

Communiqué de presse

États financiers intermédiaires

Informations réglementées de l'administrateur unique
relatives à la période du 01/01/2024 au 30/09/2024

Jeudi 24 octobre 2024 – 18h00



MORE INFORMATION
www.montea.com



Communiqué de presse financier intermédiaire - Informations réglementées

24 octobre 2024 – 18h00

1 / 48

Faits marquants

- **Montea maintient le cap pour atteindre ses objectifs de croissance bénéficiaire en 2024** : les bénéfices EPRA provenant des activités récurrentes ont augmenté de plus de 16 % par rapport à la même période l'année dernière¹, soit un bénéfice par EPRA (à l'exclusion du résultat exceptionnel lié au statut FBI) de 3,35 € (+4 % sur un an), malgré une hausse de 12 % du nombre d'actions en circulation.
- **Montea obtient le statut FBI pour 2023**, ce qui entraîne un impact positif exceptionnel sur les bénéfices EPRA de 3,7 millions d'euros ou 0,18 euro par action, portant les bénéfices EPRA à €3,53 par action. Le dividende pour l'exercice 2024 sera majoré d'une somme exceptionnelle de 0,14 € par action, soit 3,74 € par action sur la base d'un ratio de distribution de 80 %.
- Grâce à l'achèvement de deux projets, à Waddinxveen (Pays-Bas) et à Vorst (Belgique), ainsi qu'à un investissement à Maastricht (Pays-Bas) durant le troisième trimestre, le **portefeuille immobilier a franchi la barre des 2 millions de m²**.
- Montea démarre en force son nouveau plan de croissance sur quatre ans, Track27 : au cours des neuf premiers mois, plus de **35 %** du volume d'investissement ciblé de 1,2 milliard d'euros a déjà été alloué ou est en cours d'allocation, notamment l'acquisition du portefeuille Reverso en France, entièrement financée par une augmentation de capital réussie.



Investi	216 M€
En execution	223 M€
Restant	761 M€

- **Montea est finaliste du prix « L'Entreprise de l'année® » en Belgique** : cette nomination souligne la remarquable croissance de Montea, devenue un acteur européen majeur dans l'immobilier logistique. Pour sa 30e édition, ce prix récompense les entreprises ayant excellé en matière de croissance, de résultats financiers, d'entrepreneuriat, d'internationalisation, de développement durable et de gouvernance d'entreprise.



Entrepreneur of the year®
Onderneming van het Jaar® 2024
Finalist

¹ Le résultat de septembre 2023 comprenait la reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour les exercices 2021 et 2022, ainsi que la reprise de la provision intégrée à la suite de 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 30 septembre 2023. Le résultat de septembre 2024 comprend la reconnaissance du statut FBI 2023, ce qui se traduit par un résultat exceptionnel de 3,7 millions d'euros au 30 septembre 2024. En tenant compte de ces effets ponctuels, le résultat EPRA est en hausse de 8 %.

Résumé - T3 2024

- **Des résultats EPRA de 71,9 millions d'euros** au cours des neuf premiers mois, soit une augmentation de plus de 16 % des bénéfices EPRA provenant des activités récurrentes par rapport à la même période l'an dernier². En excluant les effets exceptionnels de 2023 et 2024 – et malgré une augmentation de 12 % du nombre d'actions en circulation – les bénéfices EPRA par action ont augmenté de 4 %, atteignant €3,35 par action.
- **Le portefeuille immobilier de Montea a dépassé les 2 millions de m²**, grâce à la finalisation du centre de distribution ultramoderne pour produits réfrigérés et surgelés de Lekkerland à Waddinxveen (Pays-Bas) et le centre de livraison à domicile de Delhaize à Vorst (Belgique), ainsi que l'acquisition d'un terrain dans le parc d'activités Beatrixhaven à Maastricht (Pays-Bas) au cours du troisième trimestre.
- Montea a lancé son **plan de croissance quadriennal Track27**, le plus ambitieux à ce jour :
 - ✓ un volume d'investissement combiné de 1,2 milliard d'euros, qui augmentera la valeur du portefeuille de plus de 50 % pour atteindre 3,5 milliards d'euros fin 2027. Au cours des neuf premiers mois de l'année, plus de 35 % du volume d'investissement visé a déjà été alloué ou est en cours d'allocation
 - ✓ 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 de 45 % des émissions de CO₂ du portefeuille existant d'ici à la fin de 2027 (par rapport à 2019) notamment grâce à l'engagement de réaliser de nouveaux projets neutres en carbone
 - ✓ un volume d'investissement de plus de 75 millions d'euros dans les énergies renouvelables, grâce au doublement de la capacité des panneaux solaires, qui passe à 135 MWc, et au développement des systèmes de stockage d'énergie par batterie, qui atteignent 100 MWh

TRACK27

GROWTH PLAN

² Le résultat de septembre 2023 comprenait la reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour les exercices 2021 et 2022, ainsi que la reprise de la provision intégrée à la suite de 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 30 septembre 2023. Le résultat de septembre 2024 comprend la reconnaissance du statut FBI 2023, ce qui se traduit par un résultat exceptionnel de 3,7 millions d'euros au 30 septembre 2024. En tenant compte de ces effets ponctuels, le résultat EPRA est en hausse de 8 %.

■ Perspectives

- ✓ **2024 - Bénéfices EPRA de 4,73 € par action, soit :**
 - 4,55 € par action liés aux résultats récurrents
 - 0,18 € par action pour les bénéfices EPRA exceptionnels, suite à l'obtention par Montea du statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2023.
- ✓ **2024 - Croissance du dividende à 3,74 € par action, composé de**
 - 3,60 € par action liés aux résultats récurrents (+7 % en glissement annuel)
 - Augmentation exceptionnelle de 0,14 € par action, soit 80 % de l'effet positif sur les bénéfices EPRA.

Evolution BPA/DPA récurrente/non récurrente	9M 2024	9M 2023	
EPRA (BPA) (récurrent)	3,35	3,22	4,0 %
Libération de provision	0,18	0,45	
EPRA (BPA)	3,53	3,67	-3,8 %
Nombre moyen pondéré d'actions	20 364 419	18 146 809	12,2 %
	2024	2023	
Dividende par action (DPA) (récurrent)	3,60	3,38	6,5 %
Dividende lié à la libération des provisions	0,14	0,36	
Dividende total par action (DPA)	3,74	3,74	0,0 %

- ✓ **2025 – Bénéfices EPRA de 4,90 € par action.** Cette prévision ne tient pas compte d'un effet positif futur supplémentaire potentiel sur les bénéfices EPRA de 0,13 € par action³ si Montea obtient le statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024⁴.

- Le portefeuille de Montea a augmenté en valeur de 59 millions d'euros, soit une augmentation de 2,6 % depuis le début de l'année (T2 2024 :+ 46 millions d'euros) grâce à la valorisation stable du portefeuille existant et aux plus-values latentes sur les développements de projets et les acquisitions récentes. Le rendement initial net EPRA est resté à 5,1 %, inchangé par rapport au trimestre précédent, grâce à des indicateurs de portefeuille solides :

- ✓ La durée moyenne des baux jusqu'à la première échéance atteint les 5,9 ans (en tenant compte des panneaux solaires, cette durée atteint 6,3 ans)
- ✓ L'âge moyen des biens immobiliers du portefeuille est de 10 ans.
- ✓ Les baux existants sont inférieurs de près de 10 % à la valeur locative de marché, ce qui donne un bon potentiel de hausse des loyers.
- ✓ Un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation), grâce à une croissance des loyers à périmètre constant de 3,4 %, dont 3,0 % sont dus à l'indexation et 0,4 % au renouvellement des baux
- ✓ La durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction entièrement pré-loués est de 13 ans.

- **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil à la fin du troisième trimestre :**

- ✓ Une LTV EPRA toujours faible à 36,7 %⁵ et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 7,7 x
- ✓ Coût 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 solide position de trésorerie de 246 millions d'euros, hors produits de la récente augmentation de capital publique

³ Sur base de la prévision jusqu'en 2025 du nombre moyen pondéré d'actions de 20.364.419 pour les neuf premiers mois de 2024, complété par les nouvelles actions de la récente augmentation de capital publique.

⁴ Si Montea obtient le statut FBI pour l'exercice 2024 au cours de l'année 2025, Montea a l'intention de payer 80% de l'effet positif unique obtenu sous la forme d'un dividende extraordinaire.

⁵ Le LTV EPRA s'élève à 34,4 % suite aux événements postérieurs à la date de clôture, dont l'augmentation de capital publique ainsi que l'achat du portefeuille Reverso.

Événements postérieurs à la date de clôture

- **Montea a consolidé sa présence en France** en acquérant 16 des 17 sites stratégiquement localisés dans le portefeuille Reverso. L'acquisition du site définitif est prévue pour décembre 2024 au plus tard. Le portefeuille entièrement loué présente un rendement net initial de 5,6 % sur un investissement de 150,7 millions d'euros et offre un fort potentiel d'expansion et de redéveloppement.
- Montea a réalisé **avec succès une augmentation de capital de 154 millions d'euros** grâce à une offre publique de souscription de nouvelles actions. Les fonds issus de cette augmentation seront utilisés pour le déploiement de Track27, notamment pour l'acquisition du portefeuille Reverso, qui s'inscrit dans ce plan de croissance.
- **Le statut FBI pour l'exercice 2023**, se traduit par un effet positif exceptionnel sur les bénéfices EPRA de 3,7 millions d'euros, soit 0,18 euro par action⁶. Montea est ainsi plus confiante quant à sa capacité à remplir toutes les conditions requises pour prétendre au statut FBI en 2024. Toutefois, en raison du niveau d'incertitude, une provision fiscale supplémentaire a été constituée en 2024, ce qui pourrait potentiellement avoir un effet positif sur les bénéfices EPRA en 2025.



