont utilisées pour de nouveaux projets de développement. Tiel en est le parfait exemple. Lors de la première phase, une installation de recyclage de technologies propres d'environ 9 500 m<sup>2</sup> a été construite pour Re-Match en 2021.

Dans une deuxième phase, un nouveau centre de distribution durable d'environ 91 000 m<sup>2</sup> sera construit sur ce site pour Intergamma. Ce centre regroupera les activités de plusieurs centres de distribution en un seul, améliorant ainsi l'efficacité et soutenant l'engagement d'Intergamma à réduire son empreinte environnementale.

- Date d'achat du foncier : T3 2018
- Superficie du terrain : env. 183 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 91 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T2 2024
- Date de livraison prévue : T3 2025
- Preneur : Intergamma B.V. dans le cadre d'un bail de 15 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 83 millions d'euros



### Extension à Aalst (Belgique)

En 2015, Montea a acquis un terrain d'environ 46 000 m<sup>2</sup> dans le parc Industriezone Zuid IV à Aalst (Erembodegem), où elle a développé un centre de distribution logistique ultramoderne de 13 000 m<sup>2</sup> avec deux plateformes de cross-docking et des bureaux annexes pour Movianto Belgium SA. Au cours du premier trimestre 2024, Montea a obtenu le permis de construire pour une extension d'une surface d'environ 9 000 m<sup>2</sup>. Ce programme devrait être achevé au cours du premier trimestre 2025.



- Date d'achat du foncier : T2 2015
- Superficie du terrain : env. 14 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 9 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T1 2024
- Date de livraison prévue : T1 2025
- Preneur : Movianto Belgium NV, pour une nouvelle durée ferme de 9 ans
- Budget estimé pour le développement du projet : env. 8 millions d'euros



## Amsterdam (Pays-Bas)

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



- Date d'achat du foncier : T4 2023
- Superficie du terrain : env. 11 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 7 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T4 2023
- Date de livraison prévue : T1 2025
- Preneur : loué pour un bail de 10 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 13 millions d'euros

## Extension à Oss (Pays-Bas)

À Oss, dans la province du Brabant, Montea prévoit de construire un nouveau centre de distribution durable pour Vos Logistics. Le bâtiment d'environ 17 000 m<sup>2</sup>, qui bénéficiera bientôt de la certification BREEAM « Excellent », sera idéalement situé à côté du centre de distribution existant de Vos Logistics, qui a ouvert ses portes en 2015. Oss est stratégiquement situé à proximité des ports de Rotterdam et d'Anvers et dispose d'un terminal à conteneurs multimodal. Le nouveau centre de distribution est facilement accessible par la route, l'eau (via Maashaven) et le rail. La propriété comprendra 15 quais pour le chargement et le déchargement des camions. L'achèvement est prévu pour la fin de l'année 2025.

- Date d'achat du foncier : T1 2014
- Superficie du terrain : env. 20 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 17 000 m<sup>2</sup>
- Lancement des travaux : T1 2025
- Date de livraison prévue : T4 2025
- Preneur : Vos Distri Logistics BV, avec un nouveau bail à durée ferme de 10 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 13 millions d'euros



### → Autres projets dans le pipeline - 367 000 m<sup>2</sup>

La demande pour des entrepôts durables dans des emplacements stratégiques demeure forte. Avec une offre limitée sur ces sites et des loyers en hausse, Montea bénéficie de nombreuses opportunités de développement. Toutefois, le ralentissement de la croissance économique impacte progressivement la demande en espaces logistiques, incitant les clients à allonger leurs délais de décision. Néanmoins, Montea prévoit également qu'environ 367 000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives de premier ordre en Belgique et aux Pays-Bas, soient développées dans un avenir proche, parmi lesquels Tongres (BE), Born (NL) et Lummen (BE) sont les sites les plus importants en surface.

- À ce jour, des permis de construire ont été obtenus pour sept projets (soit 77 % 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 les travaux commencent dans un avenir proche.
- À ce jour, Montea a pré-loué un de ces projets (4% 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.
- À ce jour, deux de ces projets (19 % de la superficie totale) n'ont pas de locataire ni de permis définitif. Sur la base des négociations en cours, Montea s'attend à obtenir ces permis et à signer des baux dans un avenir proche.

### 1.2.2.2 Potentiel de développement futur

Avec 1,9 million de m<sup>2</sup> de réserves foncières, Montea conserve un important potentiel de développement futur, ce qui lui donne la flexibilité nécessaire, aujourd'hui et demain, pour programmer et réaliser des investissements et ainsi offrir une plus-value à toutes ses parties prenantes.

### 1.2.3 Investissements en faveur du développement durable

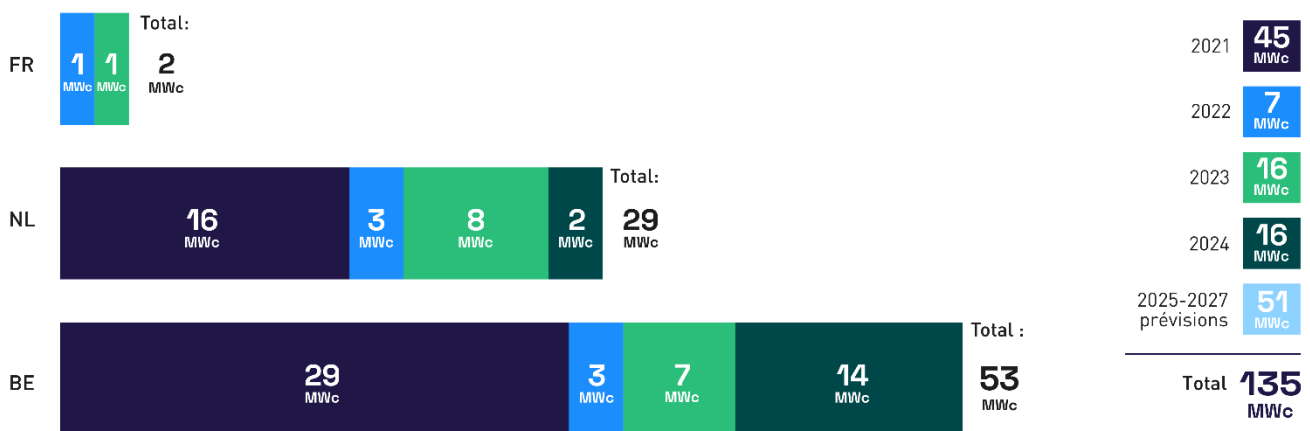
Montea continue à se concentrer sur le développement durable et est convaincu de sa capacité à jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte carbone et des coûts énergétiques de ses clients. La création de valeur durable est essentielle pour assurer croissance à long terme. Dans le cadre de son programme Track27, Montea ambitionne de doubler sa capacité en panneaux solaires, passant de 68 MWc fin 2023 à 135 MWc d'ici fin 2027, grâce à un investissement de 27 millions d'euros. En parallèle, Montea installe des systèmes de stockage d'énergie par batteries sur ses sites existants, assurant ainsi une alimentation électrique continue pour les locataires tout en contribuant à la stabilité du réseau. Des initiatives d'économie d'énergie sont également mises en œuvre dans le portefeuille existant, notamment le remplacement par des pompes à chaleur, l'installation de LED à haute efficacité énergétique et l'amélioration ainsi que l'isolation des toitures.

#### 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.

**84 MWc de capacité totale** (installée)  
**De l'énergie pour 23 700 ménages**  
**Équivalant à 1 380 hectares de forêt en termes**

La capacité totale des installations photovoltaïques en Belgique, aux Pays-Bas et en France à la fin du trimestre s'élève à 84 MWc, ce qui correspond à 16 MWc installés en 2024. Parallèlement, environ 96 % des toitures, lorsque cela était techniquement possible, ont été équipées de systèmes photovoltaïques sans impliquer d'importants travaux de rénovation.



Grâce à ces panneaux solaires, Montea génère une quantité importante d'énergie renouvelable, dont environ 35 % sont actuellement utilisés en moyenne par les locataires au bénéfice de :

- L'accent mis sur l'efficacité énergétique. Bien que Montea dispose de nombreuses ressources énergétiques renouvelables, celles-ci sont encore considérées comme précieuses et peu abondantes. Montea se concentre donc sur des bâtiments et des installations étanches à l'air de haute efficacité, ce qui se traduit par un produit qui dépasse largement les exigences locales.
- De grands bâtiments avec de larges toitures. Cela offre un fort potentiel grâce aux superficies disponibles. Au lieu de concevoir des centrales solaires qui ne répondent qu'à la consommation locale actuelle, Montea tient compte des augmentations futures de la demande d'énergie.

L'excédent de production crée des prix de l'énergie défavorables à certains moments, auxquels on répond en réduisant la production pendant les périodes de pointe (écrêtement) et en contribuant au marché de l'équilibrage. Le développement de systèmes de stockage de l'énergie permettra également d'augmenter la consommation locale à l'avenir et d'atténuer les effets de prix défavorables.

## 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 2024, environ 45 % des biens immobiliers de notre portefeuille n'utilisaient plus de combustibles fossiles et fonctionnaient uniquement à l'aide de pompes à chaleur modernes et économes en énergie.

Tous les entrepôts de Montea sont équipés par défaut de systèmes d'arrosage avancés alimentés par de grands réservoirs d'eau. Un plan innovant a été mis en place pour chauffer l'eau de ces réservoirs et stocker l'énergie sous forme de chaleur, qui sera ensuite utilisée pour des systèmes de chauffage par le sol, une alternative plus performante aux pompes à chaleur air-air actuelles. Les premiers entrepôts équipés de chauffage par le sol ont déjà été réalisés avec succès dans les projets Waddinxveen, loué à HBM, et Lekkerland. Cette solution devrait être déployée plus largement au début de l'année 2025.

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

Entre-temps, Montea continue à mettre en œuvre son programme de remplacement des éclairages dans ses entrepôts, avec pour objectif de passer l'ensemble du portefeuille à un éclairage LED économe en énergie d'ici 2030. À la fin de 2024, un éclairage LED économe en énergie avait été installé dans environ 78 % des biens en portefeuille.

Au 31 décembre 2024, 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.

## Déploiement de systèmes de stockage d'énergie par batterie

Outre les investissements susmentionnés dans les panneaux solaires, une partie des investissements dans le développement durable prévus pour 2024 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.

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. Plus précisément, quatorze sites en Belgique sont actuellement à l'étude pour l'installation de systèmes de stockage d'énergie par batterie, ce qui correspond à environ la moitié du portefeuille en Belgique, soit une capacité de stockage totale de 35 MWh. Montea étudie également la possibilité de déployer des systèmes de batteries sur sept autres emplacements aux Pays-Bas, moyennant une capacité de stockage d'environ 21 MWh. À moyen terme, des sites supplémentaires seront identifiés pour le déploiement de systèmes de stockage d'énergie supplémentaires par batteries.



## 1.3 Principaux événements et transactions en 2024

### 1.3.1 Activité locative

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

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation était de 99,9 % - par rapport à 100 % à fin 2023. L'espace vacant, très limité, se trouve au Mesnil-Amelot (France) et était auparavant loué à Espace Phone.

