

Communiqué de presse

Informations réglementées de l'administrateur unique
relatives à la période du 01/01/2024 au 30/06/2024



MORE INFORMATION
www.montea.com



Fait marquants – S1 2024

- **Montea poursuit sa route vers son objectif de croissance des bénéfices** : une croissance de plus de 16 % des bénéfices EPRA des activités récurrentes par rapport à la même période de l'année précédente¹, ce qui se traduit par un prix robuste de 2,22 € par action pour S1 2024, en hausse de 4 % par rapport à l'année précédente, même après une augmentation de 12 % du nombre d'actions en circulation
- **Montea double le volume des projets de développement en cours de construction** grâce au démarrage de la construction au deuxième trimestre d'un centre de distribution durable à Tiel pour Intergamma, le plus grand développement dans l'histoire de Montea. Avec cette étape, plus de 40 % de la réserve foncière annoncée de 1 million de m² est maintenant en cours de construction ou a été livrée
- **Montea a déjà investi 60 % du volume d'investissement visé pour 2024 au cours du premier semestre** par le biais des projets en cours de développement et de l'élargissement du portefeuille par des acquisitions dans les ports de Hambourg et de Gand
- **Le portefeuille immobilier de Montea conserve un taux d'occupation élevé**: pour le sixième trimestre consécutif, le taux d'occupation est resté à 100 % et la valeur du portefeuille est demeurée positif.
- **Montea obtient sa première notation de crédit en tant qu'émetteur** : Fitch attribue à Montea une solide note « investment grade » BBB+ avec une perspective stable.
- **Montea joue un rôle de premier plan dans les projets d'électrification de ses clients** en investissant 30 millions d'euros dans des systèmes de stockage d'énergie par batterie à la pointe de la technologie.
- **Montea renforce son assise financière avec un dividende optionnel réussi**, 60 % des actionnaires optant pour un paiement du dividende en actions nouvelles, contribuant ainsi à une augmentation des fonds propres d'environ 31,5 millions d'euros.

¹ En juin 2023, la reconnaissance du statut de FBI aux Pays-Bas a été accordée pour l'exercice 2021, ce qui a entraîné un résultat exceptionnel de 3,6 millions d'euros en 2023.

Résumé - S1 2024

- **Bénéfices EPRA de 44,9 millions d'euros** au S1 2024, soit une augmentation de 16 % par rapport à la même période en 2023, sans tenir compte du résultat exceptionnel de 3,6 millions d'euros reçu en juin 2023 suite à la reconnaissance du statut de FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2021. Cette augmentation se traduit par un montant solide de **2,22 € par action** pour le S1 2024, soit une hausse de 4 % par rapport à l'année précédente, en tenant compte des 12 % supplémentaires d'actions en circulation.
- **Montea progresse considérablement dans le développement de sa réserve foncière**, avec le démarrage de la construction du centre de distribution durable Intergamma à Tiel, qui ajoutera une surface locative substantielle de 90 000 m² aux projets en cours. Ce démarrage de projet double le volume des projets actuels en cours de construction et porte la superficie totale de Montea développée ou livrée à 40 % de ce qui était prévu. En outre, la signature d'un contrat de location pour le terrain du projet à Zellik renforce la détermination et le succès de Montea en ce qui concerne sa stratégie de croissance.
- **Montea a déjà investi 151 millions d'euros au premier semestre, équivalent de 60 % du volume d'investissement visé pour 2024** par le biais d'acquisitions dans les ports de Hambourg et de Gand et de développements de projets en cours à Tiel (NL), Waddinxveen (NL) et Vorst (BE).
- Montea obtient sa première notation de crédit en tant qu'émetteur. Fitch attribue à Montea **une solide note « investment grade » de BBB+ avec une perspective stable**. La note reflète la bonne qualité du portefeuille, entièrement situé en Europe occidentale, qui continue d'afficher un taux d'occupation élevé et des revenus locatifs stables. Cette note reflète également la solide situation financière de Montea.
- Montea se réjouit du **succès de l'approbation du dividende optionnel**, 60 % des coupons ayant été échangés contre de nouvelles actions. Ce succès se traduit par une hausse des capitaux propres d'environ 31,5 millions d'euros pour le déploiement ultérieur du programme d'investissement prévu.
- Dans le cadre de la transition énergétique et des défis qui en découlent pour nos clients, Montea se positionne en tant que partenaire **en investissant 30 millions d'euros dans l'installation de systèmes avancés de stockage d'énergie par batteries** sur 21 sites en Belgique et aux Pays-Bas. L'énergie générée par les installations photovoltaïques peut ainsi être utilisée de manière plus efficace dans (l'automatisation) des processus de production, ainsi que pour l'infrastructure de recharge et l'éclairage, le chauffage et le refroidissement des plateformes logistiques. L'investissement de Montea renforce la position de la société en tant que leader innovant dans le secteur de la logistique.
- **100 % d'occupation sur un an et demi** : un exploit qui place la barre toujours plus haut pour que ce qui était déjà un taux d'occupation historiquement élevé constamment supérieur à 99 % depuis 2018. Sur les 9 % de baux arrivant à expiration en 2024, 88 % ont déjà été prolongés ou renouvelés. Le taux d'occupation élevé et constant témoigne de la qualité et de l'emplacement stratégique des biens immobiliers du portefeuille de Montea. Loyers contractuels totaux actuellement 10 % inférieurs à leur valeur locative de marché, ce qui donne un bon potentiel de hausse des loyers.

- Le portefeuille de Montea a **augmenté en valeur de 46 millions d'euros, soit une augmentation de 2,0 % depuis le début de l'année** (T1 2024 : + 12 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 reste 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 5,7 ans (en tenant compte des panneaux solaires, cette durée se monte même à 6,3 ans)
 - ✓ L'âge moyen des biens immobiliers du portefeuille est de 10 ans.
 - ✓ Un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation (loyers indexés), ce que démontre une croissance des loyers à périmètre constant de 4,0 %, dont 3,2 % sont dus à l'indexation et 0,8 % au renouvellement des baux

- Une dynamique de marché solide pour des constructions neuves durables dans des sites multimodaux stratégiques de premier plan : la durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction est d'environ 14 ans.

- Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil :
 - ✓ Une LTV EPRA toujours faible à 36,3 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 7,4 x
 - ✓ Coût moyen de l'endettement stable à 2,3 %.
 - ✓ Des contrats de crédits et des couvertures à long terme (durée moyenne restante de respectivement 6,0 et 6,5 ans environ)
 - ✓ Solide position de liquidité de 285 millions d'euros, renforcée par 135 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit signées après la fin du trimestre.

- Perspectives :
 - ✓ Pour les années à venir, Montea maintient son objectif d'investissement annuel autour à 200 millions d'euros par an, avec un objectif pour l'année 2024 d'environ 260 millions d'euros, dont 60% ont été investi au premier semestre
 - ✓ En 2024, Montea confirme l'augmentation attendue des bénéfices EPRA à 4,55 € par action, sans tenir compte d'un effet positif futur supplémentaire potentiel sur les bénéfices EPRA d'environ 0,18 € par action² lié au régime FBI pour l'exercice 2023. Un dividende de 3,60 euros par action reste l'objectif³.
 - ✓ Concernant 2025, Montea reconfirme l'augmentation durable prévu des bénéfices EPRA à 4,75 € par action. Cette prévision ne tient pas compte d'un effet positif futur supplémentaire potentiel sur les bénéfices EPRA d'environ 0,15 € par action⁴ si Montea obtient le statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.

² Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20 203 993 actions pour les six premiers mois de 2024

³ Si Montea obtient le statut de FBI pour l'exercice 2023 au cours de l'année 2024, son intention est de payer 80 % de l'effet positif exceptionnel en résultant sous forme de dividende extraordinaire.

⁴ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20 203 993 actions pour les six premiers mois de 2024

Table des matières

1	Rapport de gestion	6
1.1	Chiffres clés	6
1.2	Portefeuille de Montea.....	9
1.3	Événements et transactions clés au S1 2024	16
1.4	Résultats financiers du premier semestre clos le 30 juin 2024	21
1.5	Performance de l'action Montea.....	32
1.6	Événements importants après la date du bilan.....	32
1.7	Transactions entre entités apparentées.....	33
1.8	Principaux risques et incertitudes.....	33
2	Déclaration conformément à l'article 13 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007.....	33
3	Perspectives	34
4	Note sur nos prévisions	37
5	Calendrier financier.....	38
	Annexes	39
	ANNEXE 1. Indicateurs de performance EPRA	39
	ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea.....	45
	ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2024.....	49
	ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 30 juin 2024.....	50
	ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2024	51
	ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé au 30/06/2024	52
	ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés.....	53
	ANNEXE 8 : Rapport de segment : État consolidé du compte de résultat par région géographique au 30/06/2024	54
	ANNEXE 9 : Rapport de segment : État consolidé du bilan par région géographique au 30 juin 2024 ...	55
	ANNEXE 10 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2024	56
	ANNEXE 11 : Rapport du commissaire	60

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	30/06/2024 6 mois	12/31/2023 12 mois	30/06/2023 6 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	42	18	34	3	97	95	94
Taux d'occupation (2)	%	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m²	908.977	214.720	703.076	99.495	1.926.268	1.921.172
Valeur d'investissement (4)	K€	978.878	256.370	853.562	94.500	2.183.310	2.222.679
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	1.138.978	254.629	995.715	88.341	2.477.663	2.280.271
Immobilier	K€	954.936	239.538	769.668	88.341	2.052.483	2.085.188
Projets en développement	K€	131.548	11.884	195.160	0	338.592	113.707
Panneaux solaires	K€	52.494	3.208	30.887	0	86.588	81.376
Surface totale - Réserve foncière	m²					2.224.245	2.225.972
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²					1.594.139	1.538.408
dont générateurs de revenus	%					43 %	76 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²					630.106	687.564
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat locatif net	K€					54.955	106.625
Résultat immobilier	K€					59.311	116.139
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					51.822	102.769
Marge d'exploitation (6)*	%					87,4 %	88,5 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*)	K€					-6.143	-17.995
Résultat EPRA (8)*	K€					44.928	90.010
Nombre moyen pondéré d'actions						20.203.993	18.387.740
Résultat EPRA par action (9)*	€					2,22	4,90
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€					0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					43.700	11.870
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					-1.362	30.974
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€					42.338	42.843
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					8.367	-14.043
Résultat net (IFRS)	K€					95.632	118.810
Résultat net par action	€					4,73	6,46
Bilan consolidé							
Total du bilan	K€					2.571.246	2.433.934
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					945.829	871.543
EPRA LTV (12)*	%					36,3 %	33,5 %
Ratio d'endettement (13)	%					37,3 %	36,2 %
Dettes nettes/EBITDA (ajusté) (14)*	x					7,4	6,8
Hedge ratio*	%					93,9 %	97,3 %
Coût moyen de l'endettement*	%					2,3 %	2,3 %
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y					6,1	6,6
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y					6,5	7,0
IFRS NAV par action (15)*	€					76,87	75,74
EPRA NRV par action (16)*	€					82,72	81,50
EPRA NTA par action (17)*	€					75,20	74,38
EPRA NDV par action (18)*	€					73,00	72,22
Cours de bourse (19)	€					79,10	86,20
Prime/Décote	%					2,9 %	13,8 %

- 1) Comprend les biens immobiliers destinés à la vente.
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des mètres carrés. Pour calculer ce taux d'occupation, les mètres carrés non louables destinés à être redéveloppés et les réserves foncières n'ont pas été pris en compte au niveau du numérateur et du dénominateur.
- 3) La surface des sites loués (la partie de la réserve foncière qui génère des revenus) représente 20 % de la surface totale, sachant que la valeur locative moyenne d'un terrain équivaut à environ 20 % de la valeur locative d'un bien logistique.
- 4) La valeur du portefeuille inclut les coûts de transaction.
- 5) La valeur comptable est conforme aux règles IAS/IFRS, à l'exclusion des biens destinés à un usage propre.
- 6) Le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)* est divisé par le résultat immobilier pour obtenir la marge d'exploitation. Voir l'annexe 2.
- 7) Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)* : il s'agit du résultat financier conforme à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, et qui reflète le coût de financement réel de la société. Voir l'annexe 2.
- 8) Résultat EPRA* : il s'agit du résultat net (après prise en compte du résultat d'exploitation mais avant le résultat du portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des investissements immobiliers et des biens immobiliers destinés à la vente, moins le résultat de la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Voir également l'annexe 1.
- 9) Le bénéfice EPRA par action* est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions pour l'exercice comptable. Voir également l'annexe 1.
- 10) Résultat du portefeuille* : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, plus les bénéfices ou pertes liées à la construction de biens immobiliers. Voir l'annexe 2.
- 11) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur des instruments de couverture des intérêts en vertu de la norme IFRS 9.
- 12) L'EPRA LTV*, ou EPRA Loan to value, est une mesure clé pour déterminer la proportion de la dette par rapport à la valeur estimée des immeubles, et se calcule en divisant la dette nette par la valeur totale du portefeuille (panneaux solaires inclus).
- 13) Taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. 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