⁶ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20 364 419 actions pour les neuf premiers mois de 2024.

Table des matières

1	Rapport de gestion.....	7
1.1	Chiffres clés	7
1.2	Portefeuille de Montea.....	10
1.3	Événements et transactions clés au T3 2024	18
1.4	Résultats financiers au 30 septembre 2024.....	21
1.5	Événements importants postérieurs à la date de clôture	32
1.6	Transactions entre entités apparentées.....	33
2	Perspectives	34
3	Note sur nos prévisions	36
5	Calendrier financier.....	37
	Annexes	38
	ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA	38
	ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea.....	44
	ANNEXE 3 : État des flux de trésorerie consolidés.....	48

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	30/09/2024 9 mois	31/12/2023 12 mois	30/09/2023 9 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	42	18	36	3	99	95	94
Taux d'occupation (2)	%	100,0 %	98,8 %	100,0 %	100,0 %	99,9 %	100,0 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m ²	932 361	214 858	779 749	99 495	2 026 463	1 959 242
Valeur d'investissement (4)	K€	1 023 944	258 248	942 659	94 200	2 319 050	2 222 679
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	1 161 166	256 347	1 048 914	88 051	2 554 477	2 280 271
Immobilier	K€	997 989	241 289	850 055	88 051	2 177 383	2 085 188
Projets en développement	K€	109 771	11 884	168 222	0	289 876	113 707
Panneaux solaires	K€	53 406	3 175	30 637	0	87 218	81 376
Surface totale - Réserve foncière	m ²					2 692 570	2 225 972
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²					1 636 099	1 538 408
dont générateurs de revenus	%					45 %	76 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²					1 056 471	687 564
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat locatif net	K€				83 169	106 625	79 381
Résultat immobilier	K€				89 713	116 139	86 375
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€				78 999	102 769	76 739
Marge d'exploitation (6)*	%				88,1 %	88,5 %	88,8 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))*	K€				-9 062	-17 995	-14 637
Résultat EPRA (8)*	K€				71 886	90 010	66 620
Nombre moyen pondéré d'actions					20 364 419	18 387 740	18 146 809
Résultat EPRA par action (9)*	€				3,53	4,90	3,67
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€				0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				55 729	11 870	-12 040
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€				-3 015	30 974	31 542
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€				52 714	42 843	19 503
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€				-2 884	-14 043	-169
Résultat net (IFRS)	K€				121 716	118 810	85 953
Résultat net par action	€				5,98	6,46	4,74
Bilan consolidé							
Total du bilan	K€				2 638 896	2 433 934	2 324 453
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€				986 669	871 543	930 373
EPRA LTV (12)*	%				36,7 %	33,5 %	39,7 %
Ratio d'endettement (13)	%				37,8 %	36,2 %	40,7 %
Dettes nettes/EBITDA (ajusté) (14)*	x				7,7	6,8	8,1
Ratio de couverture*	%				98,3 %	97,3 %	99,2 %
Coût moyen de l'endettement*	%				2,3 %	2,3 %	2,2 %
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y				5,7	6,6	6,7
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y				6,0	7,0	6,9
IFRS NAV par action (15)*	€				78,12	75,74	74,26
EPRA NRV par action (16)*	€				85,01	81,50	79,60
EPRA NTA par action (17)*	€				77,08	74,38	71,98
EPRA NDV par action (18)*	€				75,49	72,22	68,68
Cours de bourse (19)	€				74,70	86,20	67,30
Prime/Décote	%				-4,4 %	13,8 %	-9,4 %

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

Conformément aux lignes directrices émises par l'ESMA (European Securities and Markets Authority), les IAP (Indicateurs alternatifs de performance) utilisés par Montea, qui incluent les indicateurs de performance EPRA, sont signalés 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

		30/09/2024	30/09/2023
Résultat EPRA	€/action	3,53	3,67
Immobilisations corporelles nettes EPRA	€/action	77,08	71,98
Valeur de réintégration nette EPRA	€/action	85,01	79,60
Valeur de cession nette EPRA	€/action	75,49	68,68
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	12,4	12,2
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	12,3	11,9

		30/09/2024	31/12/2023
Prêt à la valeur EPRA	%	36,7	33,5
Taux de vacance EPRA*	%	0,2	0,0
Rendement initial net EPRA*	%	5,1	5,1
« Rendement initial net » majoré EPRA*	%	5,1	5,1



1.2 Le portefeuille de Montea

Montea a investi environ 216 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2024. Avec 223 millions d'euros d'investissements en cours, ce montant total de 439 millions d'euros représente plus de 35 % du volume d'investissement global prévu de 1,2 milliard d'euros que Montea projette de réaliser sur une période de quatre ans. Track27 a pris un bon départ, grâce à l'acquisition de bâtiments et de terrains existants, au développement de sa réserve foncière et à des investissements dans le domaine du développement durable. La valeur du portefeuille a augmenté de 275 millions d'euros au cours de l'année 2024 (dont 59 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 2 554 millions d'euros à la fin du troisième trimestre 2024. En conséquence, le portefeuille a atteint la barre des 2 millions de m² au cours de ce trimestre.

D'une part, les acquisitions ont été réalisées en Allemagne, où Montea a pu étendre considérablement 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 un potentiel de redéveloppement d'environ 50 %. En outre, Montea a également pu renforcer sa présence en Belgique dans le port de Gand en acquérant le site de Tailormade Logistics (TML) pour environ 12 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.

En outre, Montea a continué à se concentrer sur le développement de sa vaste réserve foncière. Au cours du troisième trimestre, 71 000 m² de nouveaux projets ont été livrés, y compris le centre de distribution ultramoderne pour produits réfrigérés et surgelés de Lekkerland à Waddinxveen, ainsi que le centre de livraison à domicile de commerce électronique de Delhaize à Vorst. Il reste ainsi 137 000 m² de nouveaux projets de développement en cours.

1.2.1 Investissements



Parc logistique à Hambourg (Allemagne)⁸

Au premier trimestre 2024, Montea a acquis un grand parc logistique d'une surface locative totale de 63 500 m² dans le port de Hambourg. Le terrain, d'une superficie totale de 89 000 m², 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 %.

Transaction de vente et cession-bail à Gand (Belgique)⁹

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 m². Le site comporte un entrepôt de 12 000 m² ainsi qu'un immeuble de bureaux de 2 000 m². Il s'agit du troisième équipement logistique du port de Gand à rejoindre le portefeuille immobilier de Montea.

Le vendeur, Tailormade Logistics SA (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 %.



⁸ Voir le communiqué de presse du 26/03/2024 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

⁹ Voir le communiqué de presse du 15/05/2024 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

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 m², incluant 16 000 m² d'entrepôts ainsi qu'un bâtiment de bureaux de 2 000 m². 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 %.

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 30/09/2024	À investir	CAPEX total du projet
	Brown	Vorst (Delhaize)		55 000 m ²	21 000 m ²	38 M€	0 M€	38 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60 000 m ²	50 000 m ²	45 M€	0 M€	45 M€
Livrés			T3 2024	115 000 m²	71 000 m²	83 M€	0 M€	83 M€
	Brown	Anvers Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)	T4 2024	26 000 m ²	16 000 m ²	16 M€	4 M€	20 M€
	Green	Tongres III - Unit 3	T4 2024	23 000 m ²	14 000 m ²	8 M€	0 M€	8 M€
	Grey	Aalst (Movianto)	T4 2024	14 000 m ²	9 000 m ²	1 M€	7 M€	8 M€
	Green	Amsterdam	T1 2025	11 000 m ²	7 000 m ²	5 M€	8 M€	13 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)	T3 2025	183 000 m ²	91 000 m ²	50 M€	33 M€	83 M€
En exécution			Pré-loué à 100 %	257 000 m²	137 000 m²	80 M€	52 M€	132 M€
	Green	Tongres III - reste	1 ans après prélocation	66 000 m ²	40 000 m ²	9 M€	28 M€	37 M€
	Green	Tongres IIB		95 000 m ²	59 000 m ²	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55 000 m ²	32 000 m ²	9 M€	20 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57 000 m ²	30 000 m ²	6 M€	20 M€	27 M€
	Green	Halle		55 000 m ²	31 000 m ²	12 M€	22 M€	34 M€
	Grey	Born		89 000 m ²	67 000 m ²	22 M€	44 M€	66 M€
	Grey	Tiel South		45 000 m ²	25 000 m ²	6 M€	16 M€	22 M€
Permis reçu, pas encore pré-loué				462 000 m²	284 000 m²	76 M€	183 M€	260 M€
	Grey	Confidentiel	1 ans après réception des permis	20 000 m ²	17 000 m ²	4 M€	10 M€	14 M€
	Grey	Confidentiel		12 000 m ²	8 000 m ²	0 M€	6 M€	6 M€
	Grey	Zellik		36 000 m ²	14 000 m ²	10 M€	10 M€	20 M€
Pré-loué, permis attendus à court terme			Pré-loué à 100 %	68 000 m²	39 000 m²	14 M€	26 M€	40 M€
Pas encore pré-loué, permis attendus à court terme				130 000 m²	69 000 m²	16 M€	45 M€	61 M€
Projets immobiliers dans le pipeline				1 032 000 m²	600 000 m²	269 M€	306 M€	575 M€
Rendement initial net moyen de ces projets immobiliers				7,0 %				
La durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction				13 ans				
Potentiel de développement futur restant				1 848 000 m²				

1.2.2.1 Projets immobiliers dans le pipeline

Une fois achevés, les projets immobiliers dans le pipeline créeront 600 000 m² de surface locative, ce qui représente environ 10 % de l'ensemble du marché de l'immobilier en Belgique et aux Pays-Bas. Les projets représentent un budget d'investissement total de 575 millions d'euros, dont plus de 60 % sont construits sur des sites désaffectés et des friches industrielles. Nos projets dans le pipeline sont développés avec un rendement initial net moyen de 7 %.