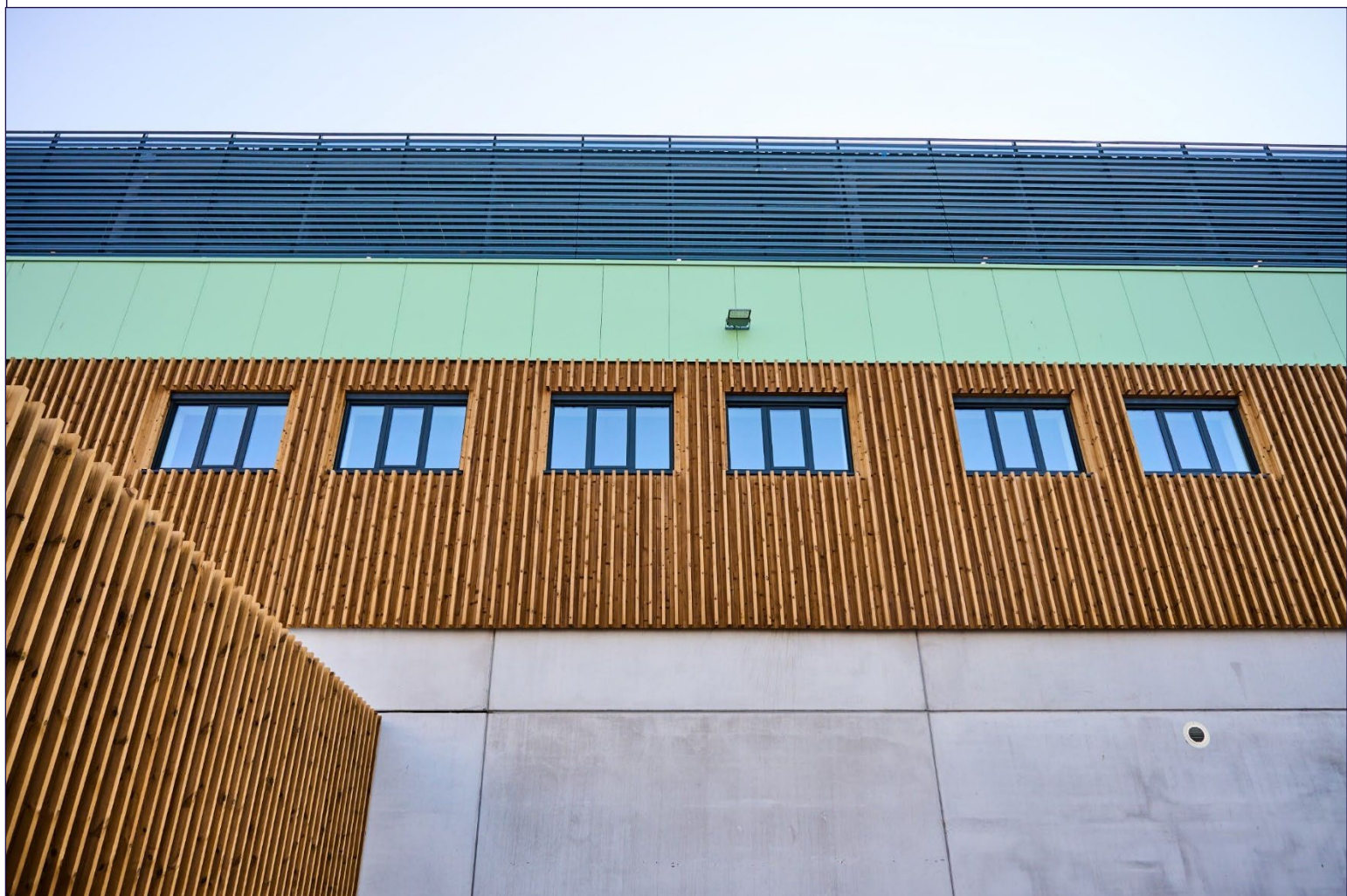
Sur les 9 % de revenus locatifs arrivant à expiration en 2024, 96 % ont déjà été renouvelés ou reloués. Concernant les baux expirant en 2025, représentant 10 % des revenus locatifs, 58 % ont déjà été renouvelés ou prolongés à ce jour. Une proportion significative (38%) des renouvellements et extensions prendra effet au cours du semestre de 2025.

En 2024, environ 34 000 m<sup>2</sup> de surface locative ont fait l'objet d'une renégociation, notamment avec la relocation du site de Milmort (BE) à Mondial Relay et du site de Saint-Priest (FR) à Verploegen. Ces renégociations représentent environ 2 % du revenu locatif annuel contractuel et ont généré 0,2 million d'euros de revenu locatif supplémentaire, soit une hausse des loyers de 12 %.

À périmètre constant, les revenus locatifs de Montea ont augmenté de 3,4 %, dont 0,3 % lié à des relocations ou à la renégociation de baux existants. L'effet de la répercussion de cette indexation sur les loyers à périmètre constant est 3,1 %.

### 1.3.2 Cession d'actifs

Aucune cession d'actifs n'a été réalisée en 2024.



### 1.3.3 Poursuite du renforcement de la structure de financement

#### 1.3.3.1 Dividende optionnel – 60 % des actionnaires optant pour des actions

Pour accompagner sa croissance, Montea a proposé un dividende optionnel à ses actionnaires<sup>14</sup> au deuxième trimestre. Au total, 60 % des coupons n° 26 (représentant le dividende pour l'exercice 2023) ont été échangés contre de nouvelles actions. Dans le cadre du capital autorisé, 415 384 nouvelles actions ont été émises pour un montant total de 31 536 784,05 € (8 465 484,38 € de capital et 23 071 299,67 € de prime d'émission). À la suite de cette opération, le capital a été porté à 421 564 593,94 €, réparti en 20 685 271 actions ordinaires entièrement libérées.

#### 1.3.3.2 Une augmentation de capital réussie

Afin de financer le déploiement de Track27, et plus particulièrement l'acquisition du portefeuille Reverso dans le cadre de ce plan de croissance, Montea a lancé en septembre 2024<sup>15</sup> une offre publique de souscription de 2 298 363 nouvelles actions. Cette augmentation de capital en numéraire, réalisée dans le cadre du capital autorisé, avec des droits d'attribution irréductibles, vise un montant maximum de 153 990 321,00 €. Le prix d'émission a été fixé à 67,00 € par nouvelle action, avec neuf droits d'attribution irréductibles permettant de souscrire à une nouvelle action.

La première phase de l'appel public à l'épargne a été réalisée avec succès, avec 91,5 % de nouvelles actions souscrites. Ensuite, les investisseurs ont souscrit via un placement privé avec constitution accélérée d'un livre d'ordres, en exerçant des certificats d'actions provisoires, portant ainsi la souscription à 100 % de l'offre. Cette opération représente un produit net d'environ 151,7 millions d'euros (après déduction des coûts et dépenses estimés) qui sera ajouté aux capitaux propres. À la suite de cette opération, le capital a été porté à 468 405 095 €, représenté par 22 983 634 actions.

#### 1.3.3.3 Nouveaux accords de prêt

Montea a amélioré sa position de liquidité en 2024 en signant 155 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit. Ces nouvelles lignes de crédit ont été mises en place avec ABN Amro, ING et KBC.

#### 1.3.3.4 Montea obtient sa première notation de crédit par Fitch

Montea a reçu pour la première fois une notation de crédit en août. Fitch attribue à Montea une solide note « investment grade » avec une perspective stable de BBB+. Cette note reflète le portefeuille logistique de haute qualité de Montea, concentré en Europe de l'Ouest et composé de locataires diversifiés et de qualité. L'accent mis sur les emplacements stratégiques à proximité des principaux centres logistiques, avec un profil multimodal et de solides références en matière d'écologie, est un atout majeur. La notation est encore renforcée par ses baux à long terme avec des augmentations de loyer contractuelles indexées et un taux d'occupation constamment élevé, ce qui garantit des flux de revenus stables et visibles. C'est l'une des raisons pour lesquelles Fitch a attribué la note A- à la dette senior non garantie de Montea. Fitch a également reconnu la position financière solide de Montea, avec un financement des nouveaux investissements en équilibre entre les fonds propres et la dette, et l'absence d'actifs grevés.

L'attribution d'une notation par un organisme indépendant confirme la solidité financière et la solvabilité de Montea, dont l'objectif est d'obtenir un meilleur accès à tous les marchés de capitaux, d'attirer une base d'investisseurs plus importante et de bénéficier de conditions de financement favorables.

<sup>14</sup> Voir le communiqué de presse du 12/06/2024 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

<sup>15</sup> Voir le communiqué de presse du 25/09/2024 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

### 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 régime 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. En conséquence, la provision constituée en 2023 a été reprise dans les résultats de 2024, avec un effet positif sur les bénéfices EPRA de 3,7 millions d'euros (0,18 euro par action). Une provision pour impôt différé sur les biens immobiliers de 5,2 millions d'euros a également été reprise par le biais du résultat du portefeuille (sans impact sur les bénéfices EPRA).

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. Une provision fiscale supplémentaire de 1,9 million d'euros a donc été incluse dans les résultats EPRA 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 qu'elle 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, calculée au 31/12/2024. Le refus du régime FBI n'aurait en revanche aucun impact sur les bénéfices EPRA estimés.

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

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			2023	2024	2025	
Régime FBI dans la comptabilité de Montea				✓	✗	sans objet
Taux de l'impôt sur les dividendes				5%	5%	sans objet
Taux de l'impôt des sociétés				25,8%	25,8%	25,8%
<b>Charge fiscale totale dans les résultats EPRA (comptabilisée/prévue)</b>			<b>M€</b>	<b>4,1</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>
<b>Résultat EPRA</b>	Impact potentiel sur le résultat EPRA- si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€	+ 3,7	+ 1,9	
		REFUSÉ	M€	0,0	0,0	
<b>Résultat sur portefeuille</b>	Impact potentiel sur le résultat net (impôts différés) si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€	+ 5,2	+15,6	
		REFUSÉ	M€	0,0	0,0	

### 1.3.5 Autres événements en 2024

#### Programme de rachat de 50 000 actions de trésorerie<sup>16</sup>

Dans le cadre des limites d'autorisation accordées par l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, Montea a mis en œuvre avec succès un programme de rachat d'actions entre le 14 et le 29 novembre 2024. Durant cette période, un intermédiaire indépendant a été mandaté pour acquérir 50 000 actions de trésorerie, pour un prix d'achat total de 3 251 676,84 €. Les actions rachetées dans le cadre de ce programme seront utilisées pour alimenter les plans d'achat d'actions et d'options sur actions destinés à la direction et aux employés de Montea, tout en restant disponibles pour une éventuelle réintroduction sur le marché à l'avenir.

À l'issue de cette opération, le nombre total d'actions de trésorerie détenues par Montea s'élevait à 123 827, représentant 0,54 % du total des 23 131 212 actions en circulation au 29 novembre 2024. Les communiqués de presse relatifs à ce programme ainsi que le résumé de toutes les transactions individuelles sont accessibles ici : <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

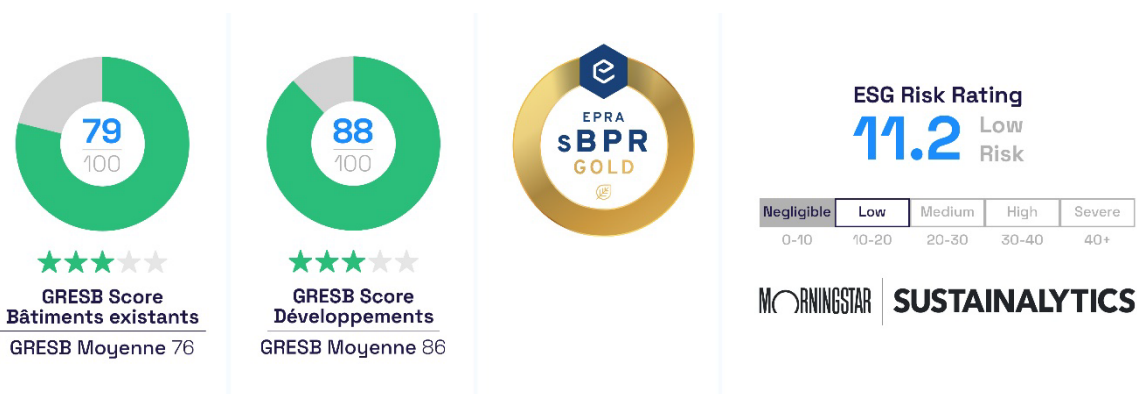
#### Montea est reconnue pour ses initiatives en matière de développement durable

En octobre, Montea a obtenu un score GRESB de 79/100 dans la catégorie « bâtiments existants », ce qui représente une amélioration par rapport au score de 77/100 de l'année dernière. Dans la catégorie « développements », l'entreprise a réalisé des progrès encore plus significatifs, gagnant neuf points et passant de 79/100 à 88/100. Ces avancées ont également permis de porter son classement « étoile verte » à 3 étoiles. Le GRESB, une plateforme reconnue à l'échelle internationale pour l'évaluation des performances ESG des sociétés immobilières, aide les investisseurs à mieux comprendre le développement durable et les pratiques commerciales responsables des entreprises du secteur.