		30/06/2024	30/06/2023
Résultat EPRA	€/action	2,22	2,34
EPRA Net Tangible Assets	€/action	75,20	70,22
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	82,72	77,86
EPRA Net Disposal Value	€/action	73,00	66,91
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	13,3	13,1
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	13,1	12,7

		30/06/2024	31/12/2023
EPRA Loan to value	%	36,3	33,5
Taux de vacance EPRA*	%	0,0	0,0
EPRA Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,2	5,1



1.2 Le portefeuille de Montea

Au cours du premier semestre, Montea a déjà investi 151 millions d'euros, ce qui correspond à environ 60 % du volume d'investissement prévu de 260 millions d'euros pour 2024. Les investissements ont été effectués à la fois par le biais d'acquisitions, du développement de la réserve foncière de Montea et des investissements en matière de développement durable. La valeur du portefeuille a augmenté de 197 millions d'euros (dont 46 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 2 478 millions d'euros à la fin du deuxième trimestre 2024.

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 dans le port de Gand en acquérant le site de Tailormade Logistics (TML) pour environ 12 millions d'euros.

En outre, Montea a continué à se concentrer sur le développement de sa vaste réserve foncière. Au cours des six premiers mois de 2024, Montea a obtenu des permis de construire pour quatre projets, avec une surface locative totale de 156 000 m². Ces projets sont situés à Aalst et Halle en Belgique, ainsi que deux projets à Tiel aux Pays-Bas. Parmi ceux-ci, le lancement des travaux des programmes belges d'Aalst et de Tongres ont commencé au premier trimestre, les permis de construire ayant déjà été obtenus pour le dernier. Le développement de la parcelle nord à Tiel (Pays-Bas) a ensuite commencé au deuxième trimestre. Ensemble, ces trois projets représentent une surface locative supplémentaire de 114 000 m², ajoutés aux 208 000 m² de nouveaux programmes en cours de construction, soit le double du montant du premier trimestre.



1.2.1 Acquisitions – S1 2024



Parc logistique à Hambourg (Allemagne)⁶

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 %.

⁶ Voir le communiqué de presse du 26/03/2024 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.













Transaction de vente et cession-bail à Gand (Belgique)⁷

Montea augmente sa présence dans le port de Gand au deuxième trimestre 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 (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 %.

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 des 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 30/06/2024	À investir	CAPEX total du projet
	Brown	Forest (Delhaize)	T3 2024	55.000 m²	21.000 m²	28 M€	11 M€	38 M€
	Brown	Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)	T3 2024	26.000 m²	16.000 m²	13 M€	7 M€	20 M€
	Green	Tongres III – Unit 3	T4 2024	23.000 m²	14.000 m²	8 M€	0 M€	8 M€
	Grey	Aalst (Movianto)	T4 2024	14.000 m²	9.000 m²	0 M€	7 M€	8 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)	T3 2024	60.000 m²	50.000 m²	37 M€	7 M€	45 M€
	Green	Amsterdam	T1 2025	11.000 m²	7.000 m²	5 M€	8 M€	13 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)	T3 2025	183.000 m²	91.000 m²	32 M€	51 M€	83 M€
En exécution				372.000 m²	208.000 m²	123 M€	91 M€	214 M€
	Green	Tongres III - reste	1 ans après prélocation	66.000 m²	40.000 m²	9 M€	28 M€	37 M€
	Green	Tongres IIB		95.000 m²	59.000 m²	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55.000 m²	32.000 m²	9 M€	21 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57.000 m²	30.000 m²	6 M€	22 M€	28 M€
	Green	Halle		55.000 m²	31.000 m²	11 M€	23 M€	34 M€
	Grey	Born		89.000 m²	67.000 m²	21 M€	45 M€	66 M€
	Grey	Tiel South		45.000 m²	25.000 m²	6 M€	16 M€	22 M€
Permis reçu, pas encore pré-loué					462.000 m²	284.000 m²	74 M€	186 M€
	Grey	Confidentiel	1 ans après réception des permis	20.000 m²	17.000 m²	4 M€	10 M€	14 M
	Grey	Confidentiel		12.000 m²	8.000 m²	0 M€	6 M€	6 M€
	Grey	Zellik		36.000 m²	14.000 m²	9 M€	11 M€	20 M€
Pré-loué, permis attendus à court terme				68.000 m²	39.000 m²	13 M€	27 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	226 M€	349 M€	575 M€
Rendement initial net moyen de ces projets immobiliers				7,0%				
Potentiel de développement futur restant				1.380.000 m²				

⁷ Voir le communiqué de presse du 15/05/2024 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

Projets immobiliers dans le pipeline

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 577 millions d'euros, dont plus de 60 % sont construits sur des sites désaffectés et des friches industrielles.

> 60 % de nos projets se situent dans des sites désaffectés ou de friches industrielles que nous réhabilitons

Nos projets dans le pipeline seront développés avec un rendement initial net moyen de 7 %. Grâce à la croissance des loyers générée par ces développements, et un coût moyen de la dette maîtrisé à 2,5 % et au fait que nos actifs ne sont pas grevés, Montea prévoit une augmentation durable de ses bénéfices EPRA.

→ 208 000 m² en cours de construction

Au deuxième trimestre, le lancement des travaux de construction du centre de distribution de Tiel, qui est pré-loué à Intergamma, double nombre de projets en cours. En incluant ce projet, sept projets immobiliers d'une surface locative totale de 208 000 m² sont en cours de construction en Belgique et aux Pays-Bas. Le budget d'investissement total de ces projets est d'environ 214 millions d'euros. 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, 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
- 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 Industrie 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, pour une nouvelle durée ferme de 9 ans
- Budget estimé pour le développement du projet : env. 8 millions d'euros

Redéveloppement d'une friche industrielle à Vorst (Belgique)⁸

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 est en train de développer un centre durable de livraison à domicile de courses en ligne d'environ 21 000 m² pour le compte de Delhaize. Montea est en bonne voie pour achever ce nouveau centre logistique au début de l'automne 2024.



- 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
- Date de livraison prévue : T3 2024
- Preneur : Delhaize, avec un bail à durée ferme de 15 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 38 millions d'euros

⁸ Voir le communiqué de presse du 29/08/2023 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

Blue Gate Phase 2 à Anvers (Belgique)⁹

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 troisième 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 : T3 2024
- Preneurs : Herfurth, pour un bail de 12 ans et Dries Van Noten pour un bail de 6 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 20 millions d'euros

Parc logistique A12, Waddinxveen (phase 2) (Pays-Bas)¹⁰

En août 2020, Montea a acquis un terrain d'environ 120 000 m² à Waddinxveen. Lors de la première phase du projet, Montea a construit un centre de distribution d'environ 50 000 m² loué à HBM Machines.

La deuxième phase, actuellement bien avancée, comprend la construction d'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 des services logistiques. Lekkerland et Montea ont signé un bail à long terme indexé de 15 ans.

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

- 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
- Date de livraison prévue : T3 2024
- Preneur : Lekkerland Netherlands B.V. dans le cadre d'un bail de 15 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 45 millions d'euros



Amsterdam (NL)

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

⁹ Voir le communiqué de presse du 28/03/2024 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

¹⁰ Voir le communiqué de presse du 17/07/2023 ou le site www.montea.com pour plus d'informations.

→ Autres projets dans le pipeline - 392 000 m²

La signature d'un bail de 14 000 m² à Zellik au deuxième trimestre démontre la détermination et le succès de Montea dans sa stratégie de croissance. 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.

1.2.2.1 Potentiel de développement futur restant

Avec 1,4 million de m² de réserves foncières, Montea conserve un important potentiel de développement futur, ce qui lui donne la flexibilité nécessaire, aujourd'hui et demain, pour programmer et réaliser des investissements et ainsi offrir une plus-value à toutes ses parties prenantes.

1.2.3 Investissements en faveur du développement durable

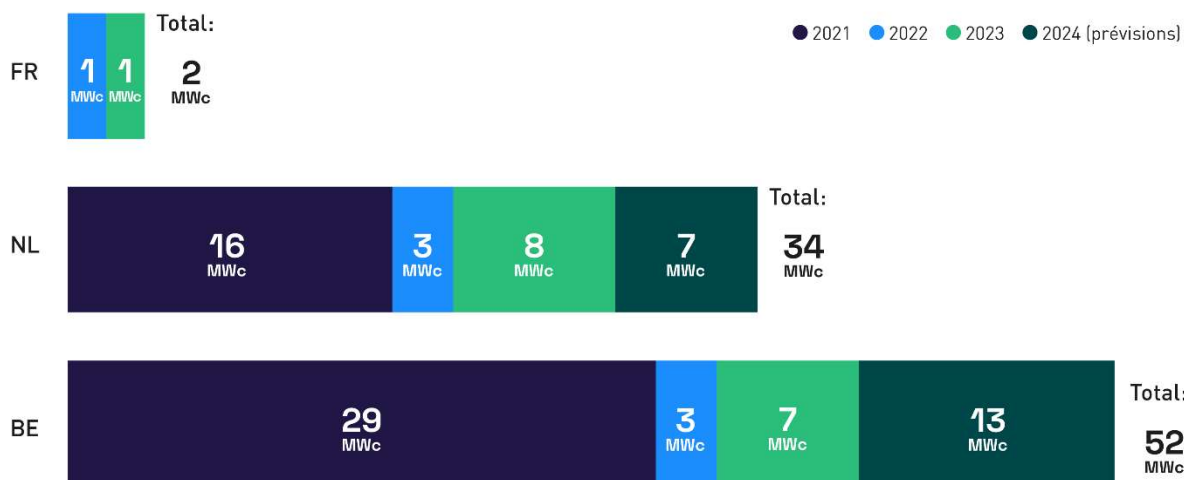
1.2.3.1 Développement du portefeuille photovoltaïque

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, par exemple via l'installation de panneaux solaires. Ainsi, outre les investissements susmentionnés dans les batteries, une grande partie des investissements dans le développement durable prévus pour 2024 portera sur le déploiement supplémentaire d'installations photovoltaïques sur l'ensemble des actifs du portefeuille.

74 MWc de capacité totale (installée)
De l'énergie pour 20 700 ménages
Équivalent à 1 200 hectares de forêt en termes
d'absorption de CO₂.

La capacité totale des installations photovoltaïques en Belgique, aux Pays-Bas et en France à la fin du trimestre s'élève à 74 MWc. 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 avant la fin de l'année 2024.

En 2024, en équipant tous ses nouveaux actifs en panneaux solaires et en augmentant la capacité des sites existants, la société prévoit d'accroître sa capacité de production photovoltaïque d'environ 14 MWc pour atteindre un total d'environ 88 MWc. Montea a prévu un budget d'investissement d'environ 7,3 millions d'euros pour ce déploiement supplémentaire 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

L'engagement continu de Montea en faveur d'une croissance durable et de la transition écologique de son portefeuille est une fois de plus souligné par l'annonce récente d'investissements dans des systèmes de stockage d'énergie par batterie sur plusieurs de ses plus grands sites immobiliers. Ces 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.