> 60 %

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

→ Livré au troisième trimestre 2024 - 71 000 m²

Au cours des neuf premiers mois de 2024, une surface d'environ 71 000 m² de projets en pré-location a été achevée, correspondant à un investissement total d'environ 83 millions d'euros.

Redéveloppement d'une friche industrielle à Vorst (Belgique)¹⁰

Montea a acquis en 2008 les 87 000 m² 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 m². Après avoir dépollué cette friche industrielle, Montea prévoit de livrer, au cours du troisième trimestre 2024, un centre durable de livraison à domicile pour le commerce en ligne, d'environ 21 000 m², 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 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 21 000 m²
- 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)¹¹

En août 2020, Montea a acquis un terrain d'environ 120 000 m² à Waddinxveen. Au cours de la première phase du projet en 2022, Montea a construit un centre de distribution d'environ 50 000 m² 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 m² 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 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 50 000 m²
- Lancement des travaux : T3 2023
- Livraison : 13/09/2024
- Preneur : Lekkerland Nederland B.V. dans le cadre d'un bail de 15 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : env. 45 millions d'euros



¹⁰ Voir le communiqué de presse du 29/08/2023 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

¹¹ Voir le communiqué de presse du 17/07/2023 ou le site www.montea.com pour plus d'informations.

→ 137 000 m² en cours de construction

Deux développements ont été achevés au cours du troisième trimestre, ce qui porte à cinq le nombre de projets de développement en cours de construction en Belgique et aux Pays-Bas, pour une surface locative totale de 137 000 m². Le budget d'investissement total de ces projets est d'environ 132 millions d'euros. La durée moyenne des baux pour ces projets est de 13 ans et ils sont pré-loués à 100 %. Montea développe pour le long terme, la durabilité y est donc une priorité, non seulement en termes de gestion de l'énergie, mais aussi en termes d'utilisation de l'eau et d'harmonie avec l'environnement et la biodiversité.

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

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

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

- Date d'achat du foncier : T3 2018
- Superficie du terrain : env. 183 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 91 000 m²
- Lancement des travaux : T2 2024
- Date de livraison prévue : T3 2025
- Preneur : Intergamma B.V., avec un bail à durée ferme de 15 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 83 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 m² à Tongres. En 2023, deux immeubles d'une superficie d'environ 20 500 m² et 34 000 m² 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 m².

- Date d'achat du foncier : T4 2022
- Superficie du terrain : env. 23 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 14 000 m²
- Lancement des travaux : T1 2024
- Date de livraison prévue : T4 2024
- Bail à durée ferme de 6 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 8 millions d'euros



Extension à Aalst (Belgique)

En 2015, Montea a acquis un terrain d'environ 46 000 m² dans le parc Industriezone Zuid IV à Aalst (Erembodegem), où elle a développé un centre de distribution logistique ultramoderne de 13 000 m² avec deux plateformes de cross-docking et des bureaux annexes pour Movianto Belgium SA. Au cours du premier trimestre 2024, Montea a obtenu le permis de construire pour une extension d'une surface d'environ 9 000 m². Ce programme devrait être achevé au cours du quatrième trimestre 2024.

- Date d'achat du foncier : T2 2015
- Superficie du terrain : env. 14 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 9 000 m²
- Lancement des travaux : T1 2024
- Date de livraison prévue : T4 2024
- Preneur : Movianto Belgium SA, pour une nouvelle durée ferme de 9 ans
- Budget estimé pour le développement du projet : env. 8 millions d'euros

Blue Gate Phase 2 à Anvers (Belgique)¹²

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, actuellement en cours, comprend la construction d'un nouveau centre de distribution logistique à énergie positive d'environ 16 000 m² qui produira plus d'énergie (verte) qu'il n'en consommera.



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

- Date d'achat du foncier : T4 2023
- Superficie du terrain : env. 26 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 16 000 m²
- Lancement des travaux : T4 2023
- Date de livraison prévue : T4 2024
- Preneurs : Herfurth & Co NV, pour un bail de 12 ans et Van Noten Andries NV pour un bail de 6 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 20 millions d'euros

Amsterdam (Pays-Bas)

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



- Date d'achat du foncier : T4 2023
- Superficie du terrain : env. 11 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 7 000 m²
- Lancement des travaux : T4 2023
- 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

¹² Voir le communiqué de presse du 28/03/2024 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

→ Autres projets dans le pipeline - 392 000 m²

Montea prévoit également qu'environ 392 000 m² de surfaces locatives de premier ordre stratégiquement situées 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 72 % de ces projets. La construction devrait commencer dès que des locataires auront été trouvés pour ces projets. Montea est à un stade de négociation avancé avec plusieurs locataires potentiels et s'attend dès lors à ce que les travaux commencent dans un avenir proche.
- À ce jour, Montea a trouvé des preneurs pour 10 % des surfaces de ces projets, mais les permis définitifs n'ont pas encore été reçus. Elle s'attend à ce que ces sites passent en phase de réalisation dans un avenir proche, une fois que les permis nécessaires auront été délivrés.
- À ce jour, 18 % de ces projets n'ont pas de locataire ni de permis définitif. Sur la base des négociations en cours, Montea s'attend à obtenir ces permis et à signer des baux dans un avenir proche.

1.2.2.2 Potentiel de développement futur restant

Avec 1,8 million de m² de réserves foncières, Montea conserve un important potentiel de développement futur, ce qui lui donne la flexibilité nécessaire, aujourd'hui et demain, pour programmer et réaliser des investissements et ainsi offrir une plus-value à toutes ses parties prenantes.



1.2.3 Investissements en faveur du développement durable

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

1.2.3.1 Développement du portefeuille photovoltaïque

Les actifs logistiques ont généralement des toitures plates, ce qui en fait des bâtiments idéaux pour l'installation de panneaux solaires. Montea est donc 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, notamment grâce à l'installation des panneaux solaires.

78 MWc de capacité totale (installée)
De l'énergie pour 21 800 ménages
Équivalant à 1 270 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 78 MWc, avec 10 MWc déjà installés au cours des neuf premiers mois de 2024. Parallèlement, environ 99 % des toitures, lorsque cela était techniquement possible, ont été équipées de systèmes photovoltaïques sans impliquer d'importants travaux de rénovation. Montea a pour objectif d'installer et d'activer des panneaux solaires sur les 1 % restants de ses biens immobiliers au cours du quatrième trimestre 2024.

En équipant tous ses nouveaux actifs en panneaux solaires et en augmentant la capacité des sites existants, Montea prévoit d'accroître sa capacité de production photovoltaïque d'environ 10 MWc en 2024, portant le total à environ 88 MWc. Montea a prévu un budget d'investissement d'environ 6,6 millions d'euros pour ce déploiement en 2024.



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.

1.2.3.2 Déploiement de systèmes de stockage d'énergie par batterie

Outre les investissements 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, d'autres sites seront identifiés pour le déploiement de systèmes de stockage d'énergie supplémentaires par batteries.



1.3 Principaux événements et transactions au cours du troisième trimestre 2024

1.3.1 Activité locative

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

Au 30 septembre 2024, le taux d'occupation était de 99,9 %, par rapport à 100 % à fin 2023. L'espace vacant, très limité, se trouve au Le Mesnil-Amelot (France) et était auparavant loué à Espace Phone.

Sur les 9 % de baux arrivant à expiration en 2024, 92 % ont déjà été prolongés ou renouvelés.

L'équivalent d'environ 16 000 m² de surface locative été renégociés au cours des neuf premiers mois de 2024. Cela correspond à environ 1 % du revenu locatif annuel contractuel, les renégociations ayant généré environ 0,1 million d'euros de revenus locatifs supplémentaires (loyers en hausse de +14 %).

À périmètre constant, les revenus locatifs de Montea ont augmenté de 3,4 %, dont 0,4 % 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 3,0 %.

1.3.2 Cession d'actifs

Aucune cession n'a eu lieu au cours des neuf premiers mois de 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

Afin de soutenir sa croissance, Montea a proposé à ses actionnaires un dividende optionnel¹³ 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). En conséquence, le capital souscrit total de Montea au 12 juin 2024 (après la fermeture des marchés) s'élève à 421 564 593,94 €. Les actions nouvellement créées ont été admises à la négociation sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris avec effet au 14 juin 2024. Le capital est représenté à partir de la même date par 20 685 271 actions ordinaires entièrement libérées.

1.3.3.2 Nouveaux accords de prêt

Montea a amélioré sa position de liquidité au troisième trimestre en signant 135 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit. Ces nouvelles lignes de crédit ont été mises en place avec ABN Amro et ING et arrivent à échéance en 2029.

1.3.3.3 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. En conséquence, Fitch a attribué la note A- à la dette senior non garantie de Montea. En outre, 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, avec les actifs libres de toute charge.

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.

¹³ Voir le communiqué de presse du 12/06/2024 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

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

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

Montea Nederland B.V. a obtenu récemment le statut FBI pour l'année 2023. En conséquence, la provision constituée 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 prévisions pour 2024, Montea continue, par prudence, à tenir compte de la possibilité que le statut FBI soit refusé. Des provisions fiscales supplémentaires ont donc été incluses dans les revenus EPRA (estimés) pour 2024, c'est-à-dire pour la différence entre le statut fiscal FBI et l'imposition normale.

Ces provisions, d'un montant de 3,1 millions d'euros (0,13 euro par action¹⁴) pour l'exercice 2024, peuvent avoir un impact positif sur les bénéfices futurs de l'EPRA si le statut FBI est accordé pour cet exercice.