Montea a été identifiée comme « Best in class » pour la consommation énergétique de ses bâtiments, ce qui revêt une importance particulière, étant donné que ce domaine a été identifié comme l'aspect le plus crucial dans la matrice de matérialité. Montea a également obtenu un meilleur score que ses concurrents du secteur en termes de suivi et d'examen des données.

Sustainalytics confirme le faible niveau de risque ESG de Montea avec un score de 11,2 (+0,2 par rapport à l'année précédente), plaçant Montea dans le 20 % des REIT les mieux classés REITs au niveau mondial.

En plus de son score GRESB, Montea a décroché la médaille d'or aux EPRA sBPR awards, une distinction prestigieuse décernée par un organisme qui récompense les normes et la cohérence des rapports de durabilité des sociétés immobilières cotées en Europe.



Ces réalisations illustrent l'engagement évident de Montea envers une amélioration continue en matière de développement durable. Ces prix représentent également un défi annuel que Montea relève avec son équipe, ses clients, ses fournisseurs et toutes les parties prenantes, unies dans la poursuite d'un avenir durable.

<sup>16</sup> Voir le communiqué de presse du 29/11/2024 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

## Montea remporte le prix Realty pour son centre de distribution logistique durable à Blue Gate<sup>17</sup>

Montea a remporté le Realty Sustainable Building Award dans la catégorie « Industrial & Logistics ». Ce prix prestigieux distingue le centre de distribution que Montea développe pour Herfurth et le groupe Dries Van Noten à Blue Gate, Anvers, en partenariat avec le cabinet d'architecture POLO. Le Realty Sustainable Building Award récompense les projets immobiliers à travers l'Europe qui optimisent les opérations industrielles et logistiques, améliorent l'efficacité et renforcent la durabilité de la chaîne d'approvisionnement.

Le jury a sélectionné Blue Gate Antwerp et Montea parce que le projet s'inscrit pleinement dans la nouvelle initiative de durabilité New European Bauhaus, qui s'efforce de trouver des solutions non seulement durables, mais aussi permettant de créer un lieu de vie plus attrayant et une société plus inclusive. Ce développement logistique innovant servira d'exemple pour les futurs entrepôts.



<sup>17</sup> Voir le communiqué de presse du 19/09/2024 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.



### 1.3.6 Un dividende de 3,74 euros par action proposé

Avec des bénéfices EPRA de 4,73 €, le conseil d'administration de l'Administrateur Unique de Montea proposera un dividende brut de 3,74 € par action (2,62 € net par action), comprenant 3,60 € par action, plus un supplément exceptionnel de 0,14 € en raison des performances exceptionnelles de 2024. Ainsi, le dividende brut par action reste stable par rapport à 2023. En excluant les effets exceptionnels de 2023 et 2024, Montea enregistre une hausse de 7 % du dividende brut par action

Indicateurs clés	31/12/2024	31/12/2023
<b>Indicateurs clés (€)</b>		
Résultat EPRA par action (1)	4,73	4,90
Résultat sur portefeuille par action (1)	3,57	2,33
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,13	-0,76
Résultat net (IFRS) par action (1)	8,17	6,46
Résultat EPRA par action (2)	4,29	4,47
<b>Distribution proposée</b>		
Dividende brut par action	3,74	3,74
Dividende net par action	2,62	2,62
Nombre moyen pondéré d'actions	21 005 929	18 387 740
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	23 131 212	20 121 491

(1) Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

(2) Calculé sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan.



## 1.4 Résultats financiers de l'exercice 2024

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	31/12/2024 12 MOIS	31/12/2023 12 MOIS
<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>		
RÉSULTAT LOCATIF NET	115 110	106 625
RÉSULTAT IMMOBILIER	122 956	116 139
Charges immobilières et frais généraux de la société	-14 090	-13 370
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	108 866	102 769
% par rapport au résultat locatif net	94,6%	96,4%
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-12 721	-17 995
RÉSULTAT EPRA AVANT IMPOTS	96 145	84 774
Impôts <sup>18</sup>	3 114	5 236
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>99 260</b>	<b>90 010</b>
<b>par action</b>	<b>4,73</b>	<b>4,90</b>
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	85 400	11 870
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-10 401	30 974
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>74 998</b>	<b>42 843</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 733	-14 043
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>171 525</b>	<b>118 810</b>
<b>par action</b>	<b>8,17</b>	<b>6,46</b>

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

#### ■ Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net en 2024 s'élève à 115,1 millions d'euros, soit une hausse de 8 % (ou 8,5 million d'euros) par rapport à la même période en 2023 (106,6 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par une forte croissance organique des loyers, combinée à des revenus locatifs provenant de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et de terrains loués ainsi que de programmes livrés. A portefeuille inchangé (c'est-à-dire en excluant les nouvelles acquisitions, les ventes et la réalisation de nouveaux projets immobiliers entre les deux périodes comparées de 2024 et 2023), les revenus locatifs ont augmenté de 3,4 %, principalement en raison de l'indexation des baux (3,1 %) et de la relocation des lots vacants ainsi que des renégociations avec les locataires existants (0,3 %).

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

<sup>18</sup> Au cours du 2023, Montea a obtenu la reconnaissance de statut FBI pour la période 2015 à 2022, ce qui a eu un impact exceptionnellement positif de 6,9 millions d'euros grâce à la reprise de provisions à cet effet.

Au cours du 2024, Montea a obtenu la reconnaissance de statut FBI pour la période 2023, ce qui a eu un impact exceptionnellement positif de 3,7 millions d'euros grâce à la reprise de provisions à cet effet.

## ■ Résultat immobilier

Le résultat immobilier à la fin du 2024 s'élevait à 123,0 millions d'euros, soit une hausse de 6,9 million d'euros (6 %) par rapport à la même période en 2023 (116,1 millions d'euros). Outre les revenus locatifs nets, impactés par une baisse de 1,3 million d'euros liée à la location d'installations photovoltaïques, le résultat immobilier inclut également d'autres revenus issus des panneaux solaires, qui ont diminué de 1,6 million d'euros en 2024 par rapport à 2023. La diminution s'explique par un effet ponctuel de 1,3 million d'euros en 2023, découlant de la reprise de provisions suite à l'annonce en 2022 de la réduction des certificats d'énergie verte en Flandre, qui n'a finalement pas été mise en œuvre. La baisse des prix de l'électricité a également joué un rôle, partiellement compensée par une capacité plus élevée.

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

Les charges immobilières et frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille, ont augmenté de 0,7 million d'euros en 2024 par rapport à 2023. 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 immobilier entraîne une hausse de 6 % du résultat d'exploitation immobilier avant résultat du portefeuille par rapport à 2023 (passant de 102,8 millions d'euros en 2023 à 108,9 millions d'euros en 2024).

La marge d'exploitation<sup>19</sup> pour 2024 est de 88,5 %, identique à 2023. Le ratio des coûts EPRA atteint 11,4 % à la fin de 2024, se situant à un niveau proche des 11,8 % enregistrés à la fin de 2023. Pour assurer sa croissance future, Montea investit massivement dans le développement de son activité en France et en Allemagne ainsi que dans ses 'corporate services'. Dans un marché où Montea se concentre particulièrement sur la réalisation de projets immobiliers en interne, ces investissements dans l'équipe contribueront à augmenter les revenus locatifs dans les années à venir. Montea entend augmenter progressivement sa marge d'exploitation vers 90 % à moyen terme.

## ■ Résultat financier

Le résultat financier excluant les variations de la juste valeur des instruments de couverture s'élève à -12,7 millions d'euros, contre -18,0 millions d'euros pour la même période en 2023, soit une baisse de 29 % (5,3 millions d'euros). Ce résultat comprend 10,5 millions d'euros de charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours de réalisation, calculés sur la base d'un coût financier prévisionnel. En 2023, un total de 4,3 millions d'euros a été enregistré en charges d'intérêt capitalisées sur les développements de projets, un montant inférieur à celui de 2024, car une partie de la réserve foncière n'a été développée qu'au cours de 2024. Si l'on exclut ces charges d'intérêts capitalisées, le résultat financier progresse de -22,3 millions d'euros en 2023 à -23,2 millions d'euros en 2024, principalement en raison de l'augmentation de la dette financière moyenne.

Sur l'ensemble du passif financier (y compris les obligations et les responsabilités locatives, ainsi que le coût récurrent des terrains en concession), 97,8 % étaient couverts au 31 décembre 2024.

Le coût de financement moyen<sup>20</sup>, calculé sur la base du passif financier moyen, dans lequel les actifs de Montea ne sont pas grevés, est de 2,3 % en 2024, identique à 2023.

## ■ Impôts

En 2023, Montea a été reconnue comme FBI pour la période 2015 à 2022, ce qui a permis sur cette période de reprendre les provisions constituées en 2021 et 2022, résultant en un impact exceptionnellement positif de 6,9 millions d'euros. Au troisième trimestre 2024, Montea a également obtenu le statut FBI pour l'exercice 2023, permettant ainsi la reprise d'une provision de 3,7 millions d'euros. Cette provision avait été constituée en prévision d'un éventuel refus. Par ailleurs, en 2024, une provision fiscale a été comptabilisée dans le compte de résultat, suivant la même approche de prudence. Cette provision s'élève à 2,3 millions d'euros en 2024 et concerne en particulier les impôts dus dans le cadre du régime fiscal général.

En raison de la législation européenne et de l'obtention du statut FBI pour les années 2015-2023, Montea est confiante qu'elle remplira à nouveau les critères pour le statut FBI pour 2024. Montea déposera donc ses déclarations fiscales 2024 en tant que FBI, Montea estimant toujours remplir l'ensemble des conditions requises pour prétendre à ce statut.

<sup>19</sup> Le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier pour obtenir la marge d'exploitation.

<sup>20</sup> Ce coût financier représente un chiffre moyen pour les cinq derniers trimestres, calculé sur la base du résultat financier total rapporté à la moyenne des soldes d'ouverture et de clôture des passifs financiers, sans tenir compte du montant des instruments de couverture et des charges d'intérêt sur les engagements locatifs enregistrés conformément à la norme IFRS 16.

## ■ Bénéfices EPRA

Les bénéfices EPRA s'élèvent à 99,3 millions d'euros en 2024, soit une hausse de 10 % (9,3 millions d'euros) par rapport à 2023 (90,0 millions d'euros). Cependant, 2023 et 2024 ont été impactés par la reprise de provisions liées à la reconnaissance du statut FBI, ainsi que par la restitution de provisions relatives aux certificats d'énergie verte en 2023. Sans tenir compte de ces effets exceptionnels, le bénéfice EPRA a augmenté de 17 % par rapport à 2023. Cette augmentation du bénéfice EPRA est principalement due à la forte croissance de notre portefeuille, nos dépenses opérationnelles et financières faisant l'objet d'un contrôle et d'une gestion rigoureux.

Les bénéfices EPRA par action pour 2024 s'élèvent à 4,73 € par action, contre 4,90 € en 2023. Hors effets exceptionnels au cours des deux périodes, le bénéfice EPRA par action a augmenté de 2 %, après prise en compte d'une augmentation de 14 % du nombre moyen pondéré d'actions suite aux augmentations de capital réalisées en 2024.

## ■ Résultat du portefeuille<sup>21</sup>

Le résultat du portefeuille s'élève à 75,0 millions d'euros en 2024 (3,57 € par action<sup>22</sup>), soit une hausse de 32,2 millions d'euros par rapport à 2023 (42,8 millions d'euros).

En 2024, l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement (85,4 millions d'euros) s'explique par des plus-values latentes sur les projets en développement et la revalorisation du portefeuille existant. Cette hausse est le résultat d'une augmentation d'environ 4 % des loyers du marché, partiellement atténuée par une hausse du rendement de 5 points de base. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,1 %, un niveau stable par rapport à fin 2023.