Plus précisément, Montea investira 17,5 millions d'euros dans l'installation de systèmes de stockage d'énergie par batterie (BESS) sur 14 de ses sites à travers la Belgique. Cela correspond à environ la moitié du portefeuille du pays et permet d'obtenir une capacité de stockage totale de 35 MWh. Montea espère pouvoir livrer les systèmes de stockage d'énergie d'ici la fin de l'année. Montea étudie également la possibilité de déployer des systèmes de batteries sur sept autres emplacements aux Pays-Bas, moyennant un investissement supplémentaire estimé à 12,5 millions d'euros pour une capacité de stockage d'environ 21 MWh. Montea prévoit un rendement de 12 % sur cet investissement total de 30 millions d'euros.



1.3 Principaux événements et transactions au cours du premier semestre 2024

1.3.1 Activité locative

Taux d'occupation de 100 % et activité locative

Comme au 31 mars 2024, le taux d'occupation au 30 juin 2024 était de 100 % – inchangé par rapport à fin 2023.

Sur les 9 % de baux arrivant à expiration en 2024, 88 % ont déjà été prolongés ou renouvelés.

L'équivalent d'environ 16 000 m² de surface locative été renégociés au cours du premier trimestre 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 4,0 %, dont 0,8 % lié à des relocations ou à la renégociation de baux existants. L'effet de l'indexation sur les revenus locatifs à périmètre constant s'élève à 3,2 %.

1.3.2 Cession d'actifs

Aucune cession n'a eu lieu au cours des six 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 optionnel¹¹. 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 d'environ 150 millions d'euros à 285 millions d'euros en signant 135 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit après la fin du trimestre. Ces nouvelles lignes de crédit ont été mises en place avec ABN Amro et ING. Les lignes de crédit arrivent à échéance en 2029.

1.3.3.3 Montea obtient sa première notation de crédit par Fitch

Montea a reçu sa première notation de crédit. Fitch attribue à Montea une solide note « investment grade » de BBB+ avec une perspective stable. Cette note reflète la qualité du portefeuille logistique de Montea, entièrement situé 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 prévisibles. En conséquence, Fitch a attribué une note A- à la dette senior non garantie de Montea. En outre, Fitch apprécie 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.

¹¹ 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 N.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.

En 2023 et dans ses prévisions pour 2024, Montea adopte toujours une position prudente en assumant la possibilité que le statut de FBI lui soit refusé. Les bénéfices EPRA (estimés) pour 2023 et 2024 comprennent donc des provisions fiscales supplémentaires pour la différence entre le régime fiscal FBI et les obligations fiscales classiques.

Ces provisions, qui s'élèvent à 3,7 millions d'euros pour l'exercice 2023 et à 3,1 millions d'euros pour l'exercice 2024, peuvent avoir un impact positif sur les bénéfices EPRA futurs si le statut FBI est finalement accordé pour ces exercices, à hauteur de 0,18 euro par action pour 2023 et de 0,15 euro par action¹² pour 2024.

Le fait que Montea ait obtenu le statut de FBI pour la période 2015-2022 la conforte dans sa conviction selon laquelle elle remplit également toutes les conditions pour bénéficier du régime FBI pour les années 2023 et 2024. Outre un effet positif supplémentaire sur les bénéfices EPRA futurs, l'octroi du statut de FBI aurait également un impact positif de 6,6 millions d'euros sur le résultat du portefeuille, en raison de la reprise de la provision pour impôts différés sur les biens immobiliers. Le refus du régime FBI n'aurait en revanche aucun impact sur les bénéfices EPRA estimés.

Attitude future de Montea en matière du régime FBI

Conformément à la législation européenne et suite à l'attribution du statut de FBI pour les années 2015 à 2022, l'objectif de Montea reste de conserver son statut de FBI aux Pays-Bas à partir de 2023. Montea déposera donc ses déclarations fiscales (jusqu'à l'année 2024) 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
Régime 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	+ 1,4	-
		REFUSÉ	M€	0,0	0,0	-

¹² Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20 203 993 actions pour les six premiers mois de 2024.

1.3.5 Mise à jour ESG : stratégie de développement durable

Montea s'engage en faveur de la création de valeur durable, tout en se concentrant sur l'impact de son activité sur l'environnement et la société. Sur la base de cette vision de l'avenir, Montea veille à optimiser l'utilisation de l'espace et à minimiser l'empreinte écologique de ses bâtiments. Ce faisant, Montea s'engage activement à améliorer l'avenir de la logistique. Grâce à sa réserve foncière étendue, Montea crée une valeur durable pour ses clients et ses investisseurs.

Les cinq piliers de notre stratégie

3.1 Création de valeur durable

3.2 Objectif zéro émission nette

3.3 Chaînes logistiques intelligentes

3.4 Utilisation optimale de l'espace

3.5 Relations à long terme avec nos parties prenantes



Le présent rapport se concentre sur deux des autres thèmes mentionnés ci-dessus : (i) l'évolution vers zéro émission nette et (ii) les relations à long terme avec les parties prenantes. La stratégie de croissance complète et les réponses aux défis actuels sont expliquées dans le rapport annuel de Montea.

1.3.5.1 Objectif zéro émission nette

Les événements géopolitiques et la crise du gaz ont accéléré la transition énergétique. Les directives européennes ont incité les gouvernements à prendre des mesures pour accélérer l'expansion des énergies renouvelables et des infrastructures associées. L'électrification et l'expansion accélérée des énergies renouvelables sont essentielles pour décarboniser la société au cours des 10 à 20 prochaines années.

L'électrification offre la possibilité de réduire l'utilisation des combustibles fossiles, ce qui entraîne des réductions significatives des émissions de CO₂. Le développement de l'électrification se fait plus rapidement et plus tôt que prévu¹³. La consommation d'électricité devrait presque doubler d'ici 2035, des études suggérant que la plus forte augmentation se produira dans l'électrification de l'industrie, des centres de données, de l'e-mobilité et du chauffage grâce à l'utilisation accrue des pompes à chaleur.

Montea s'associe donc à ses clients pour mieux relever ces défis. Outre l'ajout de panneaux solaires sur les toits (section 1.2.3.1), Montea investit €30 millions dans l'installation de systèmes avancés de stockage d'énergie par batteries (section 1.2.3.2) afin d'utiliser plus efficacement l'énergie produite localement, tant dans (l'automatisation du) processus de production que pour l'infrastructure de recharge, l'éclairage, le chauffage et le refroidissement des centres logistiques.

Mesures d'économie d'énergie pour le portefeuille existant

Montea continue également à optimiser les sites existants autant que possible. À long terme, ces améliorations offriront non seulement des avantages financiers et environnementaux, mais aussi une meilleure qualité de l'environnement de travail, ce qui contribuera à accroître la satisfaction des locataires.

En matière de chauffage, Montea privilégie l'utilisation de **pompes à chaleur** pour leurs avantages écologiques, permettant de chauffer et de refroidir les bâtiments sans recourir aux combustibles fossiles. Montea a pour objectif de déconnecter complètement la moitié des sites de son portefeuille du réseau de gaz et de les équiper de pompes à chaleur d'ici 2030. Pour ce faire, elle remplacera les systèmes de chauffage au gaz ou les anciennes pompes à chaleur des sites existants par des pompes à chaleur fonctionnant à l'électricité verte et optera toujours pour des pompes à chaleur à haut rendement énergétique dans ses nouveaux projets de construction. À la fin du premier semestre 2024, environ 32 % des biens immobiliers de notre portefeuille n'utilisaient plus de combustibles fossiles et fonctionnaient uniquement à l'aide de pompes à chaleur modernes et économes en énergie.

¹³ Étude sur l'adéquation et la flexibilité en Belgique (2024-2034), publiée par Elia. Néanmoins, ce phénomène n'est pas propre à la Belgique, il a également été mis en évidence dans d'autres rapports sur l'adéquation, comme, par exemple, un rapport du gestionnaire de réseau français.

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

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

Entre-temps, Montea continue à mettre en œuvre son programme de **remplacement des éclairages** dans ses entrepôts, avec pour objectif de passer l'ensemble du portefeuille à un éclairage LED économe en énergie d'ici 2030. À la fin du premier semestre 2024, un éclairage LED économe en énergie avait été installé dans environ 85 % des biens en portefeuille.

À la fin du T2, environ 73 % des biens du portefeuille étaient ainsi équipés d'un total combiné d'environ 700 installations de **recharge pour véhicules électriques (VE)**. Montea installe des bornes de recharge dans tous ses nouveaux développements, mais investit aussi dans la recharge de VE pour ses actifs existants afin d'aider ses clients dans leur transition énergétique. Montea étudie également la possibilité d'installer des installations de recharge pour camions électriques.

En somme, Montea se consacre à la création de bâtiments sans gaz et sans émissions, préparés pour la transition énergétique. Ces investissements soutiennent un avenir plus durable et renforcent la position de Montea en tant que leader innovant dans le secteur logistique.

1.3.5.2 Relations à long terme avec les parties prenantes

Les employés sont le moteur de Montea, générant chaque jour de la valeur pour les clients, les actionnaires et l'ensemble des parties prenantes. Nos « Monteaners » sont des leaders spécialisés, chacun étant expert dans son domaine. La culture d'entreprise de Montea est reconnue pour promouvoir l'égalité des chances, la concentration, l'esprit d'entreprise, l'expertise, l'esprit d'équipe et le respect mutuel. Montea favorise un travail d'équipe dynamique en encourageant une prise de décision rapide.

Analyse du capital humain

Pour soutenir notre stratégie de croissance, il est essentiel de disposer des talents appropriés. C'est pourquoi nous nous engageons à accompagner chaque employé dans son évolution au sein de l'entreprise, en accord avec ses ambitions personnelles. Dans cette optique, nous avons mené notre deuxième analyse du capital humain (enquête) au cours du deuxième trimestre afin d'évaluer l'engagement des employés.

Les résultats ont révélé que les « Monteaners » affichent des niveaux très élevés de satisfaction au travail et de loyauté envers l'entreprise. Avec une participation de 98 %, l'enquête a permis de mesurer les principaux facteurs liés à l'engagement des employés. Les résultats les plus marquants concernaient la satisfaction professionnelle, la loyauté émotionnelle et une faible intention de quitter Montea.

« Nous sommes ravis de constater que nos employés sont si satisfaits de travailler chez Montea et que les résultats obtenus sont exceptionnels. Cela reflète la solide culture que nous avons bâtie et notre engagement à offrir un environnement de travail agréable. »

__ Steven Claes, CHRO

L'analyse du capital humain a évalué des aspects tels que l'engagement, le risque d'épuisement professionnel, l'énergie, le leadership et les facteurs de stress. Les résultats ont été très positifs. Bien que les effectifs aient doublé depuis 2022, les scores sont restés aussi élevés que lors de la précédente enquête.

Des initiatives de suivi seront mises en œuvre au sein des différentes équipes pour continuer à améliorer ces résultats, afin de maintenir un niveau de satisfaction élevé à travers toute l'organisation.

Course d'escaliers pour une association de lutte contre la maladie de Parkinson

Montea a récemment parrainé une course d'escaliers organisée par l'association Parkinson pour soutenir la recherche sur la maladie de Parkinson. L'événement, intitulé « Trappenloop », a eu lieu le 23 juin 2024 au stade de football du RSC Anderlecht. Montea a participé avec sa propre équipe et a apporté un soutien financier. La campagne avait pour but de collecter des fonds pour la recherche sur la maladie de Parkinson et à soutenir les 40 000 belges qui vivent actuellement avec cette maladie. Le nombre de patients atteints de la maladie de Parkinson devant doubler au cours des 20 prochaines années, Montea accorde une grande importance à cette initiative. Ivo De Bisschop a organisé l'événement pour agir contre la maladie après avoir été lui-même diagnostiqué avec la maladie de Parkinson il y a quatre ans.

1.3.6 Autres événements survenus au cours du premier semestre 2024

Aucun autre événement n'est survenu au cours du premier semestre 2024 qui ne soit pas mentionné ailleurs dans le présent communiqué de presse.