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 bénéficier du 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 8,2 millions¹⁵ d'euros sur le résultat du portefeuille, en raison de la reprise de la provision pour impôts différés sur les biens immobiliers. Le refus du statut FBI n'aurait en revanche aucun impact sur les bénéfices EPRA estimés.

Attitude future de Montea en matière du statut FBI

Conformément à la législation européenne et suite à l'attribution du statut FBI pour les années 2015 à 2023, Montea est confiante qu'elle remplira à nouveau les critères pour le statut FBI pour l'exercice 2024. Montea déposera donc sa déclaration fiscale en tant que FBI, Montea estimant toujours remplir l'ensemble des conditions requises pour prétendre à ce statut.

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

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

¹⁴ Sur la base de la projection jusqu'en 2025 du nombre moyen pondéré d'actions, soit 20 364 419 pour les neuf premiers mois de 2024, auquel s'ajoutent les nouvelles actions issues de la récente augmentation de capital publique.

¹⁵ Tel que calculé au 30/09/2024

1.3.5 Autres événements survenus au cours du troisième trimestre 2024

Aucun autre événement n'est survenu au cours des neuf premiers mois de 2024 qui ne soit pas mentionné ailleurs dans le présent communiqué de presse.



1.4 Résultats financiers des neuf premiers mois clos le 30 septembre 2024

1.4.1 Compte de résultat consolidé (analytique) abrégé au 30 septembre 2024

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	30/09/2024 9 MOIS	30/09/2023 9 MOIS
RESULTATS CONSOLIDES		
RÉSULTAT LOCATIF NET	83 169	79 381
RÉSULTAT IMMOBILIER	89 713	86 375
Charges immobilières et frais généraux de la société	-10 714	-9 636
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	78 999	76 739
% par rapport au résultat locatif net	95,0 %	96,7 %
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-9 062	-14 637
RÉSULTAT EPRA AVANT IMPOTS	69 938	62 101
Impôts ¹⁶	1 949	4 518
RÉSULTAT EPRA	71 886	66 620
par action	3,53	3,67
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	55 729	-12 040
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-3 015	31 542
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	52 714	19 503
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 884	-169
RÉSULTAT NET	121 716	85 953
par action	5,98	4,74

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

■ Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net des neuf premiers mois de 2024 s'élève à 83,2 millions d'euros, soit une hausse de 5 % (ou 3,8 million d'euros) par rapport à la même période en 2023 (79,4 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), les revenus locatifs ont augmenté de 3,4 %, principalement en raison de l'indexation des baux (3,0 %) et de la relocation des lots vacants ainsi que des renégociations avec les locataires existants (0,4 %).

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

¹⁶ Au cours des neuf premiers mois de 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 des neuf premiers mois de 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 pour les neuf premiers mois de 2024 a atteint 89,7 millions d'euros, soit une augmentation de 3,3 millions d'euros (4 %) par rapport à la même période de l'année précédente (86,4 millions d'euros). Outre les revenus locatifs nets, le résultat immobilier comprend également 5,8 millions d'euros de revenus provenant des panneaux solaires, en baisse par rapport aux 7,0 millions d'euros de l'année dernière. Cette baisse est principalement due à un effet unique de 1,3 million d'euros en 2023, résultant de la libération de provisions intégrées à la suite de la réduction des certificats d'énergie verte en Flandre annoncée en 2022 mais non mise en œuvre. La baisse des prix de l'électricité a également joué un rôle, partiellement compensé par une augmentation de la capacité.

■ Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille

Les charges immobilières et frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille, ont augmenté de 1,1 million d'euros au cours des neuf premiers mois de 2024 par rapport à la même période en 2023. Cette hausse s'explique par la croissance du portefeuille, l'indexation des salaires, les investissements dans la poursuite de la numérisation de notre activité et l'élargissement de l'équipe afin d'atteindre les objectifs prédéfinis. Néanmoins, l'augmentation du résultat immobilier entraîne une hausse de 3 % du résultat d'exploitation immobilier avant résultat du portefeuille par rapport à 2023 (passant de 76,7 millions d'euros en 2023 à 79,0 millions d'euros en 2024).

La marge d'exploitation¹⁷ pour les neuf premiers mois de 2024 est de 88,1 %, contre 88,8 % en 2023. Le ratio des coûts EPRA atteint 12,4 % à la fin du troisième trimestre 2024, se situant à un niveau proche des 12,2 % enregistrés à la même période en 2023. Montea prévoit que ce ratio atteigne ± 12 % fin 2024, un niveau stable par rapport à la fin 2023. Pour assurer sa croissance future, Montea investit massivement dans le développement de son activité en France et en Allemagne ainsi que dans ses 'corporate services'. Dans un marché où Montea se concentre particulièrement sur la réalisation de projets immobiliers en interne, ces investissements dans l'équipe contribueront à augmenter les revenus locatifs dans les années à venir. Montea entend augmenter progressivement sa marge d'exploitation vers 90 % à moyen terme.

■ Résultat financier

Le résultat financier excluant les variations de la juste valeur des instruments de couverture s'élève à -9,1 millions d'euros, contre -14,6 millions d'euros pour la même période en 2023, soit une baisse de 38 % ou 5,6 millions d'euros. Ce résultat comprend 7,8 millions d'euros de charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours de réalisation, calculés sur la base d'un coût financier prévisionnel (précédemment basé sur le coût moyen de la dette). Au cours des neuf premiers mois de 2023, 1,9 million d'euros de charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours ont été comptabilisés, soit une valeur inférieure à la même période de 2024, principalement en raison d'un nombre inférieur de projets en cours en 2023 (4,2 millions d'euros) et, dans une moindre mesure, du fait du changement du mode de calcul (1,7 million d'euros).

Sur l'ensemble du passif financier (y compris les obligations et les responsabilités locatives, ainsi que le coût récurrent des terrains en concession), 98,3 % étaient couverts au 30 septembre 2024.

Le coût de financement moyen¹⁸, calculé sur la base du passif financier moyen dans lequel les actifs de Montea ne sont pas grevés est de 2,3 % à la fin du troisième trimestre 2024 contre 2,2 % à la fin du troisième trimestre en 2023.

■ Impôts

Au cours des neuf premiers mois de 2023, Montea a été reconnu comme FBI pour la période 2015 à 2022, ce qui a permis aux provisions fixées en 2021 et 2022 d'être contrecarrées pendant cette période avec un impact exceptionnellement positif de 6,9 millions d'euros. Au troisième trimestre 2024, Montea a obtenu le statut FBI pour l'exercice 2023, permettant ainsi la reprise d'une provision de € 3,7 millions. Par prudence, au cours des neuf premiers mois de 2024, Montea a inclus une provision pour impôts dans son compte de résultats 2024, en supposant que le statut de FBI puisse lui être refusé pour la période concernée. Cette provision s'élève à 2,9 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 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 (pour 2024) en tant que FBI, Montea estimant toujours remplir l'ensemble des conditions requises pour prétendre à ce statut.

¹⁷ Le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier pour obtenir la marge d'exploitation.

¹⁸ 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 71,9 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2024, soit une hausse de 5,3 millions d'euros (8 %) par rapport à la même période en 2023 (66,6 millions d'euros). Cependant, les neuf premiers mois de 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. Sans tenir compte de ces effets exceptionnels, le bénéfice EPRA a augmenté de 17 % par rapport au neuf premiers mois de 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.

Le bénéfice EPRA par action au neuf premiers mois de 2024 s'élève à 3,53 € par action, contre 3,67 € par action pour la même période en 2023. Hors effets exceptionnels au cours des deux périodes, le bénéfice EPRA par action a augmenté de 4 %, après prise en compte d'une augmentation de 12 % du nombre moyen pondéré d'actions suite aux augmentations de capital réalisées en 2023 et 2024.

■ Résultat du portefeuille¹⁹

Le résultat du portefeuille s'élève à 52,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2024 (2,59 € par action²⁰), soit une hausse de 33,2 millions d'euros par rapport à la même période en 2023 (19,5 millions d'euros).

En 2024, l'évolution positive de la juste valeur des immeubles de placement (55,7 millions d'euros) s'explique par une combinaison de plus-values latentes sur les projets en développement et à une valorisation stable du portefeuille ; cette dernière est le résultat d'une compensation entre un effet 'rendement' et un effet 'valeur locative de marché'. Le portefeuille est évalué à un Rendement initial net EPRA de 5,1 %, un niveau stable par rapport à fin 2023.

La provision pour impôts différés sur le résultat du portefeuille néerlandais, constituée par mesure de prudence (risque de non-obtention du statut de FBI, voir la section « Impôts »), a diminué de 34,6 million d'euros au cours des neuf premiers mois de 2024 par rapport à la même période en 2023. En effet, au cours des neuf premiers mois de 2023, les 32,0 millions d'euros d'impôts différés sur les biens immobiliers prévus en 2021 et 2022 ont été annulés, ce qui a eu un impact positif exceptionnel sur le résultat du portefeuille immobilier au cours de cette période. Au cours des neuf premiers mois de 2024, les 5,2 millions d'euros d'impôt différé liés au résultat immobilier prévu pour 2023 ont été annulés, et une nouvelle provision pour impôt différé 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 troisième trimestre 2024 s'élève à -2,9 millions d'euros soit -0,14 € par action, à comparer à une variation positive de 0,2 millions d'euros à la fin du troisième trimestre 2023. Cette réduction de 2,7 millions d'euros est due à la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt ; la baisse des taux d'intérêt à long terme a eu un effet négatif sur la valeur des instruments de couverture contractés.

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

■ 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 pour les neuf premiers mois de 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 action²¹ s'élève à 5,98 € par action, contre 4,74 € par action en 2023.

¹⁹ Résultat du portefeuille : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, plus les bénéfices ou pertes liées à la construction de biens immobiliers, en tenant compte des impôts différés.

²⁰ Calculé en divisant le résultat du portefeuille par le nombre moyen pondéré d'actions au 30/09/2024.

²¹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30 septembre 2024

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)		30/09/2024	31/12/2023
I.	ACTIFS NON COURANTS	2 581 527	2 312 331
II.	ACTIFS COURANTS	57 369	121 603
	TOTAL DE L'ACTIF	2 638 896	2 433 934
	CAPITAUX PROPRES	1 610 248	1 520 777
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 610 248	1 518 263
II.	Intérêts minoritaires	0	2 514
	PASSIFS	1 028 648	913 157
I.	Passifs non courants	923 919	820 997
II.	Passifs courants	104 729	92 160
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	2 638 896	2 433 934

1.4.4 Notes sur le bilan consolidé au 30 septembre 2024

Au 30 septembre 2024, le total de nos actifs (2 638,9 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (82 % du total), de panneaux solaires (3 % 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.



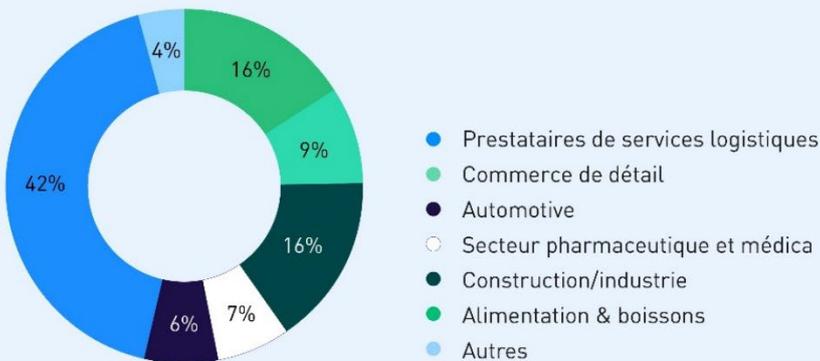
Vorst, Belgique

1.4.4.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30 septembre 2024

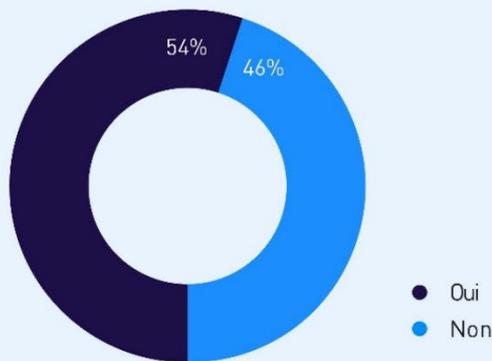
La demande d'espaces de stockage durables est grande alors que ce type de biens immobiliers fait défaut. Il en résulte des taux d'occupation élevés et une pression à la hausse sur les loyers dans la plupart des localisations logistiques 'prime'. La logistique joue un rôle de plus en plus important en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

Montea vise également à maintenir ses fondamentaux solides dans les années à venir. En se concentrant sur des types de clients et des secteurs spécifiques (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.

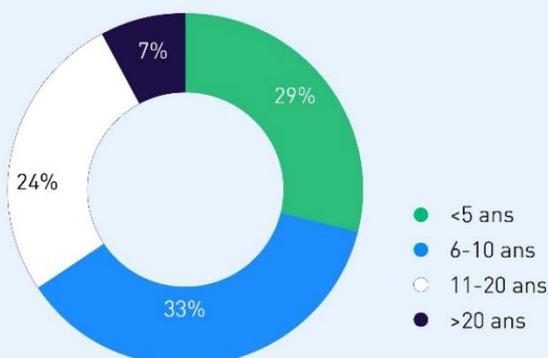
Diversification sectorielle



Multimodalité



Âge des bâtiments



NOMBRE DE SITES
AU 30 SEPTEMBRE
2024

99

Surface (m²)

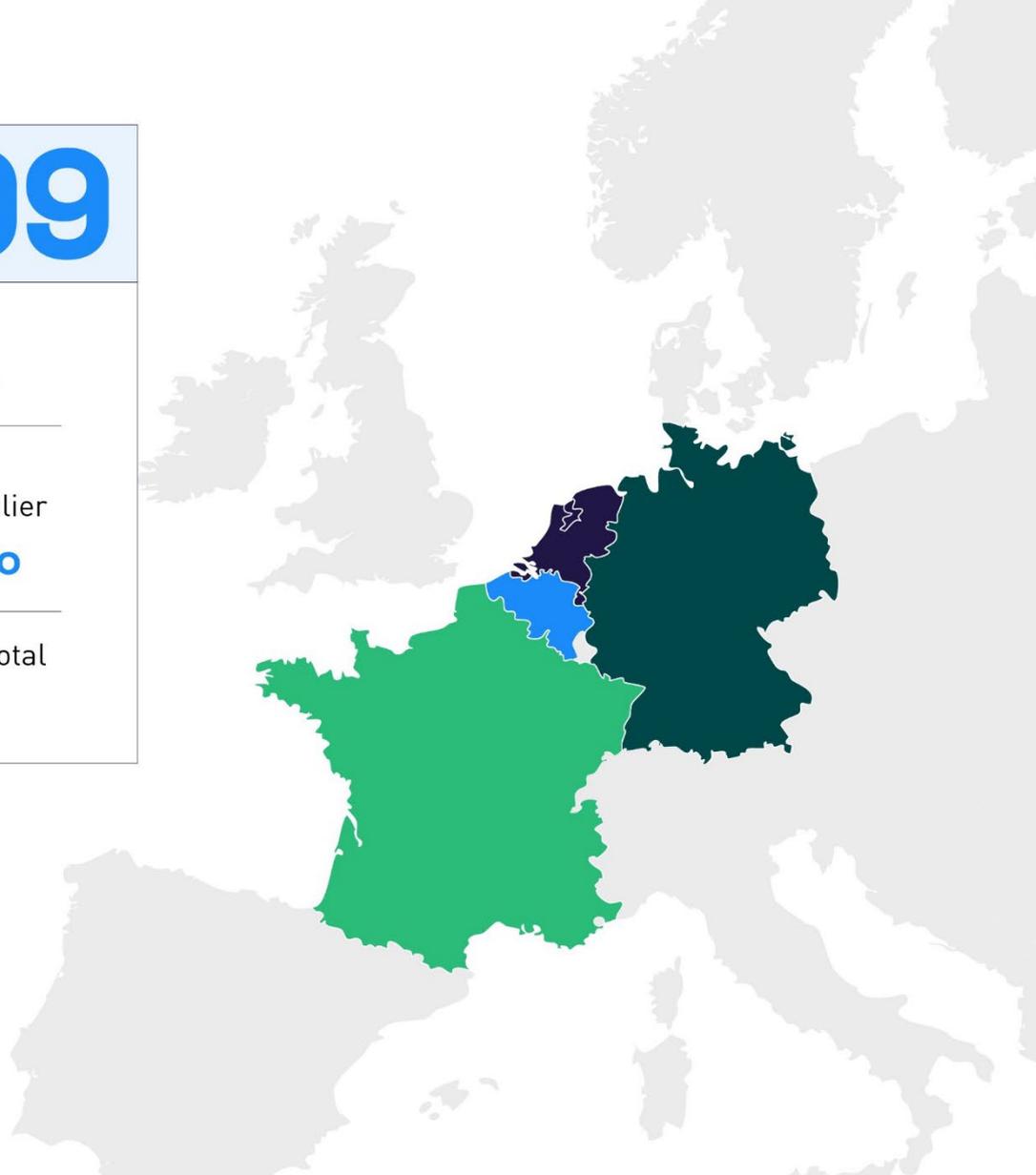
2.026.000

Juste valeur du
portefeuille Immobilier

€ 2.554 Mio

Taux d'occupation total

99,9%



FRANCE

NOMBRE DE SITES
AU 30 SEPTEMBRE
2024

18

Surface (m²)

214.500

Juste valeur du
portefeuille Immobilier

€ 256 Mio

Taux d'occupation total

98,8%

Part dans le portefeuille

11%

BELGIQUE

NOMBRE DE SITES
AU 30 SEPTEMBRE
2024

42

Surface (m²)

932.000

Juste valeur du
portefeuille Immobilier

€ 1.161 Mio

Taux d'occupation total

100%

Part dans le portefeuille

46%

PAYS-BAS

NOMBRE DE SITES
AU 30 SEPTEMBRE
2024

36

Surface (m²)

780.000

Juste valeur du
portefeuille Immobilier

€ 1.049 Mio

Taux d'occupation total

100%

Part dans le portefeuille

39%

ALLEMAGNE

NOMBRE DE SITES
AU 30 SEPTEMBRE
2024

3

Surface (m²)

99.500

Juste valeur du
portefeuille Immobilier

€ 88 Mio

Taux d'occupation total

100%

Part dans le portefeuille

4%

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 026 463 m², répartie sur 99 sites, dont 42 en Belgique, 18 en France, 36 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 30 septembre 2024 est de 99,9 %, contre 100 % à la fin de l'année 2023. L'espace vacant, très limité, se trouve au Mesnil-Amelot (FR) et était auparavant loué à Espace Phone.
- À la fin du T3, la valeur totale du portefeuille immobilier de Montea est de 2 554,5 millions d'euros et se compose de la valeur des bâtiments du portefeuille immobilier (2 177,4 millions d'euros), de la juste valeur des projets immobiliers en cours de développement (289,9 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires (87,2 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2023, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 12 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 215,6 millions d'euros, complété par 59,3 millions d'euros de plus-values latentes sur les projets en développement et d'une valorisation stable du portefeuille existant. Pour ce dernier, les effets de l'évolution des rendements immobiliers et des valeurs locatives se compensent. En outre, la réévaluation des panneaux solaires est comptabilisée directement via les capitaux propres, conformément à IAS 16.

(en M EUR)	JUSTE VALEUR 01/01/2024	CAPEX YTD T3 2024 (depuis le début de l'année)	MARGE DE RÉÉVALUATION ET DE DÉVELOPPEMENT YTD T3 2024	JUSTE VALEUR 30/09/2024
 BE	1 063	82	17	1 161
 FR	256	2	-2	256
 NL	930	72	46	1 049
 DE	31	59	-2	88
	2 280	216	59	2 554

		TOTAL 30/09/2024	BELGIQUE	FRANCE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 31/12/2023	TOTAL 30/09/2023
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		99	42	18	36	3	95	94
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m ²	2 026 463	932 361	214 858	779 749	99 495	1 959 242	1 921 172
Loyers contractuels annuels	K€	118 035	53 248	12 769	46 446	5 572	109 650	107 123
Rendement brut	%	5,42	5,34	5,29	5,46	6,33	5,26	5,25
Rendement actuel - 100 % loué	%	5,47	5,34	5,60	5,46	6,33	5,26	5,24
Superficie non louées	m ²	2 496	0	2 496	0	0	0	0
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	258	0	258	0	0	0	0
Taux d'occupation	%	99,9	100,0	98,8	100,0	100,0	100,0	100,0
Valeur d'investissement	K€	2 319 050	1 023 944	258 248	942 659	94 200	2 222 678	2 174 825
Juste valeur	K€	2 177 383	997 989	241 289	850 055	88 051	2 085 188	2 039 146
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)								
Juste valeur	K€	87 218	53 406	3 175	30 637	0	81 376	62 770
Portefeuille immobilier - Développements								
Juste valeur	K€	289 876	109 771	11 884	168 222	0	113 707	113 425
Portefeuille immobilier - TOTAL								
Juste valeur	K€	2 554 477	1 161 166	256 347	1 048 914	88 051	2 280 271	2 215 341

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

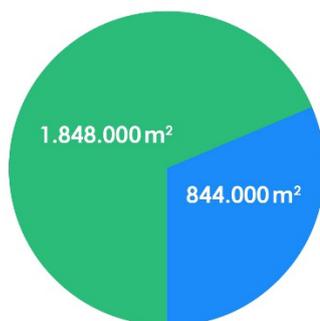
(2) Ne comprend pas la valeur locative estimée des projets en cours de construction et/ou de rénovation.

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

- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,47 %, contre 5,26 % au 31 décembre 2023.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) s'élève à 118,0 millions d'euros, soit une hausse de 7,6 % par rapport au 31 décembre 2023, qui, outre l'indexation des loyers, est due à l'acquisition d'actifs dans les ports de Hambourg, Gand et Maastricht, et à l'achèvement de Vorst et Waddinxveen, partiellement compensée par le développement des parcelles de Tiel et de Born.

- La juste valeur des projets en cours de développement est de 289,9 millions d'euros et consiste dans la liste suivante :
 - Projets immobiliers dans le pipeline – voir 1.2.2.1
 - Développement en cours de la phase 2 de Blue Gate à Anvers (Belgique)
 - Développement en cours et 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)
 - 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 restant - voir 1.2.2.2
 - Parcelle de Senlis (France)
 - Parcelle de Saint-Priest (France)
 - Panneaux solaires - voir 1.2.3.1
 - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)
 - Systèmes de batteries - voir 1.2.3.2
 - Systèmes de batteries en construction (Belgique)
- La juste valeur des panneaux solaires de 87,2 millions d'euros concerne 55 sites avec panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

■ A la fin du troisième trimestre 2024, Montea disposera d'une réserve foncière totale d'environ 2 690 000 m², dont environ 844 000 m² commenceront à être aménagés à court terme. Avec une réserve foncière restante d'environ 1 848 000 m², Montea conserve un important potentiel de développement. La société dispose ainsi de la souplesse nécessaire pour programmer et réaliser des investissements dans le futur.



2.692.000 m²
30/09/2024

- ▶ Potentiel de développement futur
- ▶ Projets dans le pipeline

		TOTAL 30/09/2024	TOTAL %	TOTAL 31/12/2023	TOTAL %
Réserve foncière					
Superficie totale	m ²	2 692 570	100 %	2 225 972	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²	1 636 099	61 %	1 538 408	69 %
dont générateurs de revenus	%	45 %		76 %	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²	1 056 471	39 %	687 564	31 %
Juste valeur	K€	356 228	100 %	302 039	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	356 228	100 %	302 039	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0	0	0

Environ 1,6 million de m² de cette réserve foncière (61 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 356,2 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 217 €/m². De plus, 45 %²² de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 6,1 %. En outre, Montea contrôle environ 1,1 million de m² (39 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

²² 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

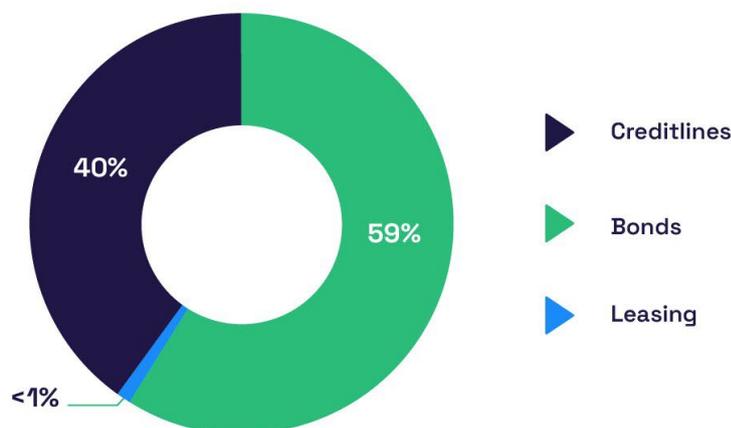
Le passif total se compose des capitaux propres de 1 610,2 millions d'euros et d'un endettement total de 1 028,7 millions d'euros.

→ Les capitaux propres s'élèvent à 1 610,2 millions d'euros au 30 septembre 2024, contre 1 518,3 millions d'euros à la fin de l'année 2023.

→ Le passif total de 1 028,7 millions d'euros se compose des éléments suivants :

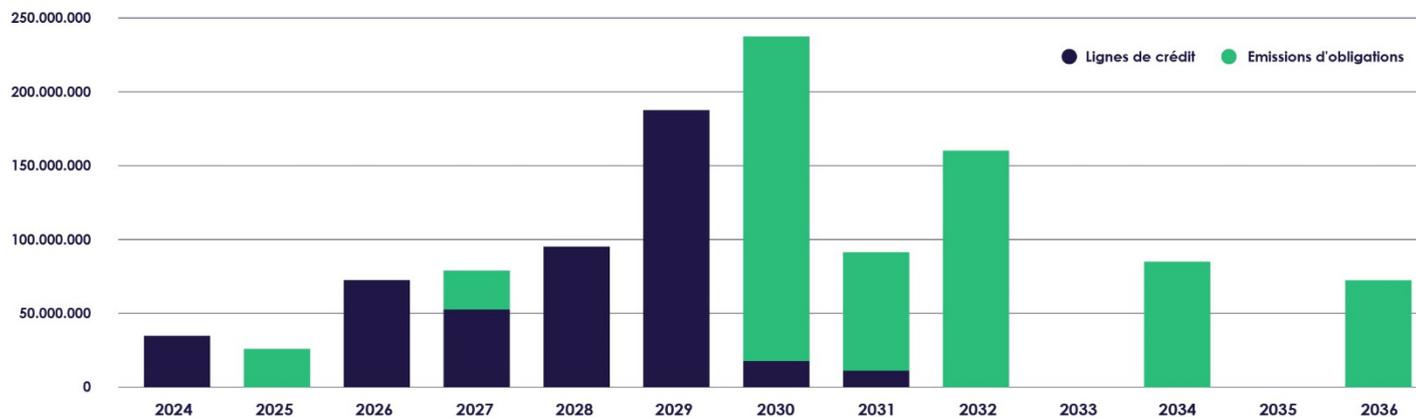
- Passif financier :
 - 226,0 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Montea dispose pour 462,5 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 30 septembre 2024, dont 236,5 millions d'euros ne sont pas utilisées ;
 - 665 millions d'euros d'emprunts 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 (615,0 millions d'euros) ont été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).
- Autres passifs :
 - un passif courant de location de 58,1 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 ;
 - 8,2 millions d'euros d'impôts différés ; et
 - d'autres passifs et charges à payer²³ s'élevant à 71,4 millions d'euros.

RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES



Le tableau ci-dessous indique à quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arriveront à échéance, sur la base de la situation au 30 septembre 2024. Montea veille toujours à ce que les dettes n'arrivent pas toutes à échéance la même année.