En outre, la provision pour impôts différés sur le résultat du portefeuille néerlandais, constituée par mesure de prudence (risque de non-obtention du statut de FBI, voir la section « Impôts »), a eu un impact négatif de 10,4 million d'euros sur le portefeuille immobilier au 31 décembre 2024. En 2024, les 5,2 millions d'euros d'impôt différé liés au résultat immobilier de 2023 ont été annulés, et une nouvelle provision pour impôt différé de 15,6 millions d'euros a été constituée pour 2024.

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 2024 s'élève à -2,7 millions d'euros soit -0,13 € par action, à comparer à une variation positive de -14,0 millions d'euros à la fin du troisième trimestre 2023. La variations de la juste valeur des instruments financiers a eu un impact négatif sur le résultat net en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme.

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

## ■ Résultat net (IFRS)

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

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

Le résultat net (IFRS) par action<sup>23</sup> s'élève à 8,17 € par action, contre 6,46 € par action en 2023.

<sup>21</sup> Résultat du portefeuille : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, plus les bénéfices ou pertes liées à la vente de biens immobiliers, en tenant compte des impôts différés.

<sup>22</sup> Calculé en divisant le résultat du portefeuille par le nombre moyen pondéré d'actions au 31/12/2024.

<sup>23</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

### 1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31 décembre 2024

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
I.	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	2 825 732	2 312 331
II.	<b>ACTIFS COURANTS</b>	59 313	121 603
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 885 045</b>	<b>2 433 934</b>
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 804 300</b>	<b>1 520 777</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 804 300	1 518 263
II.	Intérêts minoritaires	0	2 514
	<b>PASSIFS</b>	<b>1 080 745</b>	<b>913 157</b>
I.	Passifs non courants	1 005 764	820 997
II.	Passifs courants	74 981	92 160
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS</b>	<b>2 885 045</b>	<b>2 433 934</b>

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

Au 31 décembre 2024, le total de nos actifs (2 885,0 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (83 % du total), de panneaux solaires (2 % du total) et de projets en développement (11 % du total). Le reste de l'actif (4 %) comprend les autres immobilisations corporelles et financières destinées à l'usage propre de Montea ainsi que les actifs circulants, y compris les placements de trésorerie et les créances commerciales et fiscales.

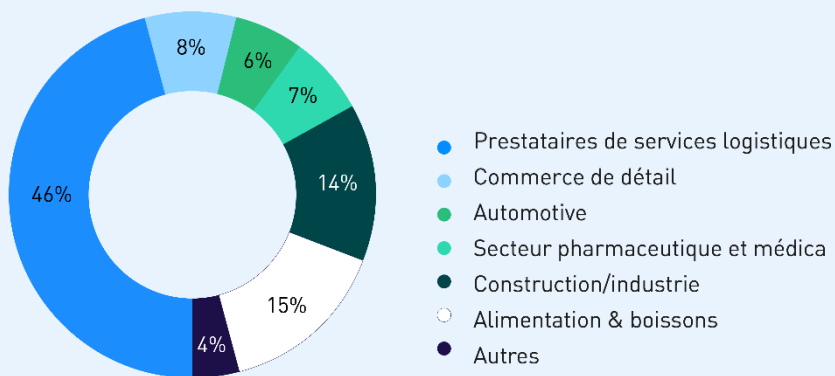


### 1.4.4.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31 décembre 2024

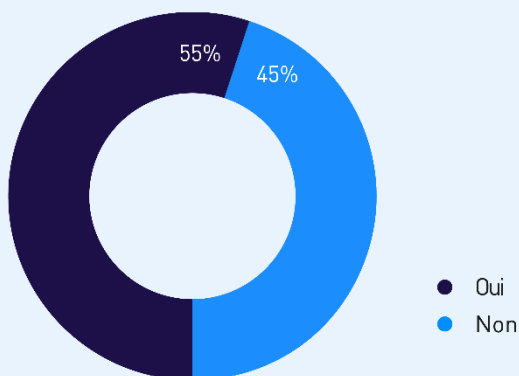
La demande d'espaces de stockage durables situés dans des endroits stratégiques est grande alors que ce type de biens immobiliers fait défaut. Il en résulte des taux d'occupation élevés et une pression à la hausse sur les loyers dans la plupart des localisations logistiques 'prime'. Malgré les retards dans le processus de décision des clients en raison du ralentissement cyclique, la logistique continue à jouer un rôle important, portée par des tendances clés telles que la perturbation des réseaux d'approvisionnement ('supply chains') internationaux, l'augmentation des stocks stratégiques et un certain rapatriement de la production ('reshoring'). Le secteur de l'e-commerce continue également à se développer. Montea cherche à relever ces défis en proposant des solutions immobilières innovantes et durables.

Montea vise également à maintenir ses fondamentaux solides dans les années à venir. En se concentrant sur des types de clients et des secteurs spécifiques (recyclage, distribution alimentaire etc.), ainsi que sur des emplacements multimodaux stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, sites fluviaux ou portuaires, etc.), Montea est en mesure d'optimiser le développement de son portefeuille immobilier.

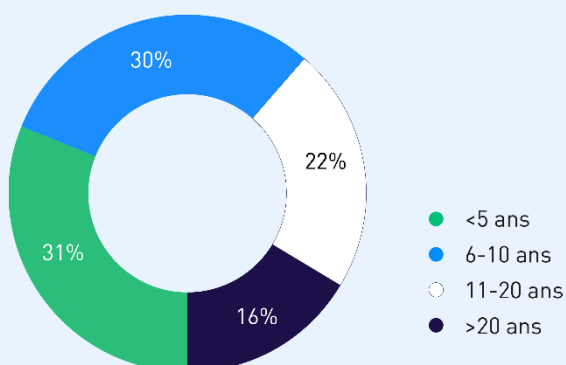
#### Diversification sectorielle



#### Multimodalité



#### Âge des bâtiments



NOMBRE DE SITES  
AU 31 DÉCEMBRE  
2024

**118**

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

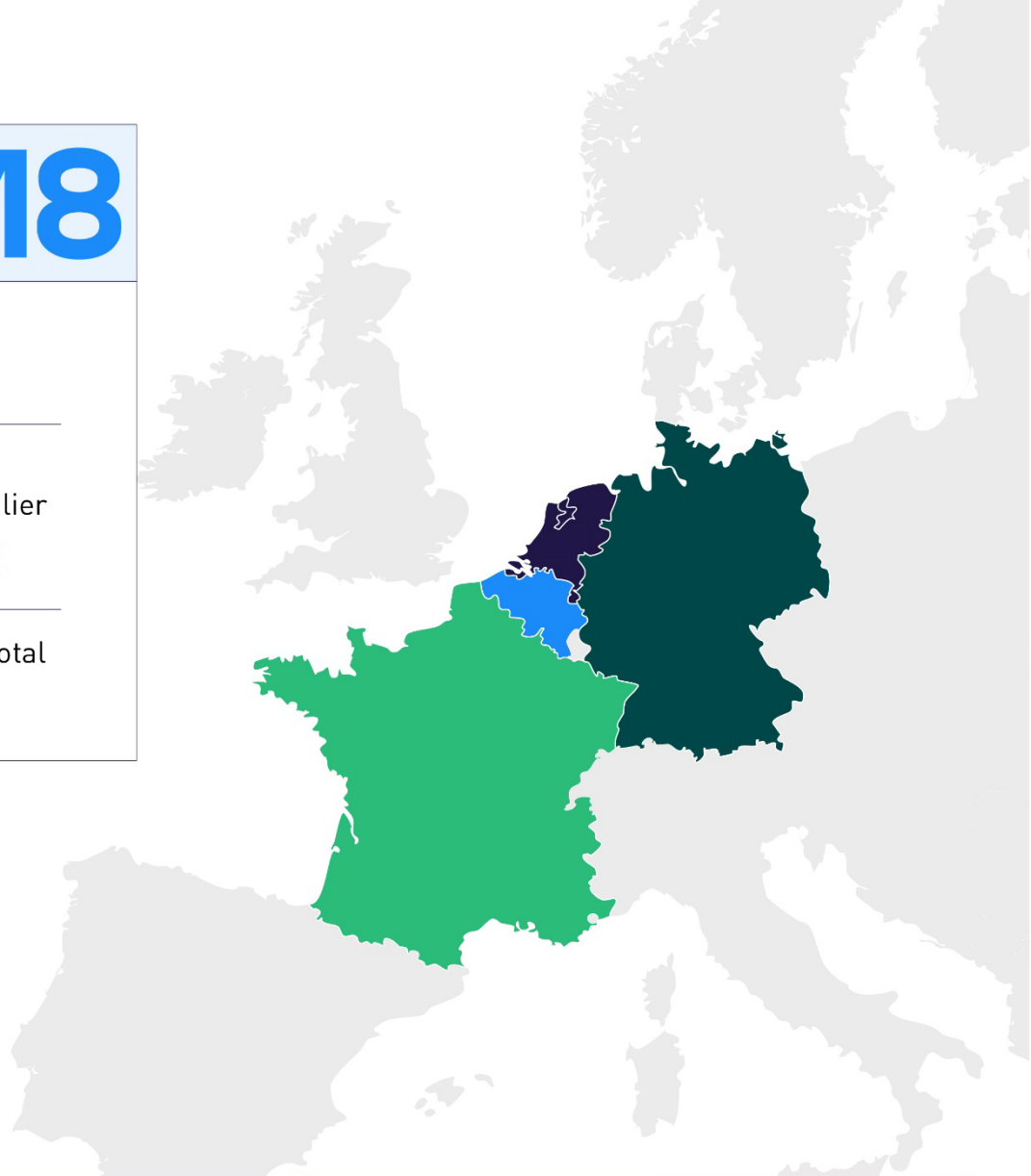
**2 132 000**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier

**€ 2 793 M**

Taux d'occupation total

**99,9%**



FRANCE

NOMBRE DE SITES  
AU 31 DÉCEMBRE  
2024

**35**

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

**292 500**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier

**€ 406 M**

Taux d'occupation total

**99,1%**

Part dans le portefeuille

**14%**

BELGIQUE

NOMBRE DE SITES  
AU 31 DÉCEMBRE  
2024

**43**

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

**951 500**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier

**€ 1 191 M**

Taux d'occupation total

**100%**

Part dans le portefeuille

**43%**

PAYS-BAS

NOMBRE DE SITES  
AU 31 DÉCEMBRE  
2024

**37**

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

**788 500**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier

**€ 1 107 M**

Taux d'occupation total

**100%**

Part dans le portefeuille

**40%**

ALLEMAGNE

NOMBRE DE SITES  
AU 31 DÉCEMBRE  
2024

**3**

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

**99 500**

Juste valeur du  
portefeuille Immobilier

**€ 89 M**





Taux d'occupation total

**100%**

Part dans le portefeuille

**3%**

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 132 243 m<sup>2</sup>, répartie sur 118 sites, dont 43 en Belgique, 35 en France, 37 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 31 décembre 2024 est de 99,9 %, contre 100 % à la fin de l'année 2023. L'espace vacant, très limité, se trouve au Mesnil-Amelot (France) et était auparavant loué à Espace Phone.
- La valeur totale du portefeuille immobilier de Montea est de 2 792,8 millions d'euros et se compose de la valeur des bâtiments du portefeuille immobilier (2 405,2 millions d'euros), de la juste valeur des projets immobiliers en cours de développement (316,6 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires (71,0 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2023, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 23 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 440,8 millions d'euros, complété par 88,1 millions d'euros de plus-values latentes sur les projets en développement et d'améliorations du portefeuille existant. Cette évolution résulte principalement d'une hausse d'environ 4 % des loyers du marché estimés, partiellement compensée par une augmentation du rendement de 5 points de base. Les effets positifs des marges de développement et des améliorations sont en partie neutralisés par une dépréciation de 15,8 millions d'euros sur les panneaux solaires, due à la diminution de la compensation pour l'énergie excédentaire. La réévaluation des panneaux solaires a été principalement comptabilisée directement via les capitaux propres, conformément à IAS 16.