1.4 Résultats financiers du premier semestre clos le 30 juin 2024

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	30/06/2024 6 MOIS	30/06/2023 6 MOIS
RESULTATS CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	54.955	52.031
RESULTAT IMMOBILIER	59.331	56.154
Charges immobilières et frais généraux de la société	-7.489	-6.702
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	51.822	49.452
% par rapport au résultat locatif net	94,3 %	95,0 %
"RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-6.143	-9.725
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	45.679	39.727
Impôts ¹⁴	-751	2.560
RESULTAT EPRA	44.928	42.288
par action	2,22	2,34
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	43.700	-9.547
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-1.362	20.747
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	42.338	11.200
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8.367	-1.572
RESULTAT NET	95.632	51.915
par action	4,73	2,87

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

■ Résultat locatif net

Le revenu locatif net au premier semestre 2024 s'élève à 55,0 millions d'euros, soit une hausse de 6 % (ou 3,0 million d'euros) par rapport à la même période en 2023 (52,0 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par une forte croissance organique des loyers, combinée à des revenus locatifs provenant de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et de terrains loués ainsi que de programmes livrés. A portefeuille inchangé (c'est-à-dire en excluant les nouvelles acquisitions, les ventes et la réalisation de nouveaux projets immobiliers entre les deux périodes comparées de 2024 et 2023), les revenus locatifs ont augmenté de 4,0 %, principalement en raison de l'indexation des baux (3,2 %) et de la relocation des lots vacants ainsi que des renégociations avec les locataires existants (0,8 %).

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.

¹⁴ Au cours du premier semestre 2023, Montea a obtenu la reconnaissance de statut FBI pour la période 2015 à 2021, ce qui a eu un impact exceptionnellement positif de 3,6 millions d'euros grâce à la reprise de provisions à cet effet.

■ Résultat immobilier

Le résultat immobilier à la fin du premier semestre 2024 s'élevait à 59,3 millions d'euros, soit une hausse de 3,2 million d'euros (6 %) par rapport à la même période en 2023 (56,2 millions d'euros). Outre les revenus locatifs nets, le résultat immobilier comprend également 4,2 millions d'euros de revenus provenant des panneaux photovoltaïques, contre 3,9 million d'euros l'année dernière. Même si la capacité de production est désormais plus élevée, l'augmentation des recettes est limitée, en raison de la baisse des prix de l'électricité par rapport à l'année dernière.

■ Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier

Les charges immobilières et frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille, ont augmenté de 0,8 million d'euros au premier semestre 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 d'exploitation avant le résultat du portefeuille n'est que de 5 % par rapport au premier semestre 2023 (de 49,5 millions d'euros en 2023 à 51,8 millions d'euros en 2024).

La marge d'exploitation¹⁵ pour le premier semestre 2024 est de 87,4 %, contre 88,1 % au premier semestre 2023. Le ratio de coût EPRA, normalement plus élevé au premier semestre en raison de l'application des normes IFRIC 21 au premier trimestre, a augmenté de 13,1 % à la fin de 2023 à 13,3 % à la fin de juin 2024. 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 -6,1 millions d'euros, contre -9,7 millions d'euros pour la même période en 2023, soit une baisse de 37 % ou 3,6 millions d'euros. Ce résultat comprend 4,7 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 premier semestre 2023, 0,9 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 (2,7 millions d'euros) et, dans une moindre mesure, du fait du changement du mode de calcul (1 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), 93,9 % étaient couverts au 30 juin 2024.

Le coût de financement moyen¹⁶, 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 premier semestre 2024 contre 2,1 % à la fin de S1 2023.

■ Impôts

L'estimation en termes d'impôts à payer pour les six premiers mois de 2024 est de 0,8 million d'euros, contre un solde positif de 2,6 millions d'euros à la fin de la même période en 2023, soit une baisse de 3,3 millions d'euros. Au cours du premier semestre 2023, Montea a obtenu la reconnaissance en tant que FBI pour la période 2015 à 2021, ce qui a permis à la provision fixée en 2021 d'être contrecarrée pendant cette période avec un impact exceptionnellement positif de 3,6 millions d'euros pour l'exercice 2023. Par prudence, au premier semestre 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 millions d'euros pour le premier semestre 2024 et concerne en particulier les impôts dus dans le cadre du régime fiscal général.

Conformément à la législation européenne et suite à l'attribution du statut de FBI pour les années 2015 à 2022, l'objectif de Montea reste de conserver son statut de FBI aux Pays-Bas à partir de 2023^a. Montea déposera donc ses déclarations fiscales (au moins jusqu'en 2024) en tant que FBI, estimant toujours remplir l'ensemble des conditions requises pour prétendre à ce statut.

¹⁵ Le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier pour obtenir la marge d'exploitation.

¹⁶ 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.

■ Résultat EPRA

Les bénéfices EPRA s'élèvent à 44,9 millions d'euros au premier semestre 2024, soit une hausse de 2,6 millions d'euros (6 %) par rapport à la même période en 2023 (42,3 millions d'euros). Le premier semestre 2023 a toutefois été marqué par la reprise de provision suite à la reconnaissance du statut FBI, ce qui a conduit à un bénéfice EPRA exceptionnellement positif de 3,6 millions d'euros. Sans tenir compte de cet effet exceptionnel, le bénéfice EPRA a augmenté de 16 % par rapport au premier semestre 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 S1 2024 s'élève à 2,22 € par action, contre 2,34 € par action pour le S1 2023 ; ce chiffre inclut toutefois la reprise de la provision due à la reconnaissance du statut FBI. Hors cet effet exceptionnel, 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 sur portefeuille¹⁷

Le résultat du portefeuille s'élève à 42,3 millions d'euros au premier semestre 2024 (2,10 € par action¹⁸), soit une hausse de 31,1 millions d'euros par rapport à la même période en 2023 (11,2 millions d'euros).

En 2024, l'évolution positive de la juste valeur des immeubles de placement (43,7 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 EPRA Net Initial Yield 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 22,1 million d'euros au S1 2024 par rapport à la même période en 2023. En effet, au premier semestre 2023, les 21,2 millions d'euros d'impôts différés sur les biens immobiliers prévus en 2021 ont été annulés, ce qui a eu un impact positif exceptionnel sur le résultat du portefeuille immobilier au cours de cette période.

Le résultat du portefeuille n'est pas un élément de trésorerie et n'a pas d'impact sur les résultats EPRA.

■ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers à la fin du premier semestre 2024 s'élève à 8,4 millions d'euros soit 0,41 € par action, à comparer à une variation négative de -1,6 millions d'euros à la fin du premier semestre 2023. Cette augmentation de 9,9 millions d'euros est due à la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt ; la hausse des taux d'intérêt à long terme a eu un effet positif 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 du S1 2024 est principalement due à l'augmentation significative de la valeur du portefeuille immobilier et à l'augmentation de la valeur des instruments financiers en 2024 par rapport à 2023.

Le résultat net (IFRS) par action¹⁹ s'élève à 4,73 € par action, contre 2,87 € par action en 2023.

¹⁷ 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.

¹⁸ Calculé en divisant le résultat du portefeuille par le nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2024

BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)		30/06/2024	31/12/2023
I	ACTIFS NON COURANTS	2.512.729	2.312.331
II	ACTIFS COURANTS	58.517	121.603
	TOTAL DE L'ACTIF	2.571.246	2.433.934
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.584.365	1.520.777
I	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.584.365	1.518.263
II	Intérêts minoritaires	0	2.514
	PASSIFS	986.881	913.157
I	Passifs non courants	887.844	820.997
II	Passifs courants	99.037	92.160
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	2.571.246	2.433.934

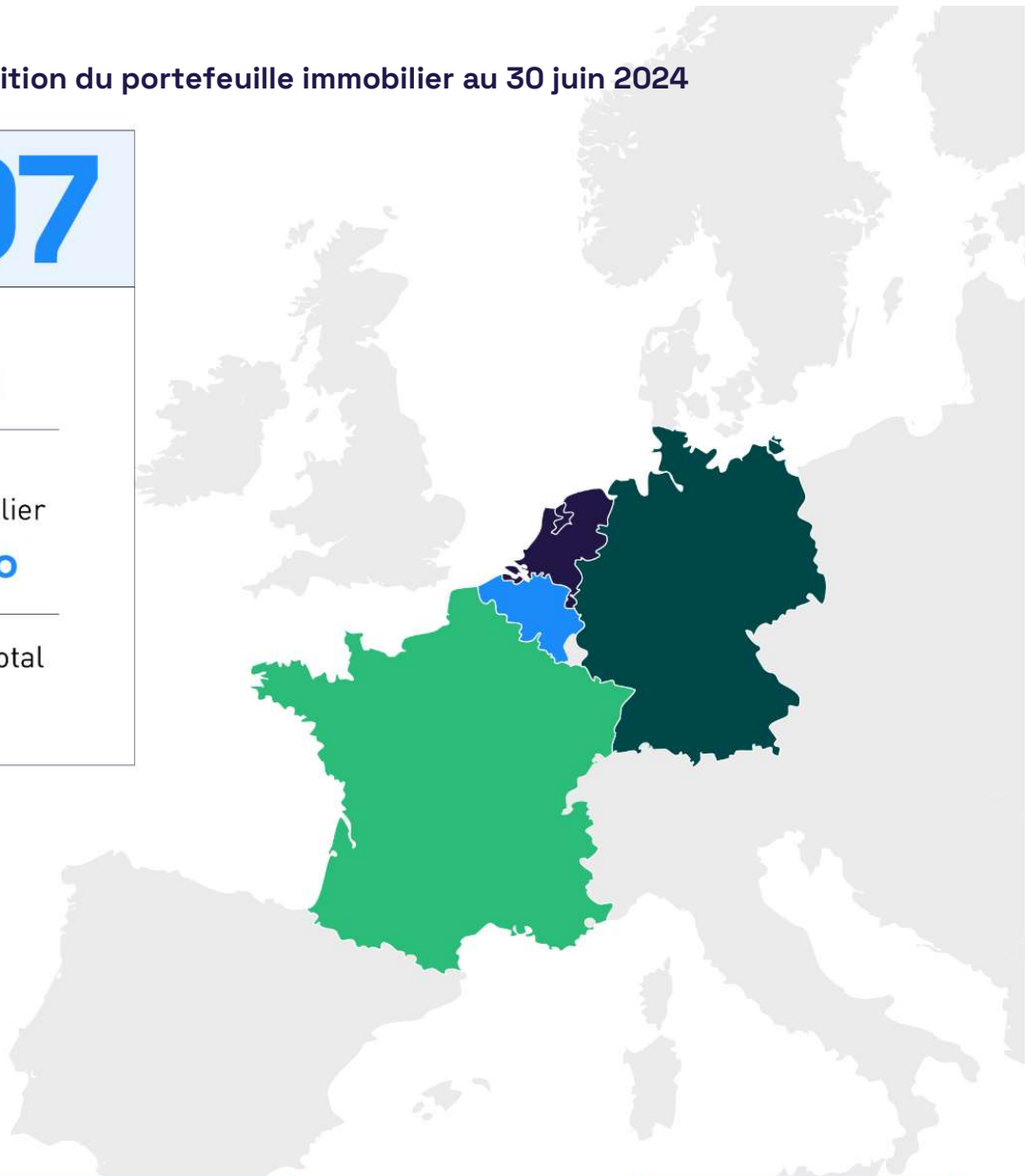
1.4.4 Notes sur le bilan consolidé au 30 juin 2024

Au 30 juin 2024, le total de nos actifs (2 571,2 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (80 % du total), de panneaux solaires (3 % du total) et de projets en développement (13 % du total). Le reste de l'actif (4 %) comprend les autres immobilisations corporelles et financières destinées à l'usage propre de Montea ainsi que les actifs circulants, y compris les placements de trésorerie et les créances commerciales et fiscales.