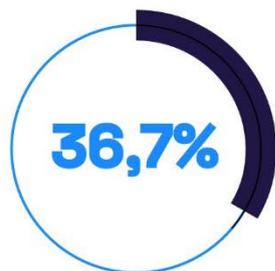
ÉCHÉANCE DES LIGNES DE CRÉDIT ET DES OBLIGATIONS



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

Chiffres clés financiers

EPRA LTV



30/09/2024



31/12/2023

Dettes nette/EBITDA (ajusté)

7,7x

30/09/2024

6,8x

31/12/2023

Taux de couverture



30/09/2024



31/12/2023

Échéance moyenne des instruments de couverture

6,0 ans

30/09/2024

7,0 ans

31/12/2023

Échéance moyenne des contrats de crédit

5,7 ans

30/09/2024

6,6 ans

31/12/2023

Coût moyen de la dette



30/09/2024



30/09/2023

Ratio de couverture des intérêts

4,5x

30/09/2024

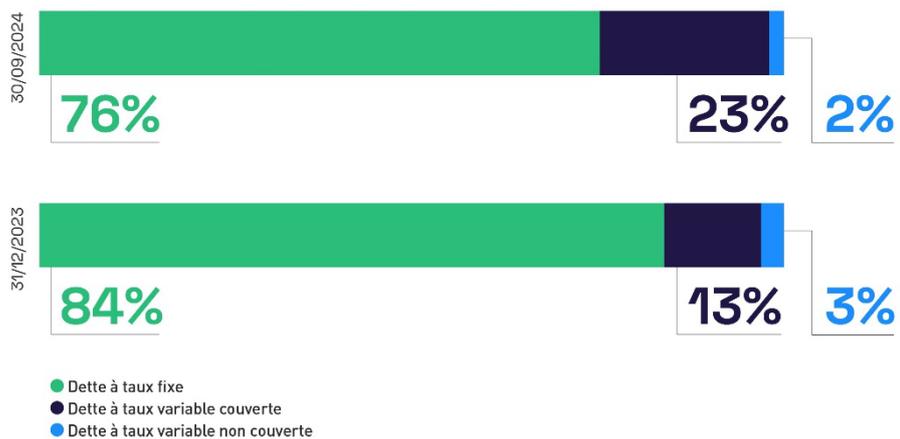
4,6x

30/09/2023

L'échéance moyenne pondérée des passifs financiers (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de location) était de 5,7 ans au 30 septembre 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 6,0 ans à la fin du mois de septembre 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 septembre 2024.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Le ratio de couverture des intérêts (ICR)* équivaut à 4,5 x au cours des neuf premiers mois de 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 % pour les neuf premiers mois de 2024 (contre 2,2 % pour la même période de l'année dernière).

Avec un LTV EPRA de 36,7 % fin septembre 2024 (contre 33,5 % fin décembre 2023) et une dette nette/EBITDA (ajusté)²⁴ de 7,7 x, le bilan consolidé de Montea démontre que la société dispose d'un haut niveau de solvabilité. Chaque investissement est évalué par rapport à la stratégie de financement de Montea. Cette stratégie consiste à financer les nouveaux immeubles de placement avec au moins 50 % de fonds propres et au maximum 50 % de dette, ce qui se traduit par un taux d'endettement maximal de 50 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 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 prudemment 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 9,9 % au loyers de marché ainsi que des loyers de marché en hausse. Montea continuera à privilégier des emplacements multimodaux stratégiques 'prime' dans le cadre de son expansion future.

En matière de taux d'endettement,²⁵ Montea respecte tous les engagements pris avec les institutions financières (covenants), en vertu desquels Montea ne peut avoir un taux d'endettement supérieur à 60 %.

²⁴ Pour calculer la dette nette ajustée/EBITDA, les passifs financiers nets au numérateur sont ajustés pour les projets en cours de construction multipliés par le ratio d'endettement, ces projets ne générant pas encore de résultat d'exploitation tout en étant inclus dans les éléments du passif financier. En outre, le dénominateur est ajusté pour tenir compte de l'impact annualisé de la croissance externe.

²⁵ Le taux d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 37,8 % fin septembre 2024.

1.5 Événements importants postérieurs à la date de clôture

1.5.1 Reverso - Montea intensifie son expansion en France

Montea renforce son expansion en France avec l'acquisition de 16 des 17 sites stratégiques, constituant le portefeuille Reverso. L'acquisition du site définitif est prévue pour décembre 2024, une fois que les conditions habituelles seront remplies. La surface totale de ce portefeuille s'élève à environ 650 000 m², actuellement principalement utilisée comme plateforme de transport pour Jacky Perrenot. Étant donné la faible densité de construction (seulement 12 %), le potentiel d'expansion et de redéveloppement est considérable, ce qui cadre bien avec la stratégie de Montea visant à développer une vaste réserve foncière pour soutenir sa croissance future. 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 pour une durée fixe moyenne d'environ neuf ans, ce qui porte la durée moyenne globale non expirée du portefeuille de Montea de 5,9 ans à 6,1 ans à la fin du troisième trimestre 2024. 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.

Avec l'achat Reverso, Montea franchit une étape stratégique majeure en France en augmentant à la fois la valeur du portefeuille existant en une seule transaction, ainsi qu'en augmentant considérablement le potentiel de développement futur. La stratégie d'adaptation à la croissance, ainsi que l'expansion récente des équipes françaises et allemandes, commencent à porter leurs fruits. Les équipes déjà en place dans ces pays sont bien positionnées pour saisir ces nouvelles opportunités de développement et augmenter la marge d'exploitation, avec un objectif d'atteindre 90 % d'ici 2027.

“ Chez Montea, nous sommes profondément engagés dans la création de valeur à long terme. Cette acquisition de portefeuille nous permet d'acquérir une importante réserve de terrains loués à un acteur majeur du marché français. Nous sommes impatients de collaborer avec Jacky Perrenot pour valoriser ces sites stratégiques. ”
Luc Merigneux, Directeur national, France



1.5.2 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 le 25 septembre 2024 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 irrédutibles, 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 irrédutibles 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. Les investisseurs ont ensuite souscrit via un placement privé avec constitution accélérée d'un livre d'ordres, en exerçant des certificats d'émission, 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, réduisant ainsi la valeur nette d'inventaire IFRS de 78,12 euros par action à 76,91 euros par action.

Le 8 octobre 2024, le nombre d'actions en circulation de Montea a augmenté à la suite de la transaction pour atteindre 22 983 634.

Les deux transactions - l'acquisition de Reverso en France et le financement à cette fin par une augmentation de capital en numéraire - ont eu un impact positif sur le LTV EPRA, qui a baissé de 36,7 % à 34,4 % à la fin des neuf premiers mois de 2024, ainsi que sur la dette nette/EBITDA (ajusté), qui a diminué de 7,7x à 7,1x au 30 septembre 2024.

1.5.3 Montea obtient une étoile supplémentaire dans le benchmark GRESB

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.

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 deux 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.



GRESB Score
Bâtiments existants

GRESB Moyenne 76



GRESB Score
Développements

GRESB Moyenne 86



1.6 Transactions avec des parties apparentées

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

2 Perspectives

Track27

Nous sommes ravis de dévoiler Track27, notre plan stratégique quadriennal et le programme de croissance le plus ambitieux à ce jour.

Objectifs basés sur les résultats

- ✓ Volume d'investissement de 1,2 milliard d'euros alloué pour 2024-2027, soit une augmentation de 40 % par rapport à l'objectif précédent de 860 millions d'euros :
 - 2024 : 400 millions d'euros (contre 260 millions d'euros)
 - 2025 : 300 millions d'euros (contre 200 millions d'euros)
 - 2026-2027 : 250 millions d'euros par an (contre 200 millions d'euros par an)

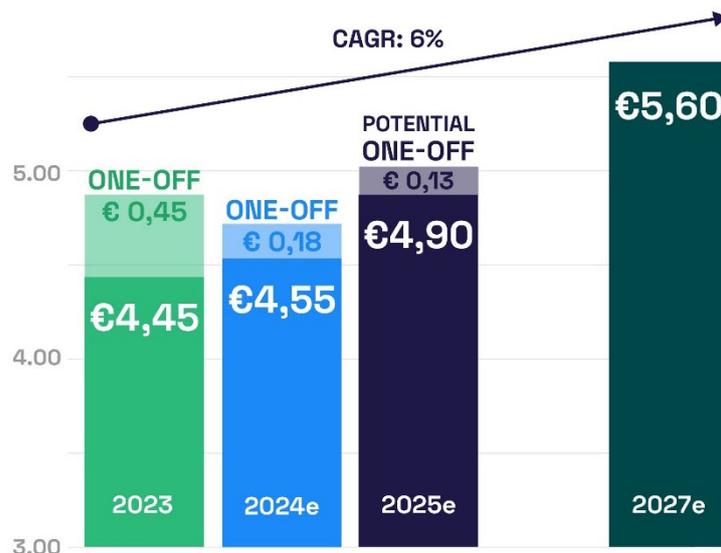
Nos plans de croissance combinent des projets de développement sur une réserve foncière élargie, des acquisitions de bâtiments et terrains existants, ainsi que des améliorations du portefeuille actuel. Montea investit aussi dans des panneaux solaires, des batteries de stockage d'énergie et d'autres solutions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

Ainsi, la valeur du portefeuille devrait croître de plus de 50 % durant cette période par rapport au 31 décembre 2023, pour atteindre 3,5 milliards d'euros.

- ✓ 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 :
 - Réaffirmation : bénéfices EPRA 2024 de 4,55 € par action²⁶
 - Révision à la hausse : bénéfices EPRA 2025 de 4,90 € par action (contre 4,75 €)²⁷
 - Nouveau : bénéfices EPRA 2027 de 5,60 € par action

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



²⁶ Sans inclure l'effet positif futur supplémentaire potentiel sur les bénéfices EPRA, estimé à environ 0,18 € par action (sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20 364 419 actions pour les neuf premiers mois de 2024), lié au statut de FBI pour l'exercice 2023.

²⁷ Cette prévision ne tient pas compte d'un effet positif futur supplémentaire potentiel sur les bénéfices EPRA d'environ 0,13 € par action (la base de la projection jusqu'en 2025 du nombre moyen pondéré d'actions, soit 20 364 419 pour les neuf premiers mois de 2024, auquel s'ajoutent les nouvelles actions issues de la récente augmentation de capital publique) si Montea obtient le statut FBI (Fiscale BeleggingsInstelling) aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.

Objectifs qualitatifs

Montea souhaite jouer un rôle clé dans le développement durable. Plus de 75 % de notre vaste réserve foncière de 2 millions de m² sont actuellement constitués de sites désaffectés et de friches industrielles. Montea transforme les sites industriels contaminés en sites logistiques à énergie positive prêts à servir. Au cours des dernières années, nous avons dépensé 15 millions d'euros pour la dépollution des sols.

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

- ✓ l'engagement de construire tous les nouveaux bâtiments de manière à ce qu'ils soient neutres en carbone, produisant zéro émission nette de gaz à effet de serre
- ✓ en doublant la capacité des panneaux solaires installés sur les toits pour atteindre 135 MWc au cours des quatre prochaines années, avec un investissement d'environ 27 millions d'euros
- ✓ en investissant environ 50 millions d'euros dans 100 MWh de systèmes de stockage d'énergie par batterie, nous pourrons 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 Monteagnards. L'implication des Monteagnards est assurée par des plans d'options ou d'achat d'actions. Ces plans se sont avérés très fructueux ces dernières années, avec 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, alliée 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.

TRACK 27

GROWTH PLAN

3 Note sur nos prévisions

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

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

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

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

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



4 Calendrier financier

25/10/2024	Conférence téléphonique sur les résultats du troisième trimestre (11h)
11/02/2025	Rapport financier annuel - résultats au 31/12/2024 (après la fermeture de la Bourse)
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

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

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

Montea NV est une société immobilière de droit belge cotée en bourse (GVV/SIR) spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de premier plan sur ce marché. Montea offre à ses clients les surfaces dont ils ont besoin pour se développer, en proposant des solutions immobilières polyvalentes et innovantes, permettant à Montea de créer de la valeur pour ses actionnaires. Au 30 septembre 2024, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 2 026 463 m², répartie sur 99 sites. Montea NV est cotée sur Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP) depuis fin 2006.

CONTACT PRESSE

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

PLUS D'INFO



Annexes

ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA

Résultat EPRA - Bénéfice EPRA par action

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

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

Calcul :

RÉSULTAT EPRA (EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
Résultat net	121 716	85 953
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.	-55 729	12 129
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 884	169
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	3 015	-31 542
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-90
Bénéfices EPRA	71 886	66 620
Nombre moyen pondéré d'actions	20 364 419	18 146 809
Résultat EPRA par action (€/action)	3,53	3,67

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

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

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

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

EPRA NRV (EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 610 248	1 354 695
NAV par action (€/action) ²⁸	78,12	74,26
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1 610 248	1 354 695
A l'exclusion de :		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	8 190	4 607
VI. Juste valeur des instruments financiers	-23 446	-40 205
A ajouter :		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	163 470	139 152
NRV	1 758 462	1 458 249
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	20 685 271	18 318 970
NRV par action (€/action)	85,01	79,60

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

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

EPRA NTA (EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 610 248	1 354 695
NAV par action (€/action)	78,12	74,26
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1 610 248	1 354 695
A l'exclusion de :		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	8 190	4 607
VI. Juste valeur des instruments financiers	-23 446	-40 205
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-576	-524
NTA	1 594 416	1 318 573
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	20 685 271	18 318 970
NTA par action (€/action)	77,08	71,98

²⁸ 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.

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.

EPRA NDV (EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 610 248	1 354 695
NAV par action (€/action)	78,12	74,26
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1 610 248	1 354 695
A ajouter :		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-48 740	-96 603
NDV	1 561 507	1 258 092
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	20 685 271	18 318 970
NDV par action (€/action)	75,49	68,68

Taux de vacance EPRA

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

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

Calcul :

	30/09/2024			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	-	56 124	0,0	-	52 669	0,0
France	258	14 214	1,8	-	13 884	0,0
Pays-Bas	-	50 563	0,0	-	44 987	0,0
Allemagne	-	4 526	0,0	-	-	0,0
TOTAL	258	125 428	0,2	-	111 540	0,0

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

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

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

Calcul :

EPRA NIY (EUR X 1 000)		30/09/2024 TOTAL	31/12/2023 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2 467 188	2 200 841
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-289 876	-113 707
Portefeuille immobilier achevé		2 177 312	2 087 134
Provision pour frais d'acquisition estimés		137 531	134 908
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	A	2 314 842	2 222 043
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		125 459	118 416
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-6 726	-6 088
Loyers nets annualisés	B	118 732	112 328
Gratuités ou autre incitations à la location		0	102
"topped-up" loyers nets annualisés	C	118 732	112 430
EPRA NIY	B/A	5,13 %	5,06 %
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,13 %	5,06 %



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)		30/09/2024	30/09/2023
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		11 398	11 009
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-484	-399
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	10 915	10 610
(ix) Frais directs de vacance		-69	-258
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	10 846	10 351
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		88 174	87 288
Revenus locatifs bruts	C	88 174	87 288
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	12,4 %	12,2 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	12,3 %	11,9 %

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



Hamburg, Germany

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

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

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

Calcul :

EPRA LTV (EUR x 1 000)	30/09/2024					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
Inclure										
Crédits des institutions financières	227 377 €				227 377 €	138 008 €				138 008 €
Effets de commerce	0 €				0 €	0 €				0 €
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligations	662 957 €				662 957 €	662 739 €				662 739 €
Dérivés sur devises étrangères	0 €				0 €	0 €				0 €
Dettes (commerciales) nettes	29 301 €				29 301 €	21 998 €			-341 €	21 657 €
Immeubles à usage propre (dettes)	1 212 €				1 212 €	813 €				813 €
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0 €				0 €	0 €				0 €
A l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-12 944 €				-12 944 €	-87 604 €			2 €	-87 602 €
Passif net (a)	907 903 €	0 €	0 €	0 €	907 903 €	735 955 €	0 €	0 €	-340 €	735 616 €
Inclure										
Immeubles à usage propre	2 961 €				2 961 €	2 122 €				2 122 €
Immeubles de placement à la juste valeur	2 172 949 €				2 172 949 €	2 087 875 €			-4 795 €	2 083 080 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 570 €				5 570 €	0 €				0 €
Immeubles de placement en construction	289 876 €				289 876 €	113 707 €			-1 348 €	112 359 €
Actifs incorporels	576 €				576 €	548 €				548 €
Créances (commerciales) nettes	0 €				0 €	0 €				0 €
Actifs financiers	0 €				0 €	0 €				0 €
Valeur totale du portefeuille (b)	2 471 933 €	0 €	0 €	0 €	2 471 933 €	2 204 252 €	0 €	0 €	-6 143 €	2 198 109 €
LTV (a/b)	36,7 %	-	-	-	36,7 %	33,4 %	-	-	-	33,5 %

ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea²⁹

Résultat du portefeuille

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

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

Calcul :

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	55 729	-12 040
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-3 015	31 542
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	52 714	19 503

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)	30/09/2024	30/09/2023
Résultat financier	-11 946	-14 806
A l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 884	169
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-9 062	-14 637

²⁹ À l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des IAP et sont calculés dans l'Annexe 1, « Indicateurs de performance EPRA ».

Marge d'exploitation

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

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

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION (EUR X 1,000)	30/09/2024	30/09/2023
Résultat immobilier	89 713	86 375
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	78 999	76 739
MARGE D'EXPLOITATION	88,1 %	88,8 %

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)	30/09/2024	30/09/2023
Résultat financier	-11 946	-14 806
A l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-887	-434
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 884	169
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1 959	1 723
Intérêts intercalaires	-7 758	-1 882
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-15 747	-15 231
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	925 286	939 098
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,3 %	2,2 %

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)³⁰ (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)		30/09/2024	31/12/2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		949 655	851 490
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-12 944	-87 604
Dettes nettes (IFRS)		936 711	763 886
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement		-77 346	-42 375
Dettes nettes (ajustées)	A	859 365	721 511
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	105 029	102 769
+ Amortissements (TTM)		356	336
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		6 196	2 513
EBITDA (ajusté)	C	111 582	105 618
Dettes nettes / EBITDA (ajusté)	A/C	7,7	6,8

NET DEBT / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		30/09/2024	31/12/2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		949 655	851 490
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-12 944	-87 604
Dettes nettes (IFRS)	A	936 711	763 886
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	105 029	102 769
+ Amortissements (TTM)		356	336
EBITDA (IFRS)	C	105 386	103 105
Dettes nettes / EBITDA	A/C	8,9	7,4

³⁰ 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)	30/09/2024	30/09/2023
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	78 999	76 739
Revenues financiers (+)	964	516
TOTAL (A)	79 963	77 255
Charges financières nettes (-)	17 706	16 954
TOTAL (B)	17 706	16 954
RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)	4,5	4,6

Ratio de couverture

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE (EUR X 1 000)	30/09/2024	31/12/2023
Dettes financières à taux d'intérêt fixes	673 826	673 916
Montant notionnel des instruments de couverture	202 500	107 500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)	876 326	781 416
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	891 526	802 916
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)	891 526	802 916
RATIO DE COUVERTURE (A/B)	98,3 %	97,3 %

ANNEXE 3 : État des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR X 1 000)	30/09/2024 9 mois	31/12/2023 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	87 604	67 766
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	91 590	111 974
Résultat net	121 716	118 810
Charges d'intérêts nettes	9 949	18 754
Produits financiers	-964	-866
Impôts	1 066	-36 209
Plus (-)/ moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	131 767	100 489
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	2 884	14 043
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-55 729	-11 870
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	272	515
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	266	336
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	34	335
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-52 273	3 359
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-4 899	9 937
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	16 996	-1 811
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	12 096	8 126
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-192 343	-86 337
Investissements	-192 343	-86 337
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-189 184	-79 642
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-2 152	-6 215
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-1 008	-481
Désinvestissements	0	0
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	0
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	26 094	-5 800
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	88 700	-79 333
Augmentation de capital	31 375	145 217
Dividendes versés	-75 533	-59 230
Intérêts payés	-18 448	-12 454
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	12 944	87 604