(en M EUR)	JUSTE VALEUR 01/01/2024	CAPEX 2024	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT 2024	JUSTE VALEUR 31/12/2024
 BE	1 063	109	19	1 191
 FR	256	155	-5	406
 NL	930	114	62	1 107
 DE	31	61	-3	89
	<b>2 280</b>	<b>441</b>	<b>72</b>	<b>2 793</b>

		TOTAL 31/12/2024	BELGIQUE	FRANCE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 31/12/2023
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites		118	43	35	37	3	95
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	2 132 243	951 695	292 508	788 546	99 495	1 959 242
Loyers contractuels annuels	K€	128 564	53 977	21 252	47 755	5 580	109 650
Rendement brut	%	5,35	5,25	5,46	5,31	6,26	5,26
Current yield - 100 % loué	%	5,38	5,25	5,65	5,31	6,26	5,26
Superficie non louées	m <sup>2</sup>	2 496	0	2 496	0	0	0
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	258	0	258	0	0	0
Taux d'occupation	%	99,9	100,0	99,1	100,0	100,0	100,0
Valeur d'investissement	K€	2 555 642	1 052 966	414 669	992 607	95 400	2 222 678
Juste valeur	K€	2 405 178	1 027 760	389 458	898 776	89 184	2 085 188
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)</b>							
Juste valeur	K€	70 950	43 550	3 114	24 287	0	81 376
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>							
Juste valeur	K€	316 666	119 859	13 571	183 235	0	113 707
<b>Portefeuille immobilier - TOTAL</b>							
Juste valeur	K€	2 792 794	1 191 169	406 143	1 106 298	89 184	2 280 271

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

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

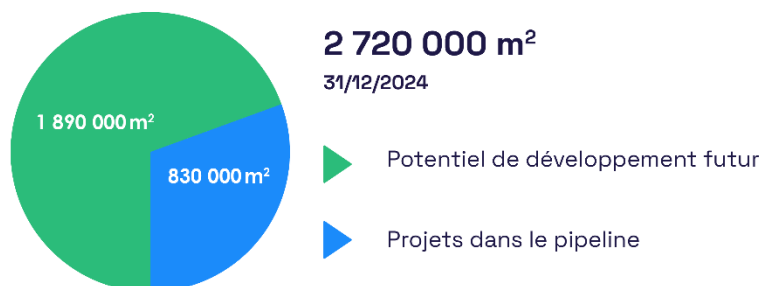
(3) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure dans la section "D" des immobilisations du bilan. En 2024, la juste valeur des panneaux solaires a enregistré une baisse de 15,8 millions d'euros, en raison de la diminution de la compensation pour l'énergie excédentaire. Cette réduction a été partiellement compensée par des investissements supplémentaires de 5,4 millions d'euros dans de nouveaux panneaux solaires.

- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,35 %, contre 5,26 % au 31 décembre 2023.



- Les revenus locatifs annuels contractuels (hors garanties locatives) s'élevaient à 128,6 millions d'euros, soit une hausse de 17 % par rapport au 31 décembre 2023. Cette progression s'explique non seulement par l'indexation des loyers, mais aussi par l'acquisition du portefeuille Reverso et de biens situés dans les ports de Hambourg, Gand, Luithagen, Maastricht et Diemen, ainsi qu'à l'achèvement des projets de Vorst, Waddinxveen, Blue Gate et Tongeren, bien qu'en partie compensée par le développement des parcelles de Tiel et de Born.
- La juste valeur des projets en cours de développement est de 316,6 millions d'euros et consiste dans la liste suivante :
  - Projets immobiliers dans le pipeline – voir 1.2.2.1
    - Les parcelles acquises à Tongres (Belgique)
    - Extension en cours du développement à Aalst (Belgique)
    - Développement en cours à Amsterdam (Pays-Bas)
    - Développement en cours et parcelles acquises à Tiel (Pays-Bas)
    - Extension en cours du développement à Oss (Pays-Bas)
    - Parcelle de Lummen (Belgique)
    - Parcelle de Grimbergen (Belgique)
    - Parcelle de Halle (Belgique)
    - Parcelles de Born (Pays-Bas)
    - Parcelle de Zellik (Belgique)
  - Potentiel de développement futur - voir 1.2.2.2
    - Parcelle de Senlis (France)
    - Parcelle de Saint-Priest (France)
  - Panneaux solaires - voir 1.2.3
    - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)
  - Systèmes de batteries - voir 1.2.3
    - Systèmes de batteries en construction (Belgique)
- La juste valeur des panneaux solaires de 71,0 millions d'euros concerne 55 sites avec panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

- La réserve foncière totale de Montea au 31/12/2024 est de 2 720 000 m<sup>2</sup>, dont environ 830 000 m<sup>2</sup> seront développés à court terme. Avec une réserve foncière restante d'environ 1 890 000 m<sup>2</sup>, Montea conserve un important potentiel de développement. La société dispose ainsi de la souplesse nécessaire pour programmer et réaliser des investissements à l'avenir.



		TOTAL 31/12/2024	TOTAL %	TOTAL 31/12/2023	TOTAL %
<b>Surface terrain</b>					
Superficie totale	m <sup>2</sup>	2 720 452	100 %	2 225 972	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	2 161 315	79%	1 538 408	69 %
dont générateurs de revenus	%	55%		76 %	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	559 137	21%	687 564	31 %
Juste valeur	K€	540 650	100 %	302 039	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	540 650	100 %	302 039	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0	0	0

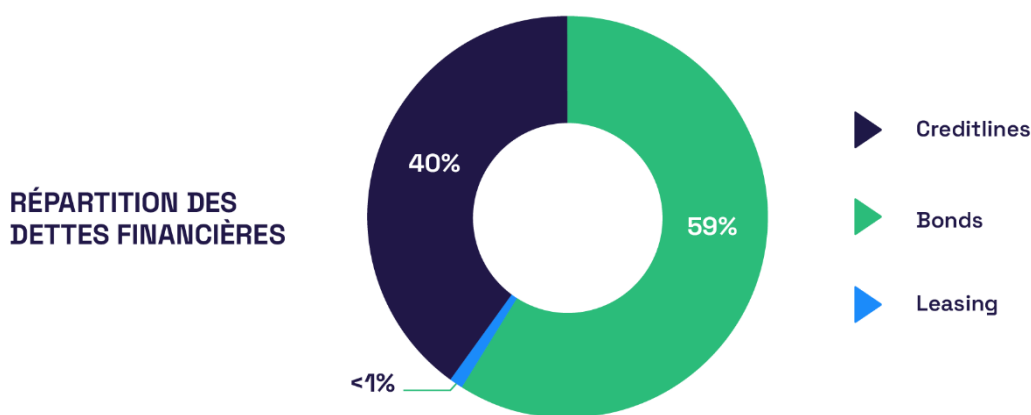
Environ 2,2 million de m<sup>2</sup> de cette réserve foncière (79 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 540,7 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 250 €/m<sup>2</sup>. De plus, 55 %<sup>24</sup> de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,8 %. En outre, Montea contrôle environ 0,6 million de m<sup>2</sup> (21 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

<sup>24</sup> En raison de l'aménagement d'une partie de la réserve foncière à Tiel et Born en 2024, aucun revenu locatif ne sera perçu pour ces sites.

## 1.4.4.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

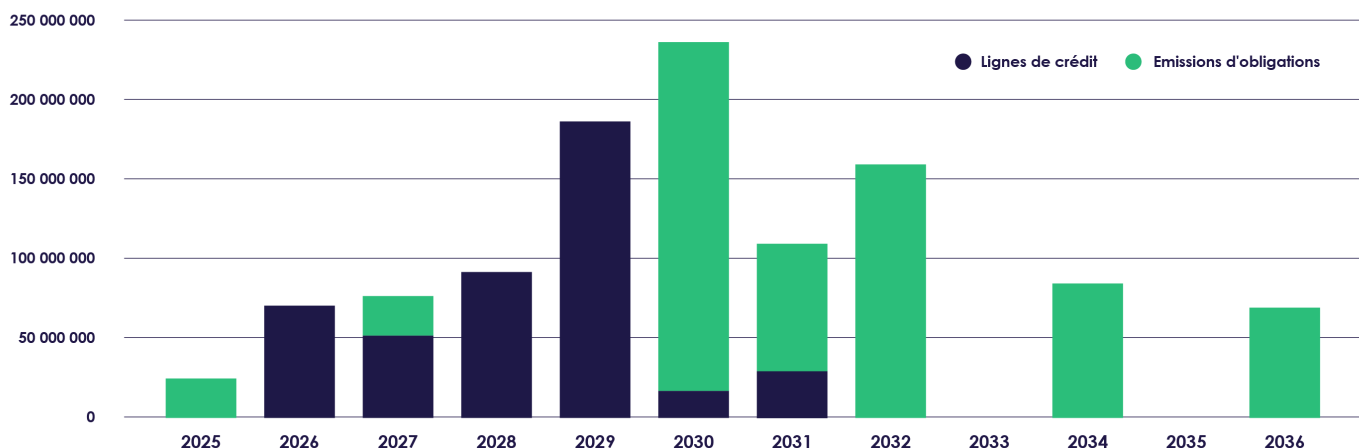
Le passif total se compose des capitaux propres de 1 804,3 millions d'euros et d'un endettement total de 1 080,7 millions d'euros.

- Les capitaux propres s'élèvent à 1 804,3 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre 1 520,8 millions d'euros à la fin de l'année 2023.
- Le passif total de 1 080,7 millions d'euros se compose des éléments suivants :
  - Passif financier :
    - 257,6 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Montea dispose pour 449,2 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 31 décembre 2024, dont 191,6 millions d'euros ne sont pas utilisées ;
    - 665 millions d'euros d'emprunts obligataires contractés qui ont été entièrement tirés, dont 235 millions d'euros d'obligations vertes que Montea a contractées en 2021 (placement privé américain - USPP) et 380 millions d'euros d'obligations vertes non adossées contractées en 2022 (USPP) ;
    - 55 % de l'encours de financement (615 millions d'euros) ont été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).
  - Autres passifs :
    - un passif courant de location de 61,5 millions d'euros, principalement constitué de la comptabilisation d'un engagement de location relatif à un terrain en concession (entrée en vigueur de la norme IFRS 16) et du financement des panneaux solaires sur le site d'Aalst ;
    - 15,6 millions d'euros d'impôts différés ; et
    - d'autres passifs et charges à payer<sup>25</sup> s'élevant à 81,0 millions d'euros.



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

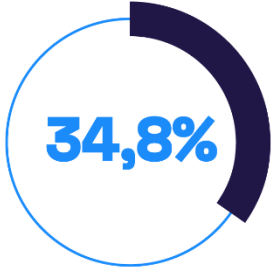
### ÉCHÉANCE DES LIGNES DE CRÉDIT ET DES OBLIGATIONS



<sup>25</sup> Les charges à payer concernent principalement les loyers facturés à l'avance pour le trimestre suivant.