1.4.4.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30 juin 2024

NOMBRE DE SITES AU 30 JUIN 2024	97
Surface (m ²)	1.926.000
Juste valeur du portefeuille Immobilier	€ 2.478 Mio
Taux d'occupation total	100%



FRANCE	BELGIQUE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE
NOMBRE DE SITES AU 30 JUIN 2024	NOMBRE DE SITES AU 30 JUIN 2024	NOMBRE DE SITES AU 30 JUIN 2024	NOMBRE DE SITES AU 30 JUIN 2024
18	42	34	3
Surface (m ²)	Surface (m ²)	Surface (m ²)	Surface (m ²)
214.500	909.000	703.000	99.500
Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier
€ 255 Mio	€ 1.139 Mio	€ 996 Mio	€ 88 Mio
Taux d'occupation total	Taux d'occupation total	Taux d'occupation total	Taux d'occupation total
100%	100%	100%	100%
Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille
12%	46%	38%	4%

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 1 926 268 m², répartie sur 97 sites, dont 42 en Belgique, 18 en France, 34 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 30 juin 2024 est de 100 %, reste inchangé par rapport au 31 décembre 2023.
- À la fin du T2, la valeur totale du portefeuille immobilier de Montea est de 2 477,7 millions d'euros et se compose de la valeur des bâtiments du portefeuille immobilier (2 052,5 millions d'euros), de la juste valeur des projets immobiliers en cours de développement (338,6 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires (86,6 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2023, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 9 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 151 millions d'euros, complété par 46,0 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 S1 2024	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT S1 2024	JUSTE VALEUR 30/06/2024
 BE	1.063	58	18	1.139
 FR	256	1	-3	255
 NL	930	33	33	996
 DE	31	59	-1	88
	2.280	151	46	2.478

		TOTAL 30/06/2024	BELGIQUE	FRANCE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 31/12/2023	TOTAL 30/06/2023
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		97	42	18	34	3	95	94
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m²	1.926.268	908.977	214.720	703.076	99.495	1.959.242	1.921.172
Loyers contractuels annuels	K€	111.279	50.747	12.694	42.295	5.543	109.650	106.305
Rendement brut	%	5,42	5,31	5,30	5,50	6,27	5,26	5,18
Current yield - 100 % loué	%	5,42	5,31	5,30	5,50	6,27	5,26	5,18
Superficie non louées	m²	0	0	0	0	0	0	0
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	0	0	0	0	0	0	0
Taux d'occupation	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Valeur d'investissement	K€	2.183.310	978.878	256.370	853.562	94.500	2.222.678	2.184.650
Juste valeur	K€	2.052.483	954.936	239.538	769.668	88.341	2.085.188	2.051.290
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)								
Juste valeur	K€	86.588	52.494	3.208	30.887	0	81.376	51.762
Portefeuille immobilier - Développements								
Juste valeur	K€	338.592	131.548	11.884	195.160	0	113.707	86.243
Portefeuille immobilier - TOTAL								
Juste valeur	K€	2.477.663	1.138.978	254.629	995.715	88.341	2.280.271	2.189.295

(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 5,42 %, contre 5,26 % au 31 décembre 2023.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) s'élève à 111,3 millions d'euros, soit une hausse de 1,5 % par rapport au 31 décembre 2023, qui, outre l'indexation des loyers, est due à l'acquisition d'actifs immeubles dans les ports de Hambourg et de Gand, compensée par le développement des parcelles de Tiel et de Born.

- La juste valeur des projets en cours de développement est de 338,6 millions d'euros et consiste dans la liste suivante :
 - Projets immobiliers dans le pipeline – voir 0
 - Réaménagement en cours à Vorst (Belgique)
 - 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)
 - Poursuite du développement de la phase 2 à Waddinxveen (Pays-Bas)
 - 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 1.2.2.1
 - 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 86,6 millions d'euros concerne 54 sites avec panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

- A la fin du deuxième trimestre 2024, Montea disposera d'une réserve foncière totale d'environ 2 224 000 m², dont environ 844 000 m² commenceront à être aménagés à court terme. Avec une réserve foncière restante d'environ 1 380 000 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.



		TOTAL 30/06/2024	TOTAL %	TOTAL 31/12/2023	TOTAL %
Réserve foncière					
Superficie totale	m ²	2.224.245	100 %	2.225.972	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²	1.594.139	72%	1.538.408	69 %
dont générateurs de revenus	%	43 %		76 %	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²	630.106	28%	687.564	31 %
Juste valeur	K€	339.758	100 %	302.039	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	339.758	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 (72 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 339,8 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 213 €/m². De plus, 43 %²⁰ de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,8 %. En outre, Montea contrôle environ 0,6 million de m² (31 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

²⁰ En raison de l'aménagement d'une partie de la réserve foncière à Tiel et Born, aucun revenu locatif n'est plus perçu pour ces sites.

1.4.4.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

Le passif total se compose des capitaux propres de 1 584,2 millions d'euros et d'un endettement total de 986,9 millions d'euros.

→ Les capitaux propres s'élèvent à 1 584,4 millions d'euros au 30 juin 2024, contre 1 518,3 millions d'euros à la fin de l'année 2023.

→ Le passif total de 986,9 millions d'euros se compose des éléments suivants :

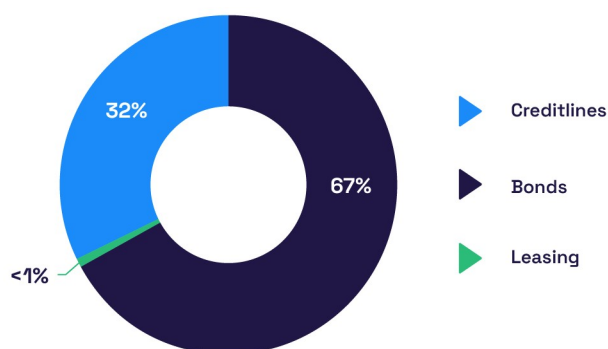
■ Passif financier :

- 193,6 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Au 30 juin 2024, Montea dispose pour 327,5 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 30 juin 2024, dont 133,9 millions d'euros ne sont pas utilisées, des lignes de crédit supplémentaires de €135,0 millions ont été contractées, ce qui porte la capacité actuelle non utilisée à €268,9 millions ;
- 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) ;
- 62 % de l'encours de financement (615 millions d'euros) ont été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).

■ Autres passifs :

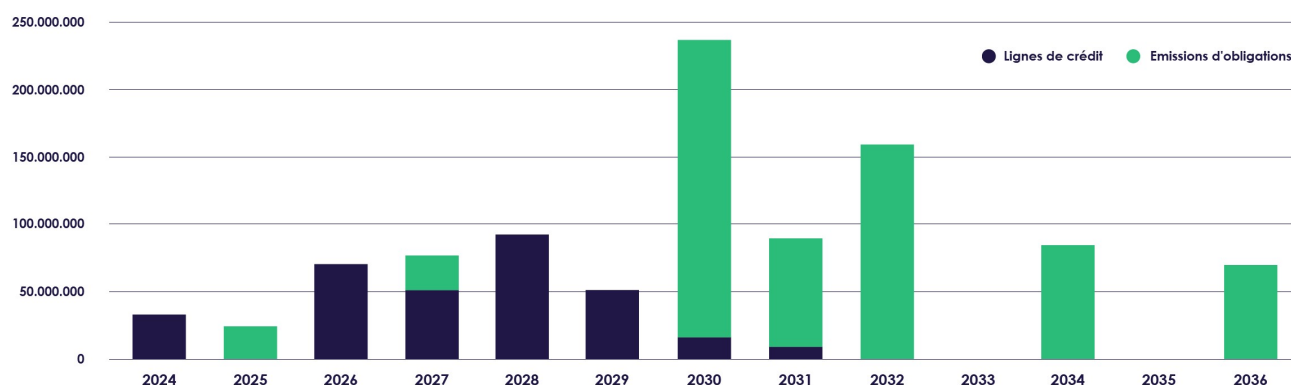
- un passif courant de location de 58,8 millions d'euros, principalement constitué de la comptabilisation d'un engagement de location relatif à un terrain en concession (entrée en vigueur de la norme IFRS 16) et du financement des panneaux solaires sur le site d'Aalst ;
- 6,5 millions d'euros d'impôts différés ; et
- d'autres passifs et charges à payer²¹ s'élèvent à 63,0 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 juin 2024. Montea veille toujours à ce que les dettes n'arrivent pas toutes à échéance la même année.

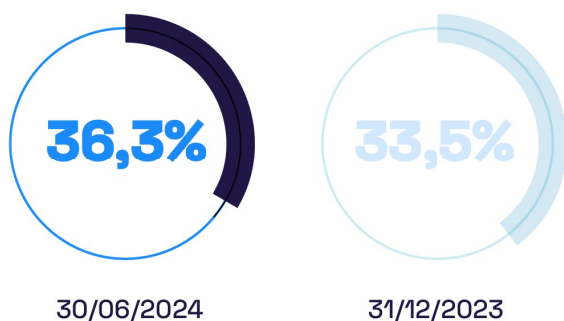
ÉCHÉANCE DES LIGNES DE CRÉDIT ET DES OBLIGATIONS



²¹ Les charges à payer concernent principalement les loyers facturés à l'avance pour le trimestre suivant.

Chiffres clés financiers

EPRA LTV



Dettes nette/EBITDA (ajusté)

7,4x

30/06/2024

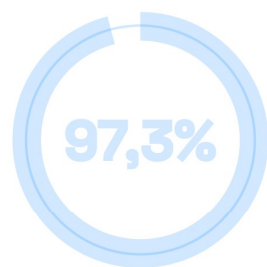
6,8x

31/12/2023

Taux de couverture



30/06/2024



31/12/2023

Échéance moyenne des instruments de couverture

6,5 ans

30/06/2024

7,0 ans

31/12/2023

Échéance moyenne des contrats de crédit

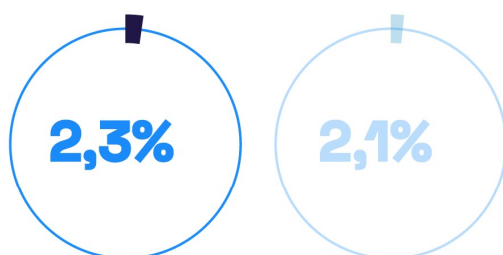
6,1 ans

30/06/2024

6,6 ans

31/12/2023

Coût moyen de la dette



30/06/2024

30/06/2023

Ratio de couverture des intérêts

4,5x

30/06/2024

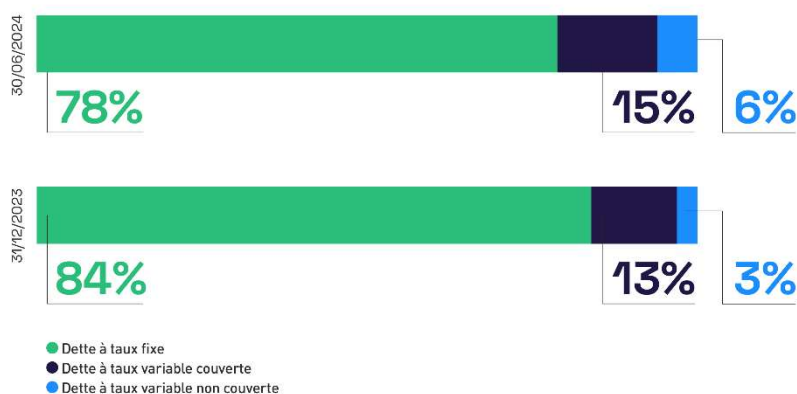
4,5x

30/06/2023

L'échéance moyenne pondérée des passifs financiers (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de location) était de 6,1 ans au 30 juin 2024, une réduction par rapport au 31 décembre 2023 (6,6 ans), en raison de la durée.

L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 6,5 ans à la fin du mois de juin 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 94 % à fin juin 2024.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Le ratio de couverture des intérêts (ICR)* équivaut à 4,5 x au premier semestre 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 % au premier semestre 2024, contre 2,1 % pour la même période de l'année dernière.

Avec un LTV EPRA de 36,3 % fin juin 2024 (contre 33,5 % fin décembre 2023) et une dette nette/EBITDA (ajusté)²² de 7,4 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 9 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.

La dynamique de marché reste saine. Ceci est démontré par la valorisation positive du portefeuille immobilier existant à un rendement initial net EPRA de 5,1 %, le taux d'occupation de 100 %, la durée restante des baux jusqu'à la prochaine échéance de plus de 5,7 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs de 10 % 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,²³ 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 %.

²² 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.

²³ Le taux d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 37,3 % fin juin 2024.