# Chiffres clés financiers

## EPRA LTV

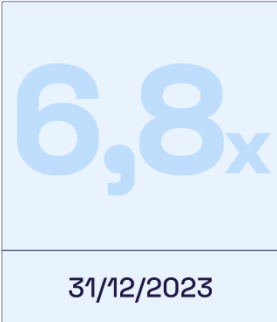
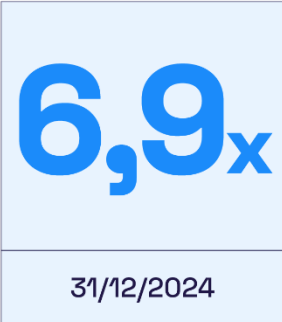


31/12/2024

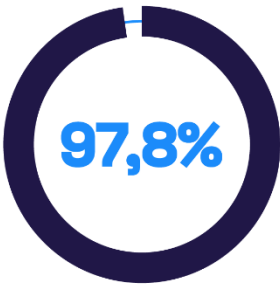


31/12/2023

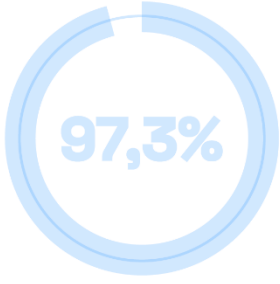
## Dettes nette/EBITDA (ajusté)



## Taux de couverture



31/12/2024



31/12/2023

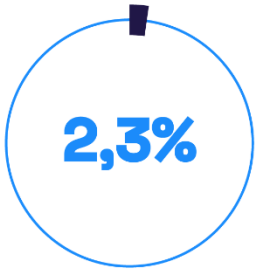
## Échéance moyenne des instruments de couverture



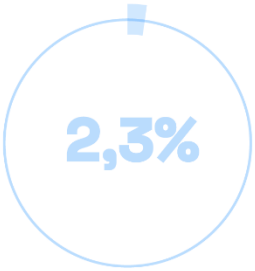
## Échéance moyenne des contrats de crédit



## Coût moyen de la dette

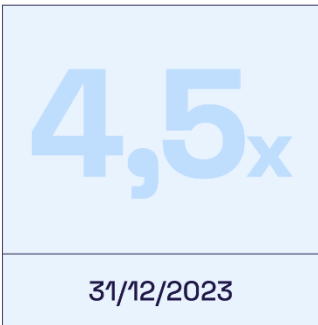
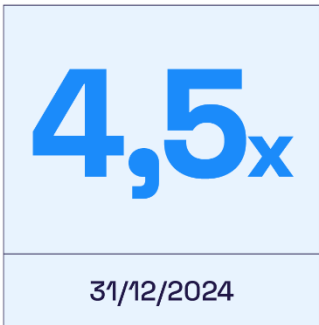


31/12/2024



31/12/2023

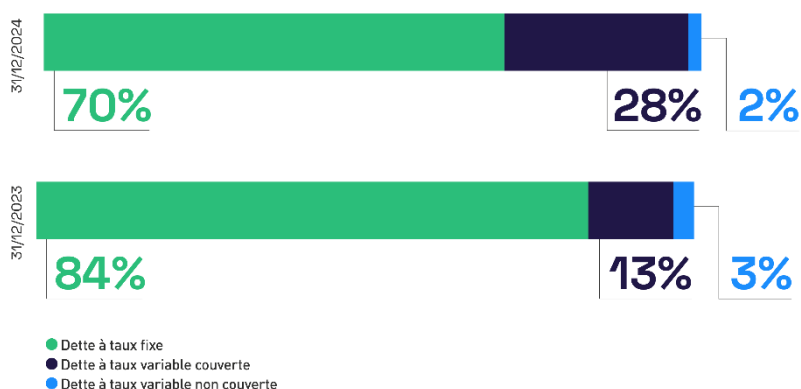
## Ratio de couverture des intérêts



L'échéance moyenne pondérée des passifs financiers (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de location) était de 5,7 ans au 31 décembre 2024, une réduction par rapport au 31 décembre 2023 (6,6 ans), principalement en raison de la durée.

L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 6,1 ans à la fin du mois de décembre 2024. Le ratio de couverture, qui reflète la proportion des passifs financiers à taux fixe ou à taux variable puis couverts par un instrument de couverture, est de 98 % à fin décembre 2024.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Le ratio de couverture des intérêts (ICR)\* équivaut à 4,5 x en 2024, et est resté inchangé par rapport à la même période de l'année dernière. Cela signifie que Montea respecte largement les engagements pris par ses institutions financières en matière de ratio de couverture des intérêts.

Le coût moyen proratisé du financement de la dette est de 2,3 % en 2024 (et reste stable par rapport à la même période de l'année précédente).

Avec un EPRA LTV de 34,8 % fin décembre 2024 (contre 33,5 % fin décembre 2023) et une dette nette/EBITDA (ajusté)<sup>26</sup> de 6,9x, le bilan consolidé de Montea démontre que la société dispose d'un haut niveau de solvabilité. Chaque investissement est évalué par rapport à la stratégie de financement de Montea. Cette stratégie consiste à financer les nouveaux immeubles de placement avec au moins 50 % de fonds propres et au maximum 50 % de dette, ce qui se traduit par un taux d'endettement maximal de 50 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8 x.

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

Montea conserve des fondamentaux solides dans un environnement macroéconomique volatil. Ceci est démontré par la valorisation positive du portefeuille immobilier existant à un rendement initial net EPRA de 5,1 %, le taux d'occupation de 99,9 %, la durée restante des baux jusqu'à la prochaine échéance de plus de 5,9 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs de 12,1 % au loyers du marché ainsi que des loyers de marché en hausse. Montea continuera à privilégier des emplacements multimodaux stratégiques 'prime' dans le cadre de son expansion future.

En matière de taux d'endettement<sup>27</sup>, Montea respecte tous les engagements pris avec les institutions financières (covenants), en vertu desquels Montea ne peut avoir un taux d'endettement supérieur à 60 %.

<sup>26</sup> Pour calculer la dette nette ajustée/EBITDA, les passifs financiers nets au numérateur sont ajustés pour les projets en cours de construction multipliés par le ratio d'endettement, ces projets ne générant pas encore de résultat d'exploitation tout en étant inclus dans les éléments du passif financier. En outre, le dénominateur est ajusté pour tenir compte de l'impact annualisé de la croissance externe.

<sup>27</sup> Le taux d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 35,7 % fin décembre 2024.

## 1.4.5 Approche de l'expertise

Ces chiffres 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 principes comptables et les méthodes de calcul adoptés sont conformes à ceux de l'exercice précédent.

### ■ Normes et interprétations nouvelles ou modifiées en vigueur pour l'exercice commençant le 1er janvier 2024

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 1 Présentation des états financiers relatif à la classification des passifs courants et non courants
- Modification d'IAS 7, État des flux de trésorerie, et d'IFRS 7, Instruments financiers : Informations concernant les accords de financement des fournisseurs
- Modification d'IFRS 16 Contrats de location sur l'évaluation initiale d'un passif locatif découlant d'une transaction de vente et de cession-bail

### ■ 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 2024

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations ne s'appliquent pas encore en 2023, 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'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)
- 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 d'IFRS 9 et d'IFRS 7, Contrats d'électricité renouvelable (à partir du 1er janvier 2026, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Améliorations annuelles - volume 11 (applicables 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, sous réserve d'approbation de l'UE)

## 1.5 Performance de l'action Montea

PERFORMANCE DES MARCHÉS BOURSIERS	31/12/2024	31/12/2023
<b>Cours de bourse (€)</b>		
À la clôture	63,30	86,20
Le plus élevé	86,00	88,20
Le plus bas	61,00	61,90
Moyenne	76,30	73,84
<b>NAV par action (€)</b>		
IFRS NAV	78,42	75,74
EPRA NTA	77,63	74,38
<b>Prime/Décote par rapport à la valeur NAV IFRS (%)</b>	<b>-19,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Rendement du dividende (%)</b>	<b>5,9%</b>	<b>4,3%</b>
<b>Distribution proposée (€)</b>		
Dividende brut par action	3,74	3,74
Dividende net par action	2,62	2,62
<b>Volume (nombre de titres)</b>		
Volume quotidien moyen	19 815	18 366
Volume de la période	5 072 705	4 683 358
<b>Nombre d'actions en circulation à la fin de la période</b>	<b>2 131 212</b>	<b>20 121 491</b>
<b>Capitalisation boursière (K€)</b>		
Capitalisation boursière à la clôture	1 464 206	1 734 473
<b>Ratios (%)</b>		
"Velocity"	22%	23%

(1) Dividende brut divisé par le prix moyen de l'action

(2) Volume de la période divisé par le nombre d'actions

## 1.6 Événements importants postérieurs à la date de clôture

### Montea et Lekkerland récompensés par le PropertyNL Award pour leur centre de distribution à Waddinxveen<sup>28</sup>

Montea et Lekkerland ont reçu le Logistics Award du magazine immobilier PropertyNL pour leur nouveau centre de distribution à Waddinxveen. Le jury a salué ce projet pour son conception durable et innovante, ainsi que pour son approche centrée sur le bien-être des employés. Il a également mis en avant la collaboration étroite entre Lekkerland, Montea et leur partenaire de construction Remmers.

La remise des PropertyNL Awards a eu lieu à l'église Zuiderkerk d'Amsterdam. Ce prix vise à mettre en lumière l'ingéniosité, la durabilité et l'innovation dans le secteur de l'immobilier logistique, en réponse aux préoccupations croissantes concernant l'impact visuel des infrastructures logistiques. Chaque année, PropertyNL récompense une collaboration exemplaire entre un développeur et un utilisateur final.

## 1.7 Transactions avec des parties apparentées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties apparentées en 2024, 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 incertitudes<sup>29</sup>

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 2023 et seront à nouveau examinés dans le Rapport annuel intégré 2024.



<sup>28</sup> Voir le communiqué de presse du 23/01/2025 ou visiter le site [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

<sup>29</sup> Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, se référer au rapport annuel 2023. La politique de Montea sera ajustée, si nécessaire, en fonction des facteurs de risque définis.

## 2 Déclaration en vertu de l'article 12 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 12 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, préparés conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle des actifs, de la situation financière et des résultats de Montea et des engagements inclus dans la consolidation ; et
- le rapport annuel donne une image fidèle de l'évolution et de la performance des activités et de la situation de Montea et des engagements inclus dans la consolidation et il offre une description des principaux risques et incertitudes rencontrés.



Tiel, Pays-Bas



# TRACK 27

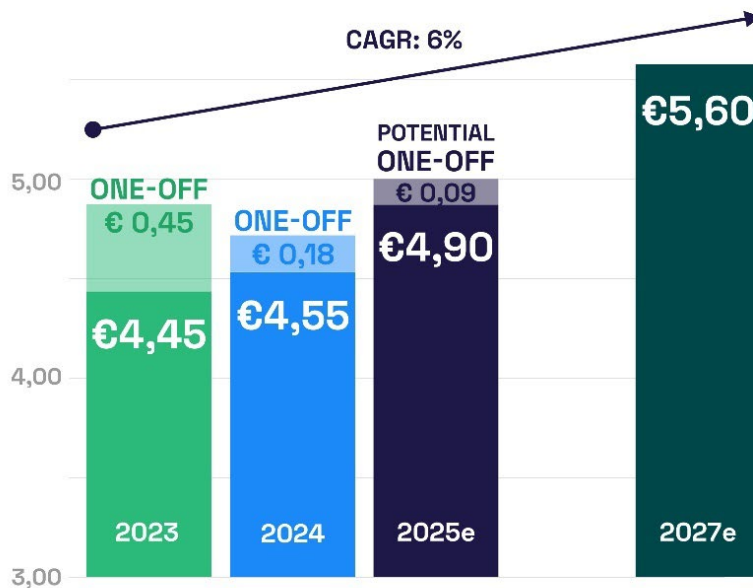
## GROWTH PLAN

### 3 Perspectives Track27

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

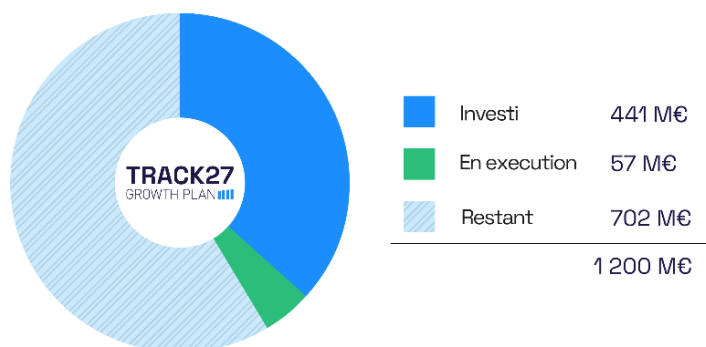
- ✓ Montea reste sur la bonne voie pour atteindre ses objectifs pour 2025 :
  - **Le bénéfice EPRA devrait atteindre 4,90 € par action** (+8 % a/a pour les activités récurrentes), hors effet exceptionnel potentiel de 0,09 € par action<sup>30</sup> lié à la possible reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.
  - Un **dividende de 3,90 euros par action** (+8 % a/a pour les activités récurrentes), toujours sans inclure l'effet exceptionnel potentiel du statut FBI. Si Montea obtient le statut de FBI pour l'exercice 2024 au cours de l'année 2025, Montea a l'intention de payer 80 % de l'effet résultant sous forme de dividende extraordinaire.
- ✓ Montea reconfirme également l'augmentation ciblée des bénéfices EPRA à 5,60 euros par action d'ici 2027, soit un taux de croissance annuel moyen de 6 % par rapport à 2023.



<sup>30</sup> Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 21 005 929 actions au 31 décembre 2024.

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

Nos plans de croissance combinent des projets de développement sur une réserve foncière élargie, des acquisitions de bâtiments et terrains existants, ainsi que des améliorations du portefeuille actuel. Montea investit aussi dans des panneaux solaires, des batteries de stockage d'énergie et d'autres solutions durables sur les marchés où la société est actuellement présente. L'entreprise envisage également des partenariats stratégiques avec des développeurs.



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

### Objectifs qualitatifs

Montea souhaite jouer un rôle clé dans le développement durable. Plus de 80 % de notre vaste réserve foncière de plus de 2 millions de m<sup>2</sup> 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.

**> 80 % de notre réserve foncière est constitué de sites désaffectés ou de friches industrielles que nous réhabilitons**

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 CO<sub>2</sub> de 45 % dans le portefeuille existant d'ici fin 2027 (par rapport à 2019) grâce à plusieurs initiatives, notamment :

- ✓ l'engagement de construire tous les nouveaux bâtiments de manière à ce qu'ils soient neutres en carbone, produisant zéro émission nette de gaz à effet de serre
- ✓ en doublant la capacité des panneaux solaires installés sur les toits pour atteindre 135 MWc au cours des quatre prochaines années, avec un investissement d'environ 27 millions d'euros
- ✓ en investissant environ 50 millions d'euros dans 100 MWh de systèmes de stockage d'énergie par batterie, nous pourrions garantir à nos clients une quantité suffisante d'électricité à tout moment de la journée et contribuer à la stabilisation du réseau

## Stratégie multigénérationnelle

Chez Montea, nous intégrons l'impact sur les générations futures à chaque étape, privilégiant la création de valeur à long terme plutôt que les profits immédiats. C'est pourquoi nous mettons l'accent sur la durabilité et le développement d'installations logistiques innovantes, tout en continuant à prioriser :

- ✓ Les meilleurs emplacements stratégiques, qui sont pertinents aujourd'hui et le resteront à l'avenir
- ✓ Les sites multimodaux situés près des ports, aéroports, autoroutes et gares ferroviaires
- ✓ Des bâtiments multifonctionnels que nous conservons et redéveloppons en partenariat avec nos clients et partenaires

## Notre succès est propulsé par notre personnel plutôt que par nos propriétés

Notre équipe est notre force motrice. Nous visons un taux de rétention d'au moins 90 %. L'Analyse du Capital Humain, qui a été menée de manière indépendante, révèle une grande fierté chez tous les Monteaners. L'implication des Monteaners est assurée par des plans d'options ou d'achat d'actions. Ces plans se sont avérés très fructueux ces dernières années, avec un taux d'acceptation de plus de 85 % d'actions et d'options offertes. Montea vise à maintenir, voire à dépasser ce niveau de participation à l'avenir.

## Conclusion

Nous avons fixé des objectifs ambitieux, et nos leaders spécialisés sont déjà pleinement engagés pour les concrétiser. Réparties sur quatre pays, nos équipes collaborent étroitement pour accompagner nos clients dans leurs projets de croissance internationale.

En somme, notre solide position financière, allée à une forte demande du marché et, surtout, à notre dynamisme exceptionnel, nous permettra d'atteindre avec succès les objectifs fixés dans le cadre de Track27. Ces objectifs marquent le début d'un nouveau chapitre, guidé par l'innovation, la durabilité et la réussite partagée.

# TRACK27

## GROWTH PLAN

## 4 Déclaration de conformité aux covenants liés à l'émission d'obligations

Conformément à l'article 5.11 des conditions de l'emprunt obligataire émis le 30 juin 2015 (d'un montant total de 50 millions d'euros), Montea s'engage à rendre compte du respect des covenants énoncés à l'article 5.10 dans ses résultats financiers annuels et semestriels consolidés.

Montea déclare que :

- le taux d'endettement consolidé s'élève à 35,7 %, bien en deçà du seuil maximal de 65 %, tel que stipulé par l'article 5.10, point (d) du Mémoire d'information pour les obligations émises en 2014, ainsi que par l'article 5.10, point (c) pour celles émises en 2015 ;
- la couverture des intérêts (« Interest Cover ») atteint 4,5x, dépassant largement le seuil requis de 1,5x, conformément aux exigences de l'article 5.10, point (e) du Mémoire d'information des obligations émises en 2014, et de l'article 5.10, point (d) pour celles émises en 2015.



Tongres, Belgique

## 5 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.



## 6 Calendrier financier

12/02/2025	Conférence téléphonique sur les résultats annuels (11h)
08/05/2025	Déclaration intermédiaire - résultats au 31/03/2025 (après la fermeture de la Bourse)
09/05/2025	Conférence téléphonique sur les résultats du premier trimestre (11h)
20/05/2025	Assemblée générale des actionnaires pour l'exercice 2024
21/08/2025	Déclaration intermédiaire - résultats 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)

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

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

Montea NV est une société immobilière de droit belge cotée en bourse (GVV/SIR) spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de premier plan sur ce marché. Montea offre à ses clients les surfaces dont ils ont besoin pour se développer, en proposant des solutions immobilières polyvalentes et innovantes, permettant à Montea de créer de la valeur pour ses actionnaires. Au 31 décembre 2024, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 2 132 243 m<sup>2</sup>, répartie sur 118 sites. Montea NV est cotée sur Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP) depuis fin 2006.

#### CONTACT PRESSE

Inna Maslova | +32 53 82 62 62 | [ir@montea.com](mailto:ir@montea.com) [www.montea.com](http://www.montea.com)

#### PLUS D'INFO



# Annexes

## ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA

### Résultat EPRA - Bénéfice EPRA par action

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

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

**Calcul :**

RÉSULTAT EPRA (EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net	171 525	118 810
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les biens immobiliers destinés à la vente	-85 400	-11 571
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 733	14 043
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	10 401	-30 974
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-298
<b>Bénéfices EPRA</b>	<b>99 260</b>	<b>90 010</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	21 005 929	18 387 740
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>4,73</b>	<b>4,90</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

[EUR X 1 000]	31/12/2024			31/12/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1 804 300</b>	<b>1 804 300</b>	<b>1 804 300</b>	<b>1 518 263</b>	<b>1 518 263</b>	<b>1 518 263</b>
<b>NAV IFRS par action (€/action)</b>	<b>78,42</b>	<b>78,42</b>	<b>78,42</b>	<b>75,74</b>	<b>75,74</b>	<b>75,74</b>
i) Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1 804 300</b>	<b>1 804 300</b>	<b>1 804 300</b>	<b>1 518 263</b>	<b>1 518 263</b>	<b>1 518 263</b>
<b>A l'exclusion de :</b>						
v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	15 576	15 576	-	5 175	5 175	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	-23 597	-23 597	-	-26 330	-26 330	-
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-666	-	-	-548	-
<b>A ajouter :</b>						
ix) Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-	-	-45 957	-	-	-65 075
xi) Droits de mutation (Real estate transfer tax)	178 314	-	-	142 708	-	-
<b>NAV</b>	<b>1 974 593</b>	<b>1 795 613</b>	<b>1 758 343</b>	<b>1 639 817</b>	<b>1 496 560</b>	<b>1 453 188</b>
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	23 131 212	23 131 212	23 131 212	20 121 491	20 121 491	20 121 491
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>85,36</b>	<b>77,63</b>	<b>76,02</b>	<b>81,50</b>	<b>74,38</b>	<b>72,22</b>



## Taux de vacance EPRA

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

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

Calcul :

	31/12/2024			31/12/2023		
	(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	-	58 281	0,0	-	52 669	0,0
France	258	22 767	1,1	-	13 884	0,0
Pays-Bas	-	54 312	0,0	-	44 987	0,0
Allemagne	-	4 558	0,0	-	-	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>258</b>	<b>139 919</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>111 540</b>	<b>0,0</b>

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

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

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

**Calcul :**

EPRA NIY (EUR X 1 000)		31/12/2024 TOTAL	31/12/2023 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2 694 056	2 200 841
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-316 666	-113 707
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>		<b>2 377 390</b>	<b>2 087 134</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés		151 347	134 908
<b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé</b>	<b>A</b>	<b>2 528 736</b>	<b>2 222 043</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		134 595	118 416
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-6 602	-6 088
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>127 993</b>	<b>112 328</b>
Gratuités ou autre 'lease incentives'		0	102
<b>"topped-up" loyers nets annualisés</b>	<b>C</b>	<b>127 993</b>	<b>112 430</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,06 %</b>	<b>5,06 %</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,06 %</b>	<b>5,06 %</b>



Genk, Belgique

## Ratio de coût EPRA

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

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

Calcul :

RATIO DE COÛT EPRA (EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		14 550	14 276
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-642	-527
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>13 908</b>	<b>13 749</b>
(ix) Frais directs de vacance		-227	-137
<b>Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B</b>	<b>13 681</b>	<b>13 612</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		122 104	116 328
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>122 104</b>	<b>116 328</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>11,4%</b>	<b>11,8%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,7%</b>



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

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

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

Calcul :

EPRA LTV (EUR x 1 000)	31/12/2024					31/12/2023				
	CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE					CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE				
	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
<b>Inclure</b>										
Crédits des institutions financières	259 764 €				259 764 €	138 008 €				138 008 €
Effets de commerce	0 €				0 €	0 €				0 €
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligations	663 030 €				663 030 €	662 739 €				662 739 €
Dérivés sur devises étrangères	0 €				0 €	0 €				0 €
Dettes (commerciales) nettes	30 845 €				30 845 €	21 998 €			-341 €	21 657 €
Immeubles à usage propre (dettes)	1 167 €				1 167 €	813 €				813 €
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0 €				0 €	0 €				0 €
<b>A l'exclusion de</b>										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-13 139 €				-13 139 €	-87 604 €			2 €	-87 602 €
<b>Passif net (a)</b>	<b>941 666 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>941 666 €</b>	<b>735 955 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-340 €</b>	<b>735 616 €</b>
<b>Inclure</b>										
Immeubles à usage propre	3 008 €				3 008 €	2 122 €				2 122 €
Immeubles de placement à la juste valeur	2 376 800 €				2 376 800 €	2 087 875 €			-4 795 €	2 083 080 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 541 €				5 541 €	0 €				0 €
Immeubles de placement en construction	316 666 €				316 666 €	113 707 €			-1 348 €	112 359 €
Actifs incorporels	666 €				666 €	548 €				548 €
Créances (commerciales) nettes	0 €				0 €	0 €				0 €
Actifs financiers	0 €				0 €	0 €				0 €
<b>Valeur totale du portefeuille (b)</b>	<b>2 702 681 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 702 681 €</b>	<b>2 204 252 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-6 143 €</b>	<b>2 198 109 €</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>34,8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,8%</b>	<b>33,4 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,5 %</b>

## ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea<sup>31</sup>

### Résultat du portefeuille

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

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

Calcul :

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	85 400	11 870
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-10 401	30 974
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>74 998</b>	<b>42 843</b>

### Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat financier	-15 453	-32 038
A l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 733	14 043
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-12 721</b>	<b>-17 995</b>

<sup>31</sup> À l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des IAP et sont calculés dans l'Annexe 1, « Indicateurs de performance EPRA ». Les indicateurs alternatifs de performance ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