1.4.5 Approche de l'expertise

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

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

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

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

■ Normes et interprétations nouvelles ou modifiées qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore en vigueur pour l'exercice commençant le 1er janvier 2024

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations ne s'appliquent pas encore en 2024, mais pourraient être appliquées plus tôt. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces normes modifiées par l'IASB et les interprétations publiées par l'IFRIC n'ont pas de répercussions significatives sur la présentation, les notes et les résultats de la société :

- Modification d'IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères* dans l'évaluation de (l'absence de) convertibilité des monnaies étrangères (applicable à partir du 1er janvier 2025, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Modification d'IFRS 9 et d'IFRS 7 *Instruments financiers* concernant la comptabilisation, la classification et l'évaluation de certains instruments financiers (à partir du 1er janvier 2026, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Publication d'IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* qui remplace la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* (applicable à partir du 1er janvier 2027, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Publication d'IFRS 19 *Filiales sans responsabilité publique* : Informations à fournir, permettant à certaines entités d'appliquer des exigences plus limitées en matière d'informations à fournir tout en continuant à respecter les exigences d'autres normes comptables IFRS (applicable à partir du 1er janvier 2027, pas encore approuvé par l'UE)

1.5 Performance de l'action Montea

PERFORMANCE DES MARCHÉS BOURSIERS	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Cours de bourse (€)			
À la clôture	79,10	86,20	70,60
Le plus élevé	86,90	88,20	80,30
Le plus bas	73,70	61,90	67,30
Moyenne	80,42	73,84	75,28
NAV par action (€)			
IFRS NAV	76,87	75,74	71,83
EPRA NTA	75,20	74,38	70,22
Prime/Décote par rapport à la valeur NAV IFRS (%)	2,9 %	13,8 %	-1,7 %
Rendement du dividende ²⁴ (%)		4,3 %	
Distribution proposée (€)			
Dividende brut par action		3,74	
Dividende net par action		2,62	
Volume (nombre de titres)			
Volume quotidien moyen	19.723	18.366	17.818
Volume de la période	2.485.097	4.683.358	2.262.840
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	20.685.271	20.121.491	18.318.970
Capitalisation boursière (K€)			
Capitalisation boursière à la clôture	1.636.205	1.734.473	1.293.319
Ratios (%)			
"Velocity" ²⁵	12 %	23 %	12 %

1.6 Événements importants survenus après la date du bilan

Montea acquiert un site polyvalent à Beatrixhaven, Maastricht

Le 15 juillet, Montea a acquis le site Rubber Resources dans la zone industrielle Beatrixhaven à Maastricht par le biais d'une transaction de vente et de cession-bail (sale and lease-back).

La parcelle comprend une usine de recyclage de caoutchouc d'une superficie d'environ 16 000 m². Le site est situé à un endroit très stratégique, avec des possibilités de transport via l'autoroute et la voie navigable. A long terme, Montea voit des possibilités de redévelopper le site à des fins de logistique urbaine, étant donné qu'il est situé à la périphérie de la ville. Un autre avantage significatif est que le site est déjà raccordé au réseau. Actuellement, les opérateurs de réseau ont de longues listes d'attente pour les raccordements dans de nombreuses régions des Pays-Bas.

Un investissement de 8 millions d'euros a été réalisé pour l'achat de la parcelle. Le vendeur, l'entreprise de recyclage de pneus Rubber Resources, a signé un bail emphytéotique de 10 ans avec Montea. Montea espère un rendement de 7 % sur la transaction.

²⁴ Dividende brut divisé par le prix moyen de l'action

²⁵ Volume de la période divisé par le nombre d'actions

1.7 Transactions avec des parties apparentées

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

1.8 Principaux risques et incertitudes²⁶

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que leurs éventuelles conséquences, sont décrits dans le Rapport financier annuel 2023.

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

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

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

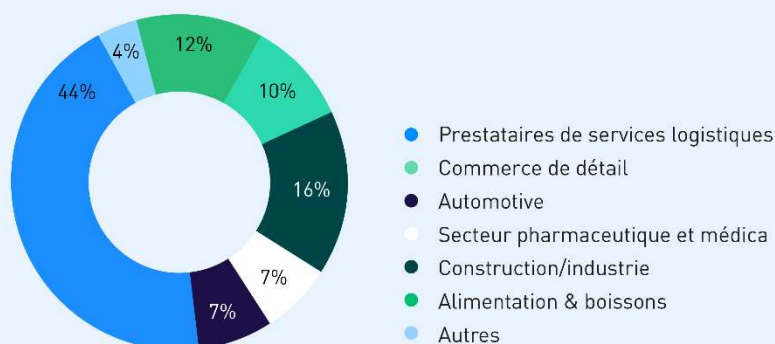
²⁶ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, se référer au rapport annuel 2023. La politique de Montea sera ajustée, si nécessaire, en fonction des facteurs de risque définis.

3 Perspectives

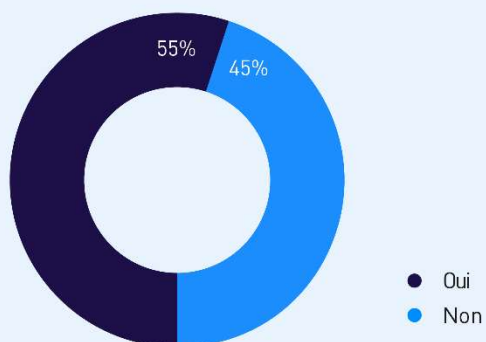
Objectifs basés sur les résultats

Avec un objectif d'investissement de 200 millions d'euros par an (260 millions d'euros en 2024), un portefeuille de grande qualité avec un taux d'occupation élevé et des loyers indexés, Montea est à même de poursuivre la croissance de ses bénéfices et confirme ses objectifs pour 2024 et 2025.

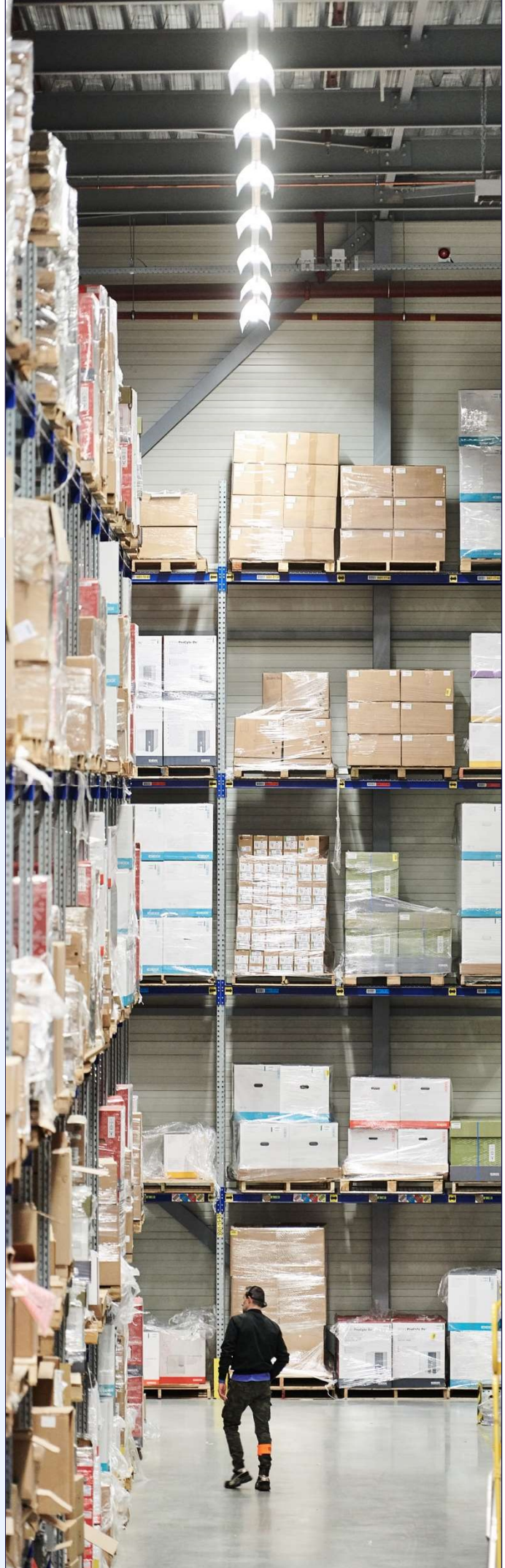
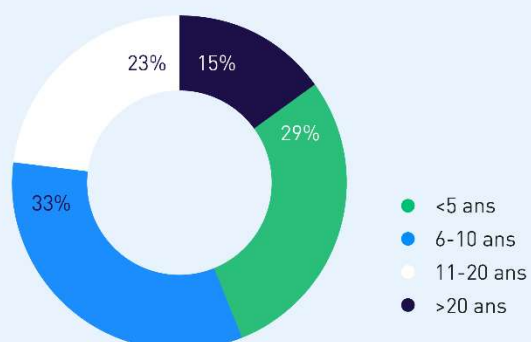
Diversification sectorielle



Multimodalité



Âge des bâtiments



- 2024 - Hausse du bénéfice EPRA à 4,55 euros par action
 - ✓ Un objectif d'investissement d'environ 260 millions d'euros
 - ✓ Taux d'inflation attendu de 3,1 %
 - ✓ Un dividende de 3,60 euros par action²⁷
- 2025 - Hausse du bénéfice EPRA à 4,75 euros par action
 - ✓ Objectif d'investissement de 200 millions d'euros
 - ✓ Taux d'inflation attendu de 2,0 %

Ces prévisions ne tiennent pas compte de l'effet positif potentiel sur les bénéfices EPRA si le statut de FBI est accordé pour les exercices 2023 et 2024 (environ 0,33 € par action²⁸).

Croissance EPS



²⁷ Si Montea obtient le statut de FBI pour l'exercice 2023 au cours de l'année 2024, Montea a l'intention de payer 80 % de l'effet positif exceptionnel en résultant sous forme de dividende extraordinaire.

²⁸ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 20.203.993 actions pour les six premiers mois de 2024

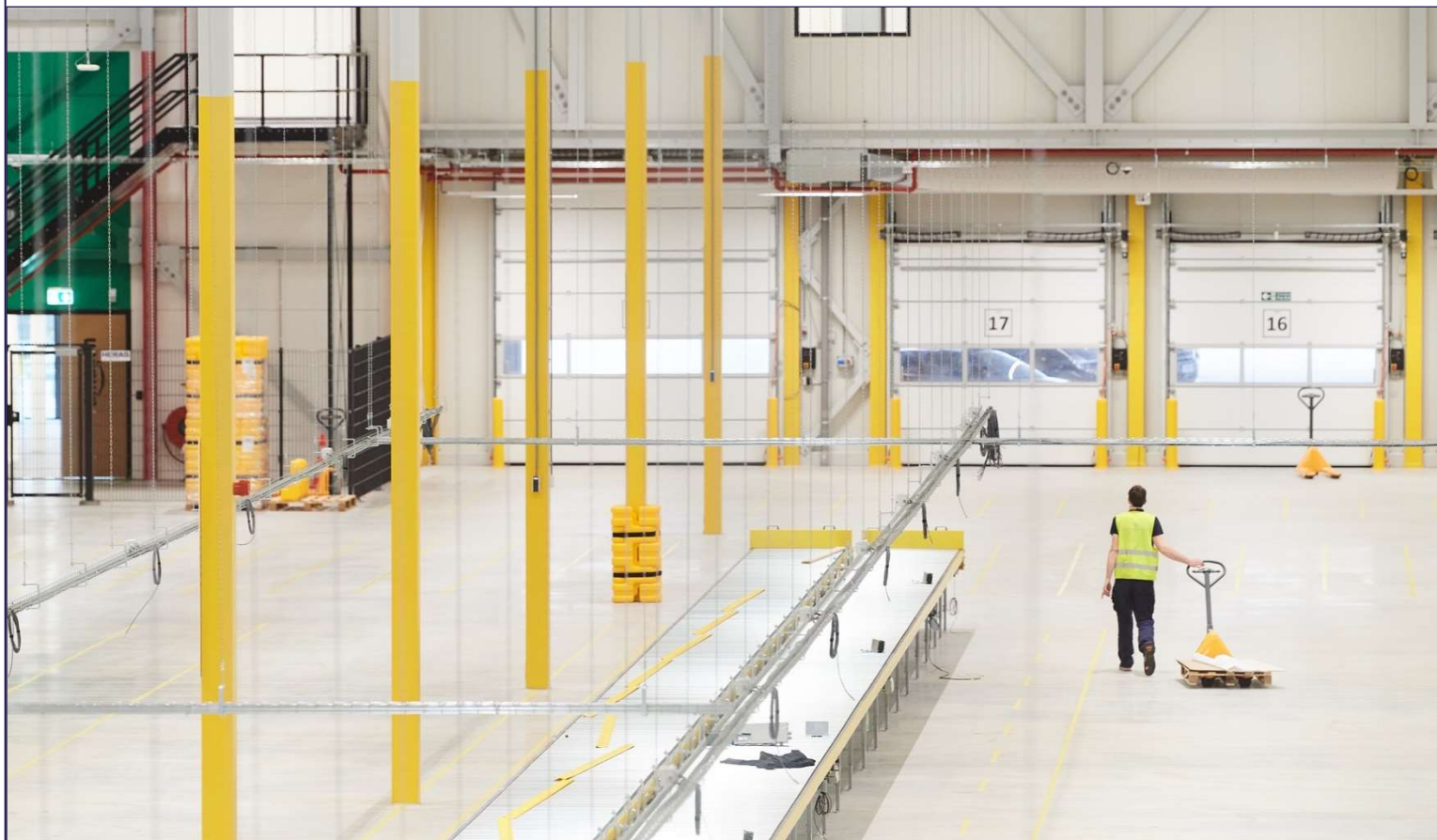
Des fondamentaux solides confirmés dans un environnement macro-économique volatil