## Marge d'exploitation

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

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

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION (EUR X 1,000)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat immobilier	122 956	116 139
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	108 866	102 769
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>88,5 %</b>	<b>88,5 %</b>

## Coût moyen de l'endettement

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

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

Calcul :

COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat financier	-15 453	-32 038
A l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-1 157	-759
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 733	14 043
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	2 561	2 286
Intérêts intercalaires	-10 480	-4 325
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-21 796</b>	<b>-20 793</b>
<b>CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>942 644</b>	<b>919 652</b>
<b>COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)</b>	<b>2,3 %</b>	<b>2,3 %</b>

## Dettes nettes (ajustées)/EBITDA

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

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

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

**Calcul :**

NET DEBT / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		985 417	851 490
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-13 139	-87 604
<b>Net debt (IFRS)</b>		<b>972 278</b>	<b>763 886</b>
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement		-114 243	-42 375
<b>Dettes nettes (ajustées)</b>	<b>A</b>	<b>858 035</b>	<b>721 511</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>108 866</b>	<b>102 769</b>
+ Amortissements (TTM)		367	336
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		14 576	2 513
<b>EBITDA (ajusté)</b>	<b>C</b>	<b>123 809</b>	<b>105 618</b>
<b>Dettes nettes / EBITDA (ajusté)</b>	<b>A/C</b>	<b>6,9</b>	<b>6,8</b>

NET DEBT / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		985 417	851 490
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-13 139	-87 604
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>972 278</b>	<b>763 886</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>108 866</b>	<b>102 769</b>
+ Amortissements (TTM)		367	336
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>109 233</b>	<b>103 105</b>
<b>Dettes nettes / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,9</b>	<b>7,4</b>

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

## Ratio de couverture des intérêts

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	108 866	102 769
Revenues financiers (+)	1 267	866
<b>TOTAL (A)</b>	<b>110 133</b>	<b>103 635</b>
Charges financières nettes (-)	24 358	23 079
<b>TOTAL (B)</b>	<b>24 358</b>	<b>23 079</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>

## Ratio de couverture

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE (EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Dettes financières à taux d'intérêt fixes</b>	<b>640 452</b>	<b>673 916</b>
Montant notionnel des instruments de couverture	262 500	107 500
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)</b>	<b>902 952</b>	<b>781 416</b>
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	923 085	802 916
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)</b>	<b>923 085</b>	<b>802 916</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE (A/B)</b>	<b>97,8%</b>	<b>97,3 %</b>



## ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2024

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES (EUR X 1 000)		31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
I.	Revenus locatifs	115 101	106 985
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	9	-360
	<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>115 110</b>	<b>106 625</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13 132	12 468
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
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-14 298	-14 023
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	9 012	11 068
	<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>122 956</b>	<b>116 139</b>
IX.	Frais techniques	-32	-67
X.	Frais commerciaux	-72	-190
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-227	-137
XII.	Frais de gestion immobilière	-3 159	-2 658
XIII.	Autres charges immobilières	-128	-83
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-3 618</b>	<b>-3 135</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>119 338</b>	<b>113 004</b>
XIV.	Les frais généraux de la société ;	-11 257	-10 077
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	785	-157
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>108 866</b>	<b>102 769</b>
XVI.	Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	85 400	11 870
XIX.	Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>194 266</b>	<b>114 639</b>
XX.	Produits financiers	1 267	866
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-13 878	-18 754
XXII.	Autres charges financières	-110	-107
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 733	-14 043
	<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-15 453</b>	<b>-32 038</b>
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>178 812</b>	<b>82 601</b>
XXV.	Impôt sur le revenu des sociétés	-7 287	36 209
XXVI.	Exit tax	0	0
	<b>IMPÔTS</b>	<b>-7 287</b>	<b>36 209</b>
	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>171 525</b>	<b>118 810</b>
Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	171 525	118 535
	Intérêts minoritaires	0	275
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	23 131 212	20 121 491
	Nombre moyen pondéré d'actions	21 005 929	18 387 740
	<b>RESULTAT NET (de base/dilué) par action / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)</b>	<b>8,17</b>	<b>6,46</b>

## ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 31/12/2024

BILAN CONSOLIDE (EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>2 825 733</b>	<b>2 312 331</b>
A	Goodwill	0	0
B	Immobilisations incorporelles	666	548
C	Immeubles de placement	2 720 052	2 201 758
D	Autres immobilisations corporelles	72 861	82 962
E	Actifs financiers non courants	31 872	26 825
F	Créances de location-financement	0	0
G	Créances commerciales et autres actifs non courants	282	239
H	Actifs d'impôts différés	0	0
I	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises selon la méthode de la mise en équivalence	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>59 313</b>	<b>121 603</b>
A	Actifs détenus en vue de la vente	5 541	0
B	Actifs financiers courants	0	0
C	Créances de location-financement	0	0
D	Créances commerciales	34 158	28 331
E	Créances fiscales et autres actifs courants	50	780
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 139	87 604
G	Comptes de régularisation	6 424	4 888
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2 885 045</b>	<b>2 433 934</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 804 300</b>	<b>1 520 777</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>1 804 300</b>	<b>1 518 263</b>
A	Capital	450 580	394 914
B	Primes d'émission	570 794	423 586
C	Réserves	611 401	580 953
D	Résultat net de l'exercice	171 525	118 810
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>2 514</b>
<b>PASSIFS</b>		<b>1 080 745</b>	<b>913 157</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>1 005 764</b>	<b>820 997</b>
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières non courantes	981 913	815 327
	a. Établissement de crédit	260 930	105 488
	b. Crédit-bail	328	465
	c. Autre	720 655	709 374
C	Autres passifs financiers non courants	8 275	495
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E	Autres passifs non courants	0	0
F	Passifs d'impôts différés	15 576	5 175
<b>Passifs courants</b>		<b>74 981</b>	<b>92 160</b>
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	3 504	36 162
	a. Établissement de crédit	0	33 333
	b. Crédit-bail	124	117
	c. Autre	3 380	2 712
C	Autres passifs financiers courants	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	30 182	19 416
	a. Exit tax	0	2 738
	b. Autre	30 812	16 678
E	Autres passifs courants	1 564	637
F	Comptes de régularisation	39 731	35 944
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS</b>		<b>2 885 045</b>	<b>2 433 934</b>

## ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 31/12/2024

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EUR X 1 000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>353 244</b>	<b>319 277</b>	<b>420 656</b>	<b>204 458</b>	<b>3 584</b>	<b>1 301 220</b>
<b>Eléments directement reconnus comme capitaux propres</b>	<b>41 670</b>	<b>104 310</b>	<b>15 352</b>	<b>0</b>	<b>-1 355</b>	<b>159 977</b>
Augmentation de capital	40 907	104 310	0	0	0	145 217
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	15 428	0	0	15 428
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	763	0	-248	0	0	515
Intérêts minoritaires	0	0	172	0	-1 355	-1 183
Corrections	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>394 914</b>	<b>423 586</b>	<b>436 008</b>	<b>204 458</b>	<b>2 229</b>	<b>1 461 197</b>
Dividendes	0	0	-59 230	0	0	-59 230
Résultat reporté	0	0	204 458	-204 458	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-285	118 810	285	118 810
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>394 914</b>	<b>423 586</b>	<b>580 952</b>	<b>118 810</b>	<b>2 515</b>	<b>1 520 777</b>
<b>Eléments directement reconnus comme capitaux propres</b>	<b>55 666</b>	<b>147 208</b>	<b>-13 031</b>	<b>0</b>	<b>-2 514</b>	<b>187 328</b>
Augmentation de capital	58 570	147 208	0	0	0	205 778
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 de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés 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
<b>Sous-total</b>	<b>450 580</b>	<b>570 794</b>	<b>567 920</b>	<b>118 810</b>	<b>0</b>	<b>1 708 105</b>
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
<b>Au 31/12/2024</b>	<b>450 580</b>	<b>570 794</b>	<b>611 400</b>	<b>171 525</b>	<b>0</b>	<b>1 804 300</b>

## ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé au 31/12/2024

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR x 1,000)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
<b>Résultat net</b>	<b>171 525</b>	<b>118 810</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-12 995</b>	<b>15 428</b>
<b>Eléments repris dans le résultat :</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
<b>Eléments non-repris dans le résultat :</b>	<b>-12 995</b>	<b>15 428</b>
Impact de la juste valeur des panneaux solaires	-12 995	15 428
<b>Résultat global</b>	<b>158 531</b>	<b>134 238</b>
Attribuable à :		
Actionnaires de la société mère	158 531	133 963
Intérêts minoritaires	0	275

## ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR X 1 000)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>87 604</b>	<b>67 766</b>
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>	<b>115 670</b>	<b>111 974</b>
Résultat net	171 525	118 810
Charges d'intérêts nettes	13 878	18 754
Produits financiers	-1 267	-866
Impôts	7 287	-36 209
Plus (-)/ moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	0
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)</b>	<b>191 422</b>	<b>100 489</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	2 733	14 043
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-85 400	-11 870
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	-2 942	515
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	367	336
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	-10	335
<b>Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)</b>	<b>-85 252</b>	<b>3 359</b>
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-6 676	9 937
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	16 175	-1 811
<b>Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>9 499</b>	<b>8 126</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-419 647</b>	<b>-86 337</b>
<b>Investissements</b>	<b>-419 647</b>	<b>-86 337</b>
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-416 529	-79 642
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-1 871	-6 215
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-1 247	-481
<b>Cessions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	0
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>229 512</b>	<b>-5 800</b>
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	120 300	-79 333
Augmentation de capital	205 778	145 217
Dividendes versés	-75 533	-59 230
Intérêts payés	-21 032	-12 454
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>13 139</b>	<b>87 604</b>

## ANNEXE 8 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2024



Aux dirigeants

**Montea NV**

Industriezone III Zuid  
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Anvers, 31 décembre 2024

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.

Ceux-ci 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 m<sup>2</sup>.

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 aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR). Les biens belges sont considérés comme un portefeuille. Pour les immeubles situés en France, le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9% et 7,5%, selon les départements, dans tous les autres cas. Les frais de transfert pour les immeubles situés aux Pays-Bas sont de 10,4%. Les frais de transfert en Allemagne dépendent de la localisation et de la valeur de marché.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2024 s'élève à :

**2.970.925.293 EUR**

**(Deux milliards neuf cent soixante-dix millions neuf cent vingt-cinq mille deux cent quatre-vingt-treize euros)**

Ce montant comprend la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Jones Lang LaSalle et Stadim, dans les quatre pays où Montea NV est présent.

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France, 10,4% pour les immeubles détenus aux Pays-Bas et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, au titre de frais de mutation sur la valeur de marché, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2024 à:

**2.792.794.423 EUR**

**(Deux milliards sept cent quatre-vingt-douze millions sept cent quatre-vingt-quatorze mille quatre cent vingt-trois euros)**

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Jones Lang LaSalle et Stadim, dans les quatre pays où Montea NV est présent.

Nous vous prions d'agréer, chère Madame, cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.,

Signed by:  
  
F231D78BF716417...

**Greet Hex MRICS**  
Director  
JLL Belgium

Ondertekend door:  
  
DF316DB896865407...

**Nicolas Janssens**  
Partner  
Stadim



### Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2024, la valeur d'investissement à 1.140.468.163 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.095.697.380 EUR.

Signed by:  
  
F231D78BF716417...

**Greet Hex MRICS**  
Director  
JLL Belgium

### Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2024, la valeur d'investissement à 1.830.457.130 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.697.097.044 EUR.

Ondertekend door:  
  
DF316DB96865407...

**Nicolas Janssens**  
Partner  
Stadim

## **ANNEXE 9 : Rapport du commissaire**

Le commissaire, EY Bedrijfsrevisoren BV, représenté par monsieur Christophe Boschmans, confirme que le contrôle des états financiers consolidés, établis conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, a été substantiellement achevé et qu'il n'a pas révélé d'ajustements significatifs qui devraient être apportés aux données comptables extraites des états financiers consolidés et reprises dans le présent communiqué de presse.