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. Cette stratégie se traduit par des **indicateurs de performance immobiliers exceptionnels**, avec un taux d'occupation de 100 % depuis six trimestres consécutifs (et constamment supérieur à 99 % depuis 2018) et une durée moyenne importante des baux non expirés jusqu'à la première échéance (plus de 5,7 ans au 30 juin 2024). Alors que le taux d'inflation moyen pondéré devrait être de 3,1 % en 2024, Montea s'attend à pouvoir répercuter en moyenne environ 3 % de ce taux sur ses clients. L'effet de la répercussion de cette indexation sur les loyers à périmètre constant en 2024 est estimé à 2,9 %. Les baux existants de Montea sont actuellement 10 % inférieurs aux valeurs du marché, ce qui leur donne un bon potentiel de hausse des loyers dans un marché où les loyers continuent d'augmenter.

Avec un LTV EPRA audité de 36,3 % et une Dette Nette Ajustée/EBITDA de 7,4 x à la fin du T2 2024, le bilan consolidé de Montea démontre un **niveau élevé de solvabilité**. Malgré la hausse des taux d'intérêt, le coût moyen attendu de la dette ne dépassera pas 2,5 % au cours des deux prochaines années, grâce à la politique de couverture de Montea.

Montea continue également 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 notre 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.



4 Note sur nos prévisions

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

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

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

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

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



5 Calendrier financier

20/08/2024	Rapport financier semestriel - résultats au 30/06/2024 (après la fermeture de la Bourse)
21/08/2024	Conférence téléphonique sur les résultats semestriels (11h)
24/10/2024	Déclaration intermédiaire - résultats au 30/09/2024 (après la fermeture de la Bourse)
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)
21/05/2025	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 juin 2024, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 1 926 268 m², répartie sur 97 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 EPRA²⁹

Bénéfice EPRA - Bénéfice EPRA par action

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

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

Calcul :

RÉSULTAT EPRA (EUR X 1 000)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net	95.632	51.915
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.	-43.700	9.659
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.367	1.572
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	1.362	-20.747
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-112
Résultat EPRA	44.928	42.288
Nombre moyen pondéré d'actions	20.203.993	18.059.302
Résultat EPRA par action (€/action)	2,22	2,34

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.

²⁹ Les mesures EPRA ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

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)	30/06/2024	30/06/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.584.365	1.310.248
NAV par action (€/action) ³⁰	76,87	71,83
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.584.365	1.310.248
A l'exclusion de :		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	6.537	15.402
VI. Juste valeur des instruments financiers	-34.697	-38.801
A ajouter :		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	154.844	139.522
NRV	1.711.050	1.426.371
Nombre d'actions entièrement dilué	20.685.271	18.318.970
NRV par action (€/action)	82,72	77,86

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)	30/06/2024	30/06/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.584.365	1.310.248
NAV par action (€/action)	76,87	71,83
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.584.365	1.310.248
A l'exclusion de :		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	6.537	15.402
VI. Juste valeur des instruments financiers	-34.697	-38.801
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-578	-543
NTA	1.555.628	1.286.306
Nombre d'actions entièrement dilué	20.685.271	18.318.970
NTA par action (€/action)	75,20	70,22

³⁰ 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)	30/06/2024	30/06/2023
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.584.365	1.310.248
NAV par action (€/action)	76,87	71,83
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.584.365	1.310.248
A ajouter :		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-74.389	-84.588
NDV	1.509.976	1.225.660
Nombre d'actions entièrement dilué	20.685.271	18.318.970
NDV par action (€/action)	73,00	66,91

Taux de vacance EPRA

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

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

Calcul :

	30/06/2024			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	-	53.771	0,0	-	52.669	0,0
France	-	14.005	0,0	-	13.884	0,0
Pays-Bas	-	45.363	0,0	-	44.987	0,0
Allemagne	-	4.526	0,0	-	-	0,0
TOTAL	-	117.665	0,0	-	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)		30/06/2024 TOTAL	31/12/2023 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2.382.917	2.200.841
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs détenus en vue de la vente		5.577	0
Moins projets de développement		-338.592	-113.707
Portefeuille immobilier achevé		2.049.902	2.087.134
Provision pour frais d'acquisition estimés		127.554	134.908
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	A	2.177.456	2.222.043
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		118.608	118.416
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-6.838	-6.088
Loyers nets annualisés	B	111.770	112.328
Gratuités ou autre 'lease incentives'		886	102
"topped-up" loyers nets annualisés	C	112.656	112.430
EPRA NIY	B/A	5,13 %	5,06 %
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,17 %	5,06 %



Ratio de coût EPRA

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

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

Calcul :

RATIO DE COÛT EPRA (EUR X 1 000)		30/06/2024	30/06/2023
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		8.152	7.719
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-309	-256
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	7.843	7.464
(ix) Frais directs de vacance		-78	-245
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	7.764	7.218
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		59.181	56.839
Revenus locatifs bruts	C	59.181	56.839
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	13,3 %	13,1 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	13,1 %	12,7 %

Le ratio de coût EPRA est plus élevé au premier semestre en raison des normes IFRIC 21 au premier trimestre. Montea prévoit que ce ratio atteigne ± 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.



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

Définition :

Objet :

Calcul :

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

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

EPRA LTV (EUR x 1 000)	30/06/2024					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	195.082 €				195.082 €	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	662.884 €				662.884 €	662.739 €				662.739 €
Dérivés sur devises étrangères	0 €				0 €	0 €				0 €
Dettes (commerciales) nettes	25.903 €				25.903 €	21.998 €			-341 €	21.657 €
Immeubles à usage propre (dettes)	968 €				968 €	813 €				813 €
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0 €				0 €	0 €				0 €
A l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-16.357 €				-16.357 €	87.604 €			2 €	87.602 €
Passif net (a)	868.480 €	0 €	0 €	0 €	868.480 €	735.955 €	0 €	0 €	-340 €	735.616 €
Inclure										
Immeubles à usage propre	2.309 €				2.309 €	2.122 €				2.122 €
Immeubles de placement à la juste valeur	2.045.065 €				2.045.065 €	2.087.875 €			-4.795 €	2.083.080 €
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5.577 €				5.577 €	0 €				0 €
Immeubles de placement en construction	338.592 €				338.592 €	113.707 €			-1.348 €	112.359 €
Actifs incorporels	578 €				578 €	548 €				548 €
Créances (commerciales) nettes	0 €				0 €	0 €				0 €
Actifs financiers	0 €				0 €	0 €				0 €
Valeur totale du portefeuille (b)	2.392.121 €	0 €	0 €	0 €	2.392.121 €	2.204.252 €	0 €	0 €	-6.143 €	2.198.109 €
LTV (a/b)	36,3 %	-	-	-	36,3 %	33,4 %	-	-	-	33,5 %

ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea³¹

Résultat sur 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)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	43.700	-9.547
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-1.362	20.747
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	42.338	11.200

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)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat financier	2.224	-11.297
A l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.367	1.572
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-6.143	-9.725

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

Marge d'exploitation

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

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

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION (EUR X 1,000)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat immobilier	59.311	56.154
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	51.822	49.452
MARGE D'EXPLOITATION	87,4 %	88,1 %

Cout 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)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat financier	2.224	-11.297
A l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-908	-327
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.367	1.572
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1.259	1.154
Intérêts intercalaires	-4.702	-965
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-10.493	-9.863.
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	912.638	938.052
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,3 %	2,1 %

Dettes nette (ajustée)/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)³² (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)		30/06/2024	31/12/2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		917.719	851.490
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-16.357	-87.604
Net debt (IFRS)		901.362	763.886
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement		-87.958	-42.375
Dette nette (ajustée)	A	813.404	721.511
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	105.139	102.769
+ Amortissements (TTM)		350	336
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		4.148	2.513
EBITDA (ajusté)	C	109.638	105.618
Dette nette / EBITDA (ajusté)	A/C	7,4	6,8

NET DEBT / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		30/06/2024	31/12/2023
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		917.719	851.490
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-16.357	-87.604
Net debt (IFRS)	A	901.362	763.886
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	105.139	102.769
+ Amortissements (TTM)		350	336
EBITDA (IFRS)	C	105.489	103.105
Dette nette / EBITDA	A/C	8,5	7,4

³² 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)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	51.822	49.452
Revenues financiers (+)	948	382
TOTAL (A)	52.769	49.835
Charges financières nettes (-)	11.753	11.017
TOTAL (B)	11.753	11.017
RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)	4,5	4,5

Hedge ratio

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE (EUR X 1 000)	30/06/2024	31/12/2023
Dettes financières à taux d'intérêt fixes	673.886	673.916
Montant notionnel des instruments de couverture	123.500	107.500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)	806.386	781.416
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	859.186	802.916
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)	859.189	802.916
RATIO DE COUVERTURE (A/B)	93,9 %	97,3 %

ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2024³³

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)		30/06/2024 6 mois	31/12/2023 12 mois	30/06/2023 6 mois
I.	Revenus locatifs	55.008	106.985	52.122
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-53	-360	-91
RÉSULTAT LOCATIF NET		54.955	106.625	52.031
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.051	12.468	4.796
VI.	Frais imputés aux locataires mais pris en charge par le propriétaire pour les dommages locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.043	-14.023	-5.973
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	5.349	11.068	5.300
RESULTAT IMMOBILIER		59.311	116.139	56.154
IX.	Frais techniques	3	-67	-63
X.	Frais commerciaux	-15	-190	-124
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-78	-137	-245
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.524	-2.658	-1.197
XIII.	Autres charges immobilières	-74	-83	-50
CHARGES IMMOBILIERES		-1.689	-3.135	-1.679
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		57.622	113.004	54.476
XIV.	Frais généraux de la société	-6.317	-10.077	-5.193
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	517	-157	170
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER		51.822	102.769	49.452
XVI.	Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	43.700	11.870	-9.547
XIX.	Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION		95.522	114.639	39.905
XX.	Produits financiers	948	866	382
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-7.051	-18.754	-10.052
XXII.	Autres charges financières	-40	-107	-55
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8.367	-14.043	-1.572
RÉSULTAT FINANCIER		2.224	-32.038	-11.297
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT		97.746	82.601	28.608
XXV.	Impôt sur le revenu des sociétés	-2.113	36.209	23.307
XXVI.	Exit tax	0	0	0
IMPÔTS		-2.113	36.209	23.307
RESULTAT NET		95.632	118.810	51.915
Attribuable à:				
Actionnaires de la société mère		95.632	118.535	51.760
Intérêts minoritaires		0	275	155
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		20.685.271	20.121.491	18.318.970
Nombre moyen pondéré d'actions		20.203.993	18.387.740	18.059.302
RESULTAT NET (de base/dilué) par action / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)		4,73	6,46	2,87

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

ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 30/06/2024³⁴

BILAN CONSOLIDE (EUR X 1 000)		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
ACTIFS NON COURANTS		2.512.729	2.312.331	2.232.697
A	Goodwill	0	0	0
B	Immobilisations incorporelles	578	548	543
C	Immeubles de placement	2.388.548	2.201.758	2.140.262
D	Autres immobilisations corporelles	88.529	82.962	52.860
E	Actifs financiers non courants	34.836	26.825	38.801
F	Créances de location-financement	0	0	0
G	Créances commerciales et autres actifs non courants	239	239	230
H	Actifs d'impôts différés	0	0	0
I	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises selon la méthode de la mise en équivalence	0	0	0
ACTIFS COURANTS		58.517	121.603	47.689
A	Actifs détenus en vue de la vente	5.577	0	0
B	Actifs financiers courants	0	0	0
C	Créances de location-financement	0	0	0
D	Créances commerciales	29.366	28.331	20.941
E	Créances fiscales et autres actifs courants	200	780	4.317
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.357	87.604	13.932
G	Comptes de régularisation	7.017	4.888	8.499
TOTAL DE L'ACTIF		2.571.246	2.433.934	2.280.386
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1.584.365	1.520.777	1.312.831
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1.584.365	1.518.263	1.310.248
A	Capital	406.590	394.914	359.975
B	Primes d'émission	455.802	423.586	334.325
C	Réserves	626.341	580.953	564.032
D	Résultat net de l'exercice	95.632	118.810	51.915
Intérêts minoritaires		0	2.514	2.583
PASSIFS		986.881	913.157	967.555
Passifs non courants		887.844	820.997	856.768
A	Provisions	0	0	0
B	Dettes financières non courantes	881.168	815.327	841.366
	a. Établissement de crédit	162.716	105.488	130.729
	b. Crédit-bail	428	465	562
	c. Autre	718.023	709.374	710.075
C	Autres passifs financiers non courants	139	495	0
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E	Autres passifs non courants	0	0	0
F	Passifs d'impôts différés	6.537	5.175	15.402
Passifs courants		99.037	92.160	110.787
A	Provisions	0	0	0
B	Dettes financières courantes	36.551	36.162	53.978
	a. Établissement de crédit	33.333	33.333	51.333
	b. Crédit-bail	125	117	118
	c. Autre	3.093	2.712	2.527
C	Autres passifs financiers courants	0	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	26.702	19.416	26.311
	a. Exit tax	1.339	2.738	3.595
	b. Autre	25.363	16.678	22.716
E	Autres passifs courants	1.408	637	1.775
F	Comptes de régularisation	34.376	35.944	28.722
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS		2.571.246	2.433.934	2.280.386

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

ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2024³⁵

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EUR X 1 000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Au 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	41.670	104.310	15.352	0	-1.355	159.977
Augmentation de capital	40.907	104.310	0	0	0	145.217
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	15.428	0	0	15.428
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	763	0	-248	0	0	515
Intérêts minoritaires	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Corrections	0	0	0	0	0	0
Sous-total	394.914	423.586	436.008	204.458	2.229	1.461.197
Dividendes	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Résultat reporté	0	0	204.458	-204.458	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-285	118.810	285	118.810
Au 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	11.675	32.216	2.112	0	-2.514	43.489
Augmentation de capital	11.328	32.216	0	0	0	43.544
aliénation hypothétique des immeubles de placement	0 0		0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	2.212	0	0	2.212
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	347	0	-100	0	0	248
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Corrections	0	0	0	0	0	0
Sous-total	406.590	455.802	583.064	118.810	0	1.564.266
Dividendes	0	0	-75.533	0	0	-75.533
Résultat reporté	0	0	118.810	-118.810	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	95.632	0	95.632
Au 30/06/2024	406.590	455.802	626.341	95.632	0	1.584.365

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

ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé au 30/06/2024 ³⁶

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR x 1,000)	30/06/2024 6 mois	31/12/2023 12 mois	30/06/2023 6 mois
Résultat net	95.632	118.810	51.915
Autres éléments du résultat global	2.212	15.428	-1.339
Eléments repris dans le résultat:	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Eléments non-repris dans le résultat:	2.212	15.428	-1.339
Impact de la juste valeur des panneaux solaires	2.212	15.428	-1.339
Résultat global	97.844	134.238	50.576
Attribuable à:			
Actionnaires de la société mère	97.844	133.963	50.421
Intérêts minoritaires	0	275	155



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

ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés³⁷

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR X 1 000)	30/06/2024 6 mois	30/06/2023 6 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)	56.162	59.611
Résultat net	95.632	51.915
Charges d'intérêts nettes	7.051	10.052
Produits financiers	-948	-382
Impôts	2.113	-23.307
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)	103.849	38.278
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-8.367	1.572
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-43.700	9.547
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	248	430
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-) sur immobilisations	175	160
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	53	91
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-51.591	11.801
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-2.583	10.188
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	6.488	-656
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	3.905	9.533
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-128.385	-27.466
Investissements	-128.385	-24.045
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-125.866	0
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-2.152	-3.265
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-368	-156
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)	976	-85.980
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	56.300	-36.000
Augmentation de capital	31.375	21.017
Dividendes versés	-75.533	-59.230
Intérêts payés	-11.166	-11.767
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	16.357	13.932

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

ANNEXE 8 : Rapport de segment : État consolidé du compte de résultat par région géographique au 30/06/2024³⁸

(EUR X 1 000)	30/06/2024 BE	30/06/2024 FR	30/06/2024 NL	30/06/2024 DE	30/06/2024 Non attribué.	30/06/2024 Conso
I. Revenus locatifs	24.953	6.292	21.801	1.963	0	55.008
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-28	-25	0	0	0	-53
RESULTAT LOCATIF NET	24.925	6.267	21.801	1.963	0	54.955
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.820	1.298	1.690	243	0	6.051
VI. Frais imputés aux locataires mais pris en charge par le propriétaire pour les dommages locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.042	-1.291	-2.468	-243	0	-7.043
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.008	1.313	1.001	27	0	5.349
RÉSULTAT IMMOBILIER	27.711	7.586	22.024	1.990	0	59.311
IX. Frais techniques	0	3	0	0	0	3
X. Frais commerciaux	0	-10	-4	0	0	-15
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-69	-10	0	0	0	-78
XII. Frais de gestion immobilière	-567	-430	-272	-255	0	-1.524
XIII. Autres charges immobilières	-70	-5	0	0	0	-74
CHARGES IMMOBILIERES	-706	-452	-276	-255	0	-1.689
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	27.006	7.134	21.748	1.734	0	57.622
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	-6.317	-6.317
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	529	-24	0	12	0	517
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.534	7.110	21.748	1.747	-6.317	51.822
XVI. Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.001	-3.087	33.313	-1.527	0	43.700
XIX. Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0	0	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	42.535	4.022	55.061	220	-6.317	95.522
XX. Produits financiers	946	0	1	0	0	948
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.424	273	2.245	-144	0	-7.051
XXII. Autres charges financières	-29	-4	-5	-1	0	-40
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8.367	0	0	0	0	8.367
RÉSULTAT FINANCIER	-140	269	2.241	-145	0	2.224
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	42.395	4.291	57.302	75	-6.317	97.746
XXV. Impôt sur le revenu des sociétés	1.175	93	-3.381	0	0	-2.113
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔTS	1.175	93	-3.381	0	0	-2.113
RÉSULTAT NET	43.570	4.384	53.921	75	-6.317	95.632
RÉSULTAT EPRA	20.202	7.471	21.970	1.601	-6.317	44.928
Nombre moyen pondéré d'actions	20.203.993	20.203.993	20.203.993	20.203.993	20.203.993	20.203.993
RÉSULTAT NET PAR ACTION	2,16	0,22	2,67	0,00	-0,31	4,73
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	1,00	0,37	1,09	0,08	-0,31	2,22

³⁸ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 9 : Rapport de segment : État consolidé du bilan par région géographique au 30 juin 2024³⁹

	(EUR X 1 000)	30/06/2024 BE	30/06/2024 FR	30/06/2024 NL	30/06/2024 DE	30/06/2024 Elim.	30/06/2024 Conso
ACTIFS NON COURANTS		2.011.711	255.273	996.131	88.533	-838.919	2.512.729
A. Goodwill		0	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles		578	0	0	0	0	578
C. Immeubles de placement		1.083.956	251.422	964.828	88.341	0	2.388.548
D. Autres immobilisations corporelles		53.230	3.805	31.303	191	0	88.529
E. Actifs financiers non courants		873.755	0	0	0	-838.919	34.836
F. Créances de location-financement		0	0	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		193	46	0	0	0	239
H. Actifs d'impôts différés		0	0	0	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises selon la méthode de la mise en équivalence		0	0	0	0	0	0
ACTIFS COURANTS		40.800	7.089	5.515	3.824	1.288	58.517
A. Actifs détenus en vue de la vente		5.577	0	0	0	0	5.577
B. Actifs financiers courants		0	0	0	0	0	0
C. Créances de location-financement		0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales		16.745	5.066	10.786	1.700	-4.931	29.366
E. Créances fiscales et autres actifs courants		1.489	-1.315	-6.289	98	6.218	200
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		14.898	3	53	1.403	0	16.357
G. Comptes de régularisation		2.091	3.336	966	624	0	7.017
TOTAL DE L'ACTIF		2.052.511	262.363	1.001.646	92.357	-837.631	2.571.246
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1.111.367	150.149	534.506	8.485	-220.142	1.584.365
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1.111.367	150.149	534.506	8.485	-220.142	1.584.365
A. Capital		406.590	0	194.604	2.122	-196.726	406.590
B. Primes d'émission		455.802	0	0	0	0	455.802
C. Réserves		189.754	149.564	303.132	-7.056	-9.052	626.341
D. Résultat net de l'exercice		59.221	585	36.771	13.419	-14.363	95.632
Intérêts minoritaires		0	0	0	0	0	0
PASSIFS		941.144	112.214	467.140	83.873	-617.489	986.881
Passifs non courants		865.582	114.590	446.989	75.943	-615.261	887.844
A. Provisions		0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes		865.443	114.590	440.452	75.943	-615.261	881.168
C. Autres passifs financiers non courants		139	0	0	0	0	139
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants		0	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0	6.537	0	0	6.537
Passifs courants		75.561	-2.376	20.151	7.929	-2.229	99.037
A. Provisions		0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes		35.905	131	280	234	0	35.551
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		10.018	5.369	12.356	5.090	-6.131	26.702
E. Autres passifs courants		8.467	-11.421	-927	1.553	3.736	1.408
F. Comptes de régularisation		21.172	3.544	8.441	1.052	166	34.376
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS		2.052.511	262.363	1.001.646	92.357	-837.631	2.571.246

³⁹ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 10 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2024



Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Anvers, 30 juin 2024

Chère Madame,

Cher Monsieur,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles sont connus par les experts.

Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Argus Entreprise ou Microsoft Excel.

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

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

Les experts ont adopté différentes méthodes.

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

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

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

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

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

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

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 30 juin 2024 s'élève à :

2.633.184.117 EUR

(Deux milliards six cent trente-trois millions cent quatre-vingt-quatre mille cent dix-sept euros)

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

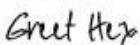
Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France, 10,4% pour les immeubles détenus aux Pays-Bas et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, au titre de frais de mutation sur la valeur de marché, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 30 juin 2024 à:

2.477.663.281 EUR

(Deux milliards quatre cent soixante-dix-sept millions six cent soixante-trois mille deux cent quatre-vingt-et-un euros)

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

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

Signed by:

F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS

Director

JLL Belgium

Ondertekend door:

DF316D896865407...

Nicolas Janssens

Partner

Stadim

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 30 juin 2024, la valeur d'investissement à 945.054.974 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 909.838.267 EUR.

Signed by:

F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 30 juin 2024, la valeur d'investissement à 1.688.129.144 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.567.825.015 EUR.

Ondertekend door:

DF316D896865407...

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

ANNEXE 11 : Rapport du commissaire



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

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

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Montea sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2024

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé du bilan de Montea sa (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2024 ainsi que l'état consolidé du compte de résultat, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des mouvements de fonds propres et l'état des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2024 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 20 août 2024

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), c=BE
Date: 2024.08.20 09:33:07
+02'00'

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

25CB00026

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited