

Communiqué de presse

Informations réglementées

Mardi 04/11/2025 - 18 h



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

[MORE INFORMATION](#)

montea.com



Faits marquants 9M 2025

Montea réaffirme ses ambitions de croissance à court et à long terme

- ✓ Augmentation de 22 % en glissement annuel du résultat EPRA des opérations récurrentes
- ✓ Augmentation de 8 % en glissement annuel du résultat EPRA des opérations récurrentes
- ✓ Volume d'investissement d'environ 235 millions d'euros à un rendement initial moyen de 6,6 %
- ✓ Réévaluation positive du portefeuille de 20 millions d'euros (+0,7%) sur 9M principalement due à :
 - +0,4 % d'amélioration du portefeuille existant à données comparables
 - Les acquisitions de 2025 augmentent de 17 % par rapport à la valeur de l'investissement initial
- ✓ Plus de 115 000 m² ont été (re)loués au cours du troisième trimestre, ce qui porte le total pour cette année à 265 000 m², avec une augmentation moyenne des loyers de 10 %
- ✓ Taux d'occupation constamment élevé de 99,8 % et une forte croissance des loyers à périmètre constant de 3,3 %
- ✓ Avec un taux d'occupation d'au moins 99,5 %, Montea reconfirme le résultat EPRA pour 2025 de 4,90 € par action (+8 % par rapport à l'année précédente) + un éventuel versement unique de 0,08 € par action lié au régime FBI
- ✓ Volume d'investissement assuré dans le cadre de Track27 de 942 millions d'euros (ou plus de 78 % du volume cible). Montea maintient sa perspective d'un résultat EPRA de 5,60 € par action en 2027.

« Nous restons optimistes en raison des signes positifs observés dans les discussions avec nos locataires, qui indiquent une augmentation de la demande et donc de meilleures perspectives pour la réalisation de nos projets de développement. Dans le même temps, nous exploitons toutes les opportunités de création de valeur qui renforcent nos quatre piliers de croissance. Notre forte dynamique de location confirme la demande continue d'espaces logistiques de haute qualité dans des emplacements stratégiques, ce qui se traduit par des niveaux de location plus élevés. Nous continuons à choisir de manière sélective les sites qui nous permettent d'apporter un soutien optimal à nos clients. »

Jo De Wolf, CEO



Participez à la diffusion web des résultats du 9M 2025
Mercredi 5 novembre 2025 - 11 h CET

Résumé

- **Résultat EPRA de 83,0 millions d'euros** pour les neuf premiers mois de 2025, soit une augmentation de 22 % des bénéfices EPRA des opérations récurrentes par rapport à la même période de l'année précédente¹, grâce à la croissance organique des loyers (+3,3 %), aux revenus des nouvelles acquisitions et des développements de projets pré-loués, combinés à une politique de coûts maîtrisés, soutenus par un faible coût moyen de la dette (2,1 %). Hormis l'effet unique en 2024 et compte tenu des 13 % d'actions supplémentaires, le **résultat EPRA par action augmente de 8 % pour atteindre 3,61 euros par action**.
- Grâce à ses quatre piliers de croissance, Montea a investi **plus de 235 millions d'euros** au cours des neuf premiers mois, **ce qui représente près de 80 % du volume d'investissement visé pour 2025, à un rendement initial net moyen de 6,6%**. La croissance comprend des investissements dans (i) le développement de projets en interne, (ii) des partenariats stratégiques avec des promoteurs, (iii) des solutions énergétiques vertes et intelligentes et (iv) des acquisitions en Belgique (Anvers) et aux Pays-Bas (Zaltbommel et Zeewolde). Trois développements de projets en interne ont été achevés cette année, avec pour résultat 103 000 m² de projets entièrement pré-loués en cours² avec une première échéance moyenne de 19 ans. En outre, 21 millions d'euros ont été alloués aux systèmes de stockage par batterie. En Belgique, treize sites ont entre-temps été équipés d'un système d'énergie par batterie pour une capacité de stockage totale de 32 MWh. Aux Pays-Bas également, les premiers projets de batteries sont en cours d'installation pour une capacité de stockage totale de 10 MWh.
- Le portefeuille immobilier a enregistré une **réévaluation positive de 20 millions d'euros (+0.7%)**, principalement due à deux facteurs sous-jacents. Ainsi, le portefeuille existant affiche une augmentation de valeur de +0,4 % à périmètre constant, ce qui souligne la stabilité de la croissance de la valeur des actifs circulants. En outre, les acquisitions réalisées en 2025 apportent une contribution substantielle grâce à une augmentation de 17 % de la valeur par rapport à la valeur de l'investissement initial.
- La dynamique vitale du marché dans le secteur de l'immobilier logistique continue à permettre à Montea de fournir des résultats opérationnels solides. Outre les récentes acquisitions, Montea a réussi à **pré-louer entièrement environ 35 000 m² cette année³**. En outre, Montea a réussi à **(re)négocier environ 230 000 m² dans le portefeuille existant**, dont environ 110 000 m² au troisième trimestre. La (re)location s'est faite avec une augmentation moyenne des loyers de 10 %, avec des loyers moyens bien supérieurs aux niveaux du marché. Cela conforte à la fois l'évaluation du portefeuille et le potentiel de croissance des loyers. Ces (re)locations ont contribué au taux d'occupation élevé et constant de 99,8 % ainsi qu'à une solide croissance des loyers à périmètre constant de 3,3 %. Le taux d'occupation devrait rester supérieur à 99,5 % pendant le reste de l'année.
- **Des bases solides pour une croissance future :**
 - ✓ Un loan-to-value de 38,8 % et un ratio Dette nette (ajustée)/EBITDA de 7,4x à la fin du troisième trimestre. Cela laisse environ 455 millions d'euros de capacité d'investissement disponible dans la limite du seuil de 8x.
 - ✓ Des contrats de crédits à long terme pour les actifs non grevés
 - ✓ Des contrats de couverture à long terme
 - ✓ Une liquidité solide de 231 millions d'euros de moyens financiers immédiatement disponibles
 - ✓ Note de crédit à long terme de niveau investissement avec une perspective stable de BBB+ (Fitch)

¹ Le résultat de septembre 2024 comprenait la reconnaissance aux Pays-Bas de Montea en tant que FBI pour l'exercice 2023, ce qui a donné lieu à un résultat exceptionnel de 3,7 millions d'euros au 30 septembre 2024. En tenant compte de cet effet ponctuel, le résultat EPRA augmente de 15 % et le résultat EPRA par action de 2 %.

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

³ Il s'agit notamment du projet de développement à Halle, qui représente 31 000 m² et d'un nouveau projet de développement à Tiel d'environ 4 000 m².

- **La bonne performance du portefeuille a été confirmée grâce à :**
 - ✓ Taux de rendement initial net EPRA stable de 5,0 %⁴
 - ✓ Un taux d'occupation constamment élevé de 99,8 %
 - ✓ Une durée moyenne des baux de 6,6 ans jusqu'à la première échéance résiliable, et de 7,4 ans jusqu'à la date de fin de bail
 - ✓ Une durée moyenne du bail de 19 ans jusqu'à la première échéance résiliable pour les projets en cours de construction
 - ✓ Les loyers contractuels totaux sont environ 7 % inférieurs à leur valeur locative de marché, ce qui donne un bon potentiel de hausse des loyers
 - ✓ Un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation (loyers indexés sur l'inflation), ce que démontre une croissance des loyers à périmètre constant de 3,3 %, dont 3,0 % sont dus à l'indexation et 0,3 % au renouvellement des baux

- **Montea décroche l'or aux prix EPRA BPR et EPRA sBPR :** ces reconnaissances confirment notre engagement de longue date en faveur de la transparence des rapports financiers et des rapports sur le développement durable

- **Nous confirmons nos perspectives 2025 :** Le résultat EPRA devrait atteindre **4,90 € par action (+8 % par rapport à l'année précédente pour les activités récurrentes)**, hors effet exceptionnel potentiel de 0,08 € par action⁵ si Montea obtient la reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024

- **Montea confirme les objectifs de Track27.** Les principaux piliers du plan de croissance quadriennal incluent :
 - ✓ un **volume d'investissement combiné de 1,2 milliard d'euros**, qui augmentera la valeur du portefeuille de plus de 50 % par rapport à 2023, pour atteindre 3,5 milliards d'euros fin 2027. À ce jour, près de 78 % du volume d'investissement cible a été obtenu. Un volume d'investissement total de 942 millions d'euros a déjà été déployé, sécurisé ou fait l'objet de négociations exclusives dans le cadre d'une stratégie claire de création de valeur durable.
 - ✓ une augmentation du **résultat EPRA à 5,60 € par action en 2027**, soit un taux de croissance annuel moyen de 6 % par rapport à 2023
 - ✓ une réduction des **émissions de CO₂ du portefeuille de 45 %** d'ici à la fin de 2027 (par rapport à 2019) grâce à un certain nombre d'initiatives telles que l'engagement de construire de nouveaux développements neutres en carbone
 - ✓ un investissement de **plus de 75 millions d'euros dans les énergies renouvelables**, incluant le doublement de la capacité des panneaux solaires à 135 MWc et l'expansion des systèmes de stockage d'énergie par batteries de 100 MWh

⁴ À partir du troisième trimestre 2025, seul le rendement initial net EPRA sera indiqué, à l'exclusion des panneaux solaires et des batteries, compte tenu de la croissance future de la contribution des revenus de l'énergie. Le nouveau calcul correspond à une différence de 13 points de base par rapport à la méthodologie précédente pour le troisième trimestre 2025.

⁵ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 013 978 actions au 30 septembre 2025.

Table des matières

1	Rapport de gestion.....	6
1.1	Chiffres clés	6
1.2	Le portefeuille de Montea.....	9
1.3	Principaux événements et transactions jusqu'au 9M 2025 compris	19
1.4	Résultats financiers pour les neuf premiers mois se terminant le 30 septembre 2025	22
1.5	Événements importants postérieurs à la date de clôture	32
1.6	Transactions avec des parties apparentées	32
2	Perspectives.....	33
3	Note sur nos prévisions	37
4	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 des flux de trésorerie consolidés.....	50

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	30/09/2025 9 mois	31/12/2024 12 mois	30/09/2024 9 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	44	35	41	3	123	118	99
Taux d'occupation (2)	%	99,7 %	99,1 %	100,0 %	99,8 %	99,9 %	99,9 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m²	1 001 779	292 508	947 804	99 495	2 341 586	2 132 243
Valeur d'investissement (4)	K€	1 098 001	422 403	1 226 661	95 400	2 842 464	2 555 642
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	1 315 225	411 477	1 233 715	89 177	3 049 595	2 792 794
Immobilier	K€	1 071 686	394 809	1 106 096	89 177	2 661 769	2 405 178
Projets en développement	K€	200 107	13 701	106 561	0	320 369	316 666
Panneaux solaires et BESS	K€	43 432	2 967	21 058	0	67 457	70 950
Surface totale – Réserve foncière	m²					3 136 619	2 720 452
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²					2 240 482	2 161 315
dont générateurs de revenus	%					62 %	55 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²					896 137	559 137
							1 056 471
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat locatif net	K€					103 661	115 110
Résultat immobilier	K€					110 651	122 956
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					98 101	108 866
Marge d'exploitation (6)*	%					88,7 %	88,5 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*)	K€					-13 233	-12 721
							-9 062
Résultat EPRA (8)*	K€					83 023	99 260
							71 886
Nombre moyen pondéré d'actions						23 013 978	21 005 929
							20 364 419
Résultat EPRA par action (9)*	€					3,61	4,73
							3,53
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€					1	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					21 193	85 400
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	K€					7 005	-10 401
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises						5 003	0
							0
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€					33 202	74 998
							52 714
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					-1 306	-2 733
							-2 884
Résultat net (IFRS)	K€					114 919	171 525
							121 716
Résultat net par action	€					4,99	8,17
							5,98
Bilan consolidé							
Total du bilan	K€					3 174 782	2 885 045
							2 638 896
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					1 287 311	1 017 163
							986 669
Loan-to-value (12)*	%					38,8 %	33,7 %
							36,7 %
Ratio d'endettement (13)	%					40,9 %	35,7 %
							37,8 %
Dette nette/EBITDA (ajusté) (14)*	x					7,4	6,4
							7,7
Ratio de couverture*	%					98,4 %	97,8 %
							98,3 %
Coût moyen de l'endettement*	%					2,1 %	2,3 %
							2,3 %
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y					5,9	5,7
							5,7
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y					5,6	6,1
							6,0
IFRS NAV par action (15)*	€					79,23	78,42
							78,12
EPRA NRV par action (16)*	€					88,92	85,36
							85,01
EPRA NTA par action (17)*	€					78,91	77,63
							77,08
EPRA NDV par action (18)*	€					81,72	79,99
							80,20
Cours de bourse (19)	€					68,60	63,30
							74,70
Prime/Décote	%					-13,4 %	-19,3 %
							-4,4 %

- 1) Comprend les biens immobiliers destinés à la vente.
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des mètres carrés. Pour calculer ce taux d'occupation, les mètres carrés non louables destinés à être redéveloppés et les réserves foncières n'ont pas été pris en compte au niveau du numérateur et du dénominateur.
- 3) La surface des sites loués (la partie de la réserve foncière qui génère des revenus) représente 20 % de la surface totale, sachant que la valeur locative moyenne d'un terrain équivaut à environ 20 % de la valeur locative d'un bien logistique.
- 4) La valeur du portefeuille inclut les coûts de transaction.
- 5) La valeur comptable est conforme aux règles IAS/IFRS, incluant les participations dans des coentreprises et à l'exclusion des biens destinés à un usage propre.
- 6) Le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)* est divisé par le résultat immobilier pour obtenir la marge d'exploitation. Voir l'annexe 2.
- 7) Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)* : il s'agit du résultat financier conforme à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, et qui reflète le coût de financement réel de la société. Voir l'annexe 2.
- 8) Résultat EPRA* : il s'agit du résultat net (après prise en compte du résultat d'exploitation, mais avant le résultat du portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des investissements immobiliers et des biens immobiliers destinés à la vente, moins le résultat de la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Voir également l'annexe 1.
- 9) Le résultat EPRA par action* est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions pour l'exercice comptable. Voir également l'annexe 1.
- 10) Résultat du portefeuille* : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, plus les bénéfices ou pertes liées à la construction de biens immobiliers. Voir l'annexe 2.
- 11) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : il s'agit des variations positives et/ou négatives de la juste valeur des instruments de couverture des intérêts en vertu de la norme IFRS 9.
- 12) Le ratio d'endettement (Loan-to-value) correspond au rapport entre la dette financière nette et la valeur totale du portefeuille immobilier (panneaux solaires inclus) majorée des financements et participations dans les coentreprises.
- 13) Taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- 14) La dette nette/EBITDA (ajustée)* diffère de la Dette nette/EBITDA dans la mesure où les passifs financiers nets au numérateur sont ajustés pour tenir compte des projets en cours de construction multipliés par le ratio d'endettement, tandis que le dénominateur est ajusté pour tenir compte de l'impact annualisé de la croissance externe. La dette nette ajustée/EBITDA au 31/12/2024 et au 30/06/2024 a été ajustée pour refléter avec précision les passifs financiers, c'est-à-dire en excluant les obligations futures de concession.
- 15) IFRS NAV* : Valeur d'actif net, ou valeur intrinsèque, avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours, conformément au bilan IFRS (à l'exclusion des participations minoritaires). La valeur NAV IFRS par action est calculée en divisant les capitaux propres au sens de l'IFRS par le nombre d'actions ayant droit à des dividendes à la date du bilan.
- 16) EPRA Net Reinstatement Value* : La NRV (Net Reinstatement Value ou Valeur nette de reconstitution) repose sur l'hypothèse que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à refléter la valeur nécessaire à la reconstitution de l'entité. L'objectif de cet indicateur est de refléter ce qui serait nécessaire pour recréer l'entreprise sur les marchés d'investissement sur la base du capital et de la structure de financement actuels, en tenant compte des droits de mutation immobiliers. La NRV EPRA par action est la NRV EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan. Voir également l'annexe 1.
- 17) L'EPRA NTA* (Net Tangible Assets ou Actifs corporels nets) suppose que les entités achètent et vendent des actifs, réalisant ainsi certains niveaux d'imposition différée. La NTA est la NAV ajustée pour inclure les immeubles et autres investissements à long terme à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne devraient pas être figés dans un business model d'immobilier de placement à long terme. La NTA EPRA par action est la NTA EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan. Voir également l'annexe 1.
- 18) L'EPRA NDV* (Net Disposal Value ou Valeur nette de cession) fournit au lecteur un scénario de vente des actifs de l'entreprise conduisant à la réalisation d'impôts différés financiers et de certains autres ajustements pour la totalité de leur passif. La NDV EPRA par action est la NDV EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan. La valeur EPRA NDV au 31/12/2024 et au 30/06/2025 a été ajustée avec la juste valeur des financements à taux fixe contribuant positivement au lieu de négativement. Voir également l'annexe 1.
- 19) Cours de l'action à la fin de la période.

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

Indicateurs de performance EPRA

		30/09/2025	30/09/2024
Résultat EPRA	€/action	3,61	3,53
EPRA Net Tangible Assets	€/action	78,91	77,08
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	88,92	85,01
EPRA Net Disposal Value	€/action	81,72	80,20
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	11,9	12,4
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	11,8	12,3

		30/09/2025	31/12/2024
EPRA LOAN TO VALUE*	%	40,8	34,8
Taux de vacance EPRA*	%	0,3	0,2
EPRA Net Initial Yield*	%	5,0	5,0 ⁷
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,0	5,0

⁷ À partir du troisième trimestre 2025, seul le rendement initial net EPRA sera indiqué, à l'exclusion des panneaux solaires et des batteries, compte tenu de la croissance future de la contribution des revenus de l'énergie. En conséquence, le NIY EPRA du T4 2024 passe de 5,1 % à 5,0 %.

1.2 Le portefeuille de Montea

Au cours des neuf premiers mois de 2025, Montea a déjà pu investir plus de 235 millions d'euros, soit près de 80 % du volume d'investissement visé pour 2025, à un rendement initial net moyen de 6,6 %.

La valeur totale du portefeuille s'élève à 3 050 millions d'euros grâce :

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

1.2.1 Acquisitions

En Belgique, Montea a encore renforcé sa présence sur le Blue Gate d'Anvers en reprenant le site loué à BMB Bouwmaterialen. En outre, Montea a acquis un site stratégiquement situé et partiellement développé à Zaltbommel aux Pays-Bas, ainsi qu'un centre de distribution durable à Zeewolde. Ces achats représentent une valeur d'investissement d'environ 67 millions d'euros et ont un rendement initial moyen d'environ 6,0 %.

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

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



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

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

Centre de distribution loué à Zeewolde (NL)

Au cours du troisième trimestre 2025, Montea a acquis un bâtiment d'environ 36 000 m² à Zeewolde, situé sur un terrain d'environ 55 600 m². Cet emplacement stratégique aux Pays-Bas est situé à proximité des autoroutes A6, A27 et A28, ce qui permet d'accéder facilement à la Randstad ainsi qu'à l'est et au nord du pays. Le centre de distribution, achevé en 2019, dispose d'un certificat BREEAM avec la note « very good » et d'une étiquette énergétique A. Le bâtiment sera loué à long terme au spécialiste des systèmes de tuyauterie Aalberts Integrated Piping Systems N.V. À l'expiration du bail actuel, l'immeuble présente un potentiel de hausse des loyers important. Un investissement de environ 31 millions d'euros a été réalisé pour l'achat de la parcelle.



1.2.2 Projets en développement

En 2025, Montea a continué à se concentrer sur le développement et l'expansion de sa vaste réserve foncière. Montea a ainsi pu livrer avec succès une surface locative de 111 000 m² au cours des neuf premiers mois de 2025. A Tiel (NL), le centre de distribution durable loué à Intergamma a été livré, le plus grand projet de développement de l'histoire de Montea. Un bâtiment logistique a été achevé pour Blond à Amsterdam (NL) et l'extension pour Movianto à Alost (BE). À Tiel (NL), un bail de longue durée a été signé avec Arjo AB, une multinationale suédoise, pour un développement de 4 000 m² sur une parcelle restante. À Halle (BE), un contrat de location à long terme a été signé pour un développement de 31 000 m², et un permis environnemental modifié a été introduit pour répondre aux exigences spécifiques du locataire. Une Lettre d'Intention (LOI) a été signée pour un projet autorisé d'environ 30 000 m², sur lequel nous reviendrons plus tard.

En tout, environ 103 000 m² de projets pré-loués à 100 % sont actuellement en cours de construction, avec une échéance moyenne de 19 ans. Montea et Weerts Group développent conjointement le nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège, le plus grand développement pour un locataire unique jamais réalisé en Belgique. Montea a acquis une participation de 40 % dans la société de projet, s'imposant comme un partenaire de long terme dans ce développement majeur totalisant plus de 215 000 m²⁸. En outre, l'agrandissement de 17 000 m² de Vos à Oss (NL) a débuté au premier trimestre.

Pays	Grey/ Brown/ Green field	Nom du projet	Date de livraison (estimée)	Surface terrain (m²)	GLA (m²)	Investi au 30/09/2025 (M€)	À investir (M€)	CAPEX total du projet (M€)
	Brown	Forest (Delhaize)		55 000	21 000	38	0	38
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60 000	50 000	45	0	45
	Brown	Antwerpen Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)		26 000	16 000	20	0	20
	Green	Tongres III – Unit 3		23 000	14 000	8	0	8
	Grey	Alost (Movianto)		14 000	9 000	8	0	8
	Green	Amsterdam (Blond)		11 000	7 000	13	0	13
	Grey	Tiel North (Intergamma)		183 000	95 000	83	0	83
Livraisons depuis 2024				372 000	212 000	215	0	215
	Grey	Extension d'Oss (Vos Logistics)	T4 2025	20 000	17 000	8	5	13
	Green	Liège (Skechers) ⁹	T4 2027	148 000 (370 000 @ 100 %)	86 000 (215 000 @ 100 %)	89	51	140
En exécution			Pré-loué à 100 %	168 000	103 000	96	57	153
	Green	Tongerlen III - reste	1 an après prélocation	66 000	40 000	9	27	37
	Green	Tongerlen IIB		95 000	59 000	12	32	44
	Green	Lummen		55 000	32 000	10	20	29
	Brown	Grimbergen ¹⁰		57 000	30 000	7	21	28
	Grey	Born		89 000	67 000	25	41	66
	Grey	Tiel Silica (anciennement Sud)		45 000	25 000	7	15	22
	Grey	Tiel Quartz (anciennement Centre)		118 000	69 000	18	42	60
Permis reçu, pas encore pré-loué				525 000	322 000	88	199	286
	Grey	Zellik	1 an après réception des permis	36 000	14 000	11	9	20
	Green	Halle ¹¹		55 000	31 000	13	20	34
	Grey	Tiel (parcelle restante)		5 000	4 000	1	5	6
Pré-loué, permis attendus à court terme			Pré-loué à 100 %	96 000	49 000	25	34	60
Projets immobiliers dans le pipeline				789 000	474 000	209	290	499
Rendement initial net moyen de ces projets immobiliers				6,8 %				
La durée moyenne des baux pour les projets en cours de construction				19 ans				
Potentiel de futur développement restant				2 348 000 m²				

⁸ Inclus dans le pipeline au prorata de la part de Montea (40 % = 86 000 m² GLA)

⁹ Le pipeline comprend 40 % de la surface du projet de Liège, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise.

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

¹⁰ Le pipeline comprend 50 % du projet de Grimbergen, reflétant la participation de Montea.

¹¹ À Halle, un nouveau permis environnemental a été introduit pour répondre aux exigences spécifiques du locataire.

1.2.2.1 Projets immobiliers dans le pipeline

Les projets en cours de développement à la fin du troisième trimestre 2025 représenteront, une fois achevés, une surface locative de 474 000 m², pour un budget d'investissement de 499 millions d'euros. Nos projets sont développés avec un rendement initial net moyen de 6,8 %.

→ Livrés en 2025 – 111 000 m²

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

Expansion à Alost (BE)

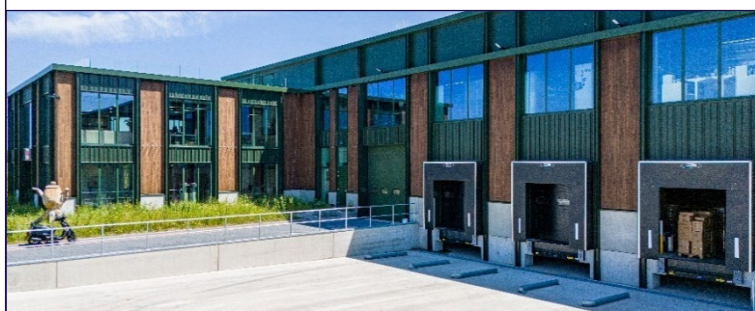
En 2015, Montea a acquis un terrain d'environ 46 000 m² dans le parc Industriezone Zuid IV à Alost (Erembodegem), où elle a développé un centre de distribution logistique ultramoderne de 13 000 m² avec deux plateformes de cross-docking et des bureaux annexes pour Movianto Belgium SA. Au cours du premier trimestre 2024, Montea a obtenu le permis de construire pour une extension d'une surface d'environ 9 000 m². L'extension a été achevée en mars 2025.



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

Amsterdam (Pays-Bas)

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



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

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

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

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

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

Nous sommes tout à fait d'accord avec cela. »

Cedric Montanus, Country director Pays-Bas



→ En cours de construction – 103 000 m²

Montea a actuellement deux projets immobiliers en cours de construction en Belgique et aux Pays-Bas, avec une surface totale pré-louée de 103 000 m². Le budget d'investissement total de ces projets est d'environ 153 millions d'euros¹² avec un rendement initial moyen de 6,5 %. La durée moyenne des baux pour ces projets est de 19 ans et ils sont pré-loués à 100 %. Montea développe pour le long terme, la durabilité y est donc une priorité, non seulement en termes de gestion de l'énergie, mais aussi en termes d'utilisation de l'eau et d'harmonie avec l'environnement et la biodiversité.

Expansion à Oss (Pays-Bas)

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

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



¹² Le capex total du projet de Liège représente l'exposition financière maximale de Montea (140 millions d'euros).

Le plus grand développement à locataire unique à Liège (BE)¹³

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

Le site s'étend sur environ 370 000 m², à proximité de l'aéroport de Liège. Le futur entrepôt à hauts rayonnages comprendra 215 000 m². La marque américaine de chaussures et de vêtements Skechers, un locataire de qualité AAA, consolidera ses opérations de distribution en Europe en vue d'une future croissance.

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

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

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

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



¹³ Voir le communiqué de presse du 26/03/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

Autres projets dans le pipeline - 371 000 m²

Montea prévoit également qu'environ 371 000 m² de surfaces locatives de premier ordre en Belgique et aux Pays-Bas, soient développées dans un avenir proche, parmi lesquels Tongres (BE), Tiel (NL), Born (NL) et Halle (BE) sont les sites les plus importants en surface.

- À ce jour, des permis de construire ont été obtenus pour sept projets (soit 87 % de la surface totale). La construction devrait commencer dès que des locataires auront été trouvés pour ces projets. Montea est à un stade de négociation avancé avec plusieurs locataires potentiels et s'attend dès lors à ce que plusieurs de ces projets commencent dans un avenir proche. Une lettre d'intention a été signée pour un projet de plus de 30 000 m², sur lequel nous reviendrons plus tard.
- À ce jour, Montea a pré-loué trois de ces projets (13 % de la surface totale), mais les permis définitifs n'ont pas encore été reçus. Elle s'attend à ce que ces sites passent en phase de réalisation dans un avenir proche, une fois que les permis nécessaires auront été délivrés.

1.2.2.2 Potentiel de développement futur

Avec 2,3 millions de m² de réserves foncières, Montea conserve un important potentiel de développement futur, ce qui lui donne la flexibilité nécessaire, aujourd'hui et demain, pour programmer et réaliser des investissements et ainsi offrir une plus-value à toutes ses parties prenantes.

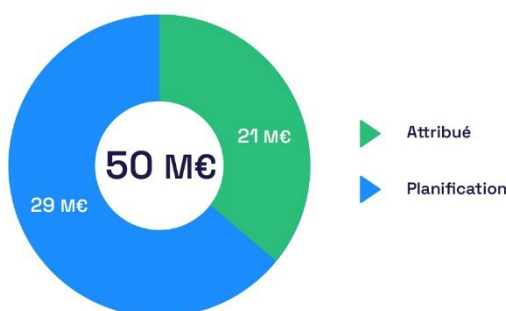
1.2.3 Investissements en faveur du développement durable

Montea continue à se concentrer sur le développement durable et est convaincu de sa capacité à jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte carbone et des coûts énergétiques de ses clients. La création de valeur durable est essentielle pour assurer une croissance à long terme. Dans le cadre de son programme Track27, Montea ambitionne de doubler sa capacité en panneaux solaires, passant de 68 MWc fin 2023 à 135 MWc d'ici fin 2027, grâce à un investissement de 27 millions d'euros. Montea déploie également des hubs d'énergie par batteries sur les sites existants, afin de stocker l'énergie et de contribuer à la stabilisation du réseau électrique. Des initiatives d'économie d'énergie sont également mises en œuvre dans le portefeuille existant, telles que l'éclairage LED à haute efficacité énergétique, les bornes de recharge pour véhicules électriques, l'isolation supplémentaire des toitures et les pompes à chaleur.

Développements de hubs de stockage d'énergie par batteries¹⁴

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

Montea envisage d'investir 50 millions d'euros dans les années à venir, afin de mettre en place des systèmes de stockage d'énergie par batteries d'une capacité de 100 MWh. Au cours des neuf premiers mois de 2025, 21 millions d'euros ont déjà été alloués. Plus précisément, treize sites belges sont actuellement équipés de systèmes de stockage par batteries, ce qui correspond à environ un tiers du portefeuille en Belgique, pour une capacité de stockage totale de 32 MWh. Les premiers projets de batteries sont également en cours d'installation aux Pays-Bas, avec une capacité de stockage totale de 10 MWh.



Outre ces sites en Belgique et aux Pays-Bas, Montea envisage de mettre en place à court terme des systèmes de stockage par batteries sur plusieurs sites, ce qui représente une capacité de stockage d'environ 17 MWh. À moyen terme, d'autres sites seront identifiés pour le déploiement de hubs d'énergie supplémentaires par batteries.

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

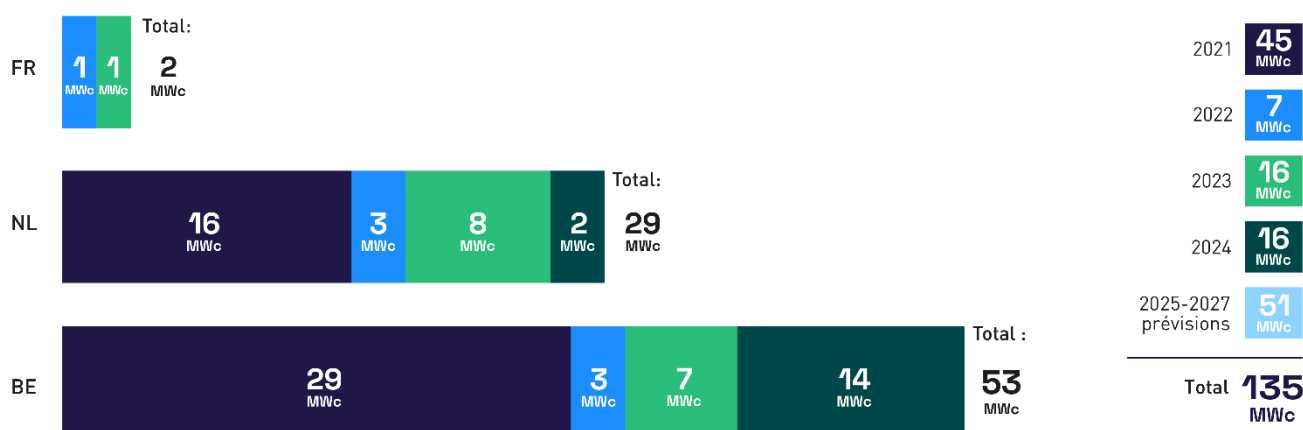
¹⁴ Voir le communiqué de presse du 17/03/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

Développement du portefeuille photovoltaïque

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

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

La capacité totale des installations photovoltaïques en Belgique, aux Pays-Bas et en France à la fin du trimestre s'élève à 86 MWc. Montea prévoit d'augmenter encore la capacité des centrales photovoltaïques pour atteindre une capacité totale de 135 MWc d'ici fin 2027 en installant des panneaux solaires sur les nouveaux projets d'une part et une capacité supplémentaire sur les sites existants d'autre part.



Mesures d'économie d'énergie pour le portefeuille existant

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

En matière de chauffage, Montea privilégie l'utilisation de pompes à chaleur pour leurs avantages écologiques, permettant de chauffer et de refroidir les bâtiments sans recourir aux combustibles fossiles. Montea a pour objectif de déconnecter complètement la moitié des sites de son portefeuille du réseau de gaz et de les équiper de pompes à chaleur d'ici 2030. Pour ce faire, elle remplacera les systèmes de chauffage au gaz ou les anciennes pompes à chaleur des sites existants par des pompes à chaleur fonctionnant à l'électricité verte et optera toujours pour des pompes à chaleur à haut rendement énergétique dans ses nouveaux projets de construction. À la fin du troisième trimestre 2025, environ 45 % du portefeuille fonctionnera uniquement grâce à ces pompes à chaleur modernes et économes en énergie, sans utiliser de combustibles fossiles.

Entre-temps, Montea continue à mettre en œuvre son programme de remplacement des éclairages, avec pour objectif de passer l'ensemble du portefeuille à un éclairage économe en énergie d'ici 2030. À la fin du troisième trimestre 2025, un éclairage économe en énergie avait été installé dans environ 78 % des biens en portefeuille.

Dans certains endroits, nous allons même plus loin. Ainsi, le bâtiment du site d'Avignon a été entièrement démantelé et équipé d'une isolation supplémentaire, de pompes à chaleur et d'un éclairage LED. Les façades de Puurs ont également été isolées, comme nous l'avons déjà fait avec succès à Bornem.

Au 30 septembre 2025, des biens du portefeuille étaient ainsi équipés d'un total combiné d'environ 823 installations de recharge pour véhicules électriques (VE). Montea installe des bornes de recharge dans tous ses nouveaux développements, mais investit aussi dans la recharge de VE pour ses actifs existants afin d'aider ses clients dans leur transition énergétique. Montea étudie également la possibilité d'installer des installations de recharge pour camions électriques.

1.3 Principaux événements et transactions jusqu'au 9M 2025 compris

1.3.1 Activité locative

Taux d'occupation de 99,8 % et activité locative

Au 30 septembre 2025, le taux d'occupation est de 99,8 % contre 99,7 % à la fin du mois de juin. L'inoccupation est très limitée, environ 5 500 m² au total, à Anvers (Belgique), précédemment loué à Rubix, et à Mesnil-Amelot (France), précédemment loué à Espace Phone.

Montea a signé 35 000 m² de nouveaux baux :

- projet de développement de 31 000 m² à Halle, d'une durée de 18 ans
- un projet de développement à Tiel d'environ 4 000 m² d'une durée de 10 ans

En outre, Montea a réussi à (re)négocier environ 230 000 m² dans le portefeuille existant, dont environ 110 000 m² au troisième trimestre. La (re)location s'est faite avec une augmentation moyenne des loyers de 10 %, avec des loyers supérieurs aux niveaux du marché.



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

1.3.2 Cession d'actifs

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

1.3.3 Renforcement de la structure de financement

Nouveaux accords de prêt

Montea a renforcé sa position de liquidité au cours des neuf premiers mois de 2025 en signant 290 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit. Ces nouvelles lignes de crédit concernent des actifs non garantis et ont été conclues avec plusieurs grandes banques, dont Belfius, BNP Paribas, ABN Amro, KBC, Argenta et ING. Les nouvelles lignes de crédit ont été arrangées avec une maturité moyenne de six ans, avec une répartition bien équilibrée des échéances. Montea a également refinancé par anticipation 71 millions d'euros de prêts existants. Une obligation de 25 millions d'euros arrive à échéance en juin 2025. Cette somme a été refinancée par les nouvelles lignes de crédit. Grâce aux refinancements, la prochaine échéance ne tombera qu'en 2027 et ce pour un montant total (lignes de crédit et emprunts obligataires) de 75 millions d'euros. La position de liquidité à la fin du troisième trimestre était de 231 millions d'euros.

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

Pour la réalisation de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a introduit une demande d'application du statut fiscal « *fiscale beleggingsinstelling* », ci-après « FBI », tel que visé à l'article 28 de la loi néerlandaise sur l'impôt sur les sociétés de 1969) à Montea Nederland B.V. et à ses filiales à partir de 2013. En 2023, les autorités fiscales néerlandaises ont confirmé que Montea répondait bien aux critères définissant une FBI pour les exercices 2015-2022 et qu'elle n'était donc pas redevable de l'impôt des sociétés pour cette période. En 2024, Montea Nederland N.V. a également obtenu le statut FBI pour l'année 2023.

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

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

Position actuelle de Montea concernant le statut FBI

La législation immobilière a été amendée dans le cadre du Plan fiscal 2024. Par conséquent, à partir de 2025, les FBI ne pourront plus investir directement dans l'immobilier néerlandais. Cela implique que Montea Nederland B.V. et ses filiales ne seront plus en mesure de se prévaloir du statut FBI à partir de 2025. Les autorités fiscales des Pays-Bas ont pris des mesures de transition pour faciliter la restructuration des FBI immobiliers, comme l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières.

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

1.3.5 Autres événements survenus au cours du troisième trimestre 2025

Deux fois l'or aux EPRA Awards 2025

Pour la huitième année consécutive, Montea a obtenu l'or pour les recommandations de bonnes pratiques (BPR) de l'EPRA. Et pour la quatrième fois, nous avons décroché l'or pour les recommandations de l'EPRA sur les meilleures pratiques en matière de développement durable (sBPR).

Ces reconnaissances confirment notre engagement à long terme en matière de reporting financier transparent et d'informations sur la durabilité.



Conformément à la coutume annuelle, Montea a également participé à l'évaluation du GRESB en 2025. Le GRESB, une plateforme internationalement reconnue qui évalue les performances ESG des sociétés immobilières, aide les investisseurs à mieux comprendre la durabilité et les pratiques commerciales responsables des entreprises du secteur. Dans la catégorie « bâtiments existants », le score est de 77/100 (contre 79/100 l'année dernière). Le score a légèrement diminué en raison de l'ajout de bâtiments plus anciens au portefeuille (Luithagen, Hambourg). Bien que les labels de durabilité pourraient augmenter notre score GRESB de 8,5 points, Montea choisit délibérément de supprimer le gaz de ses actifs existants. Cette décision stratégique contribue plus fortement à notre trajectoire de décarbonation et reflète notre volonté de générer un impact réel plutôt que de viser une simple certification. Dans la catégorie « développements », le score est passé de 88/100 à 89/100 l'année dernière. Montea reste fidèle à sa vision des labels de durabilité. Montea s'engage à ce que tous les nouveaux développements soient au minimum alignés sur le niveau 'BREEAM Excellent', avec un choix délibéré d'investir dans des mesures de durabilité efficaces plutôt que dans le label lui-même. L'efficacité énergétique et la faible empreinte carbone incorporée sont au cœur de notre Montea Blue Label, qui est également positivement reconnu par GRESB

1.4 Résultats financiers pour les neuf premiers mois se terminant le 30 septembre 2025

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

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	30/09/2025 9 MOIS	30/09/2024 9 MOIS
RÉSULTATS CONSOLIDÉS		
RÉSULTAT LOCATIF NET	103 661	83 169
RÉSULTAT IMMOBILIER	110 651	89 713
Charges immobilières et frais généraux de la société	-12 550	-10 714
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	98 101	78 999
% par rapport au résultat locatif net	94,6 %	95,0 %
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-13 233	-9 062
RÉSULTAT EPRA AVANT IMPÔTS	84 868	69 938
Impôts	-1 812	1 949
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-33	0
BÉNÉFICE EPRA non récurrent	83 023	71 886
par action	3,61	3,53
BÉNÉFICE EPRA récurrent	83 023	68 221
par action	3,61	3,35
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	1	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 193	55 729
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	7 005	-3 015
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 003	0
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	33 202	52 714
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 306	-2 884
RÉSULTAT NET	114 919	121 716
par action	4,99	5,98

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

■ Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net s'est élevé à 103,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2025, soit une hausse de 25 % (ou 20,5 millions d'euros) par rapport à la même période en 2024 (83,2 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par une forte croissance organique des loyers, combinée à des revenus locatifs provenant de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et de terrains loués ainsi que de programmes livrés. À portefeuille inchangé (et donc hors nouvelles acquisitions, cessions et développements de projets entre les deux périodes comparatives 2025 et 2024), le niveau des revenus locatifs a augmenté de 3,3 %, principalement sous l'effet de l'indexation des baux (3,0 %) et de la relocation du portefeuille (0,3 %). Grâce à l'indexation automatique des baux, l'immobilier logistique est l'un des rares secteurs où l'inflation peut être largement répercutée sur les locataires.

■ Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'est élevé à 110,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2025, soit une augmentation de 20,9 millions d'euros (ou 23 %) par rapport à la même période de l'année précédente (89,7 millions d'euros). Le résultat immobilier comprend principalement des revenus autres (que la location d'installations photovoltaïques) provenant de panneaux solaires et de systèmes de stockage par batteries, qui ont augmenté de 1 million d'euros en 2025 par rapport à la même période en 2024, partiellement compensés par des coûts non recouvrables (principalement le précompte immobilier en Belgique et aux Pays-Bas) qui ont augmenté de 0,6 million d'euros.

■ Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille

Les charges immobilières et frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier, ont augmenté de 1,8 million d'euros au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024. Cette hausse s'explique principalement par la croissance du portefeuille, l'indexation des salaires et l'élargissement de l'équipe afin d'atteindre les objectifs prédéfinis. Néanmoins, le résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille augmente de 24 % par rapport à 2024 (de 79,0 millions d'euros en 2024 à 98,1 millions d'euros en 2025).

La marge d'exploitation¹⁵ est de 88,7 % pour les neuf premiers mois de 2025, contre 88,1 % pour la même période en 2024. Le ratio de coût EPRA est de 11,9 % à la fin du troisième trimestre 2025, contre 12,4 % à la fin de la même période en 2024. Montea prévoit que ce ratio atteigne ± 11 % fin 2025, un niveau stable par rapport au 31/12/2024. Pour assurer sa croissance future, Montea a investi massivement dans le développement de son activité en France et en Allemagne ainsi que dans ses 'corporate services'. Dans un marché où Montea se concentre particulièrement sur la réalisation de projets immobiliers en interne, ces investissements dans l'équipe contribueront à augmenter les revenus locatifs dans les années à venir. Montea entend augmenter progressivement sa marge d'exploitation vers 90 % à moyen terme.

■ Résultat financier

Le résultat financier négatif excluant les variations de la juste valeur des instruments de couverture s'élève à -13,2 millions d'euros, contre -9,1 millions d'euros l'année précédente, soit une augmentation de 46 % (4,2 millions d'euros), principalement due à un recours accru à l'endettement en 2025 pour le financement des investissements récents. Ce résultat comprend des charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours de réalisation, calculés sur la base d'un coût financier prévisionnel. Les charges d'intérêt capitalisées liées aux développements de projets au cours des neuf premiers mois de 2025 sont demeurées stables par rapport à la même période de l'année dernière.

Sur l'ensemble du passif financier (y compris les obligations et les responsabilités locatives), 98,4 % étaient couverts au 30 septembre 2025.

Le coût moyen de financement¹⁶, calculé sur la base de la dette financière moyenne, reste stable à 2,1 % à la fin des neuf premiers mois de 2025. Montea prévoit de maintenir ce coût moyen de financement réduit jusqu'à la fin de l'année 2026.

■ Impôts

Au troisième trimestre 2024, Montea a été reconnue comme FBI pour l'exercice 2023, ce qui a permis de reprendre la provision de 3,7 millions d'euros. Par mesure de prudence, le compte de résultat 2024 intègre une provision fiscale, en tenant compte d'un éventuel refus du statut FBI et sur la base de la fiscalité du régime normal. En raison d'une modification de la législation, Montea ne pourra plus bénéficier du statut de FBI aux Pays-Bas en 2025, et une provision fiscale a été constituée sur la base des règles fiscales applicables aux sociétés ne disposant pas de ce statut.

¹⁵ Pour obtenir la marge d'exploitation, le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier

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

■ Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élève à 83,0 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2025, soit une hausse de 11,1 millions d'euros (15 %) par rapport à la même période en 2024 (71,9 millions d'euros). Cependant, les neuf premiers mois de 2024 ont été marqués par la reprise de provisions suite à la reconnaissance du statut FBI, ce qui a conduit à un résultat positif de 3,7 millions d'euros. Sans tenir compte de cet effet exceptionnel, les bénéfices EPRA ont augmenté de 22 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024. Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la croissance organique des loyers du portefeuille immobilier (+3,3 %), les revenus générés par les nouvelles acquisitions ainsi que les projets de développement pré-loués, tandis que les charges opérationnelles et financières ont fait l'objet d'un contrôle et d'une gestion rigoureux.

Le résultat EPRA par action pour les neuf premiers mois de 2025 s'est élevé à 3,61 € par action, contre 3,53 € par action pour la même période en 2024. Hors cet effet exceptionnel en 2024, le résultat EPRA par action a augmenté de 8 %, après prise en compte d'une augmentation de 13 % du nombre moyen pondéré d'actions suite aux augmentations de capital réalisées en 2024.

■ Résultat du portefeuille¹⁷

Le résultat du portefeuille s'élève à 33,2 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2025 (1,44 € par action¹⁸), soit une diminution de 19,5 millions d'euros par rapport à la même période en 2024 (52,7 millions d'euros).

En 2025, la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement (21,2 millions d'euros) est due à des plus-values latentes sur le développement de projets, combinées à une réévaluation positive du portefeuille existant, partiellement compensée par une réévaluation à la baisse des panneaux solaires. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,0 %, un niveau stable par rapport à fin 2024.

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

La part du résultat des coentreprises de 5 millions d'euros provient de la collaboration avec le Groupe Weerts, avec lequel Montea détient une participation de 40 % dans la société de projet pour le développement de Skechers à Liège et consiste uniquement en la plus-value latente sur le développement du projet.

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

■ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers s'élève à -1,3 million d'euros ou -0,06 € par action à la fin des neuf premiers mois de 2025, contre une variation négative de -2,9 millions d'euros à la fin de la même période en 2024.

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

■ Résultat net (IFRS)

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

La différence entre le résultat EPRA et le résultat net des neuf premiers mois de 2025 est principalement due à l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier, à l'effet positif de la part dans les résultats des entreprises associées et des coentreprises, aux impôts différés et à la variation légèrement négative des instruments de couverture des intérêts.

Le résultat net (IFRS) par action¹⁹ s'élève à 4,99 € par action, contre 5,98 € par action en 2024.

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 septembre 2025

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)		30/09/2025 CONSO	31/12/2024 CONSO
I.	ACTIFS NON COURANTS	3 105 282	2 825 732
II.	ACTIFS COURANTS	69 500	59 313
	TOTAL DE L'ACTIF	3 174 782	2 885 045
	CAPITAUX PROPRES	1 824 196	1 804 300
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 824 080	1 804 300
II.	Intérêts minoritaires	117	0
	PASSIFS	1 350 585	1 080 745
I.	Passifs non courants	1 269 033	1 005 764
II.	Passifs courants	81 553	74 981
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 174 782	2 885 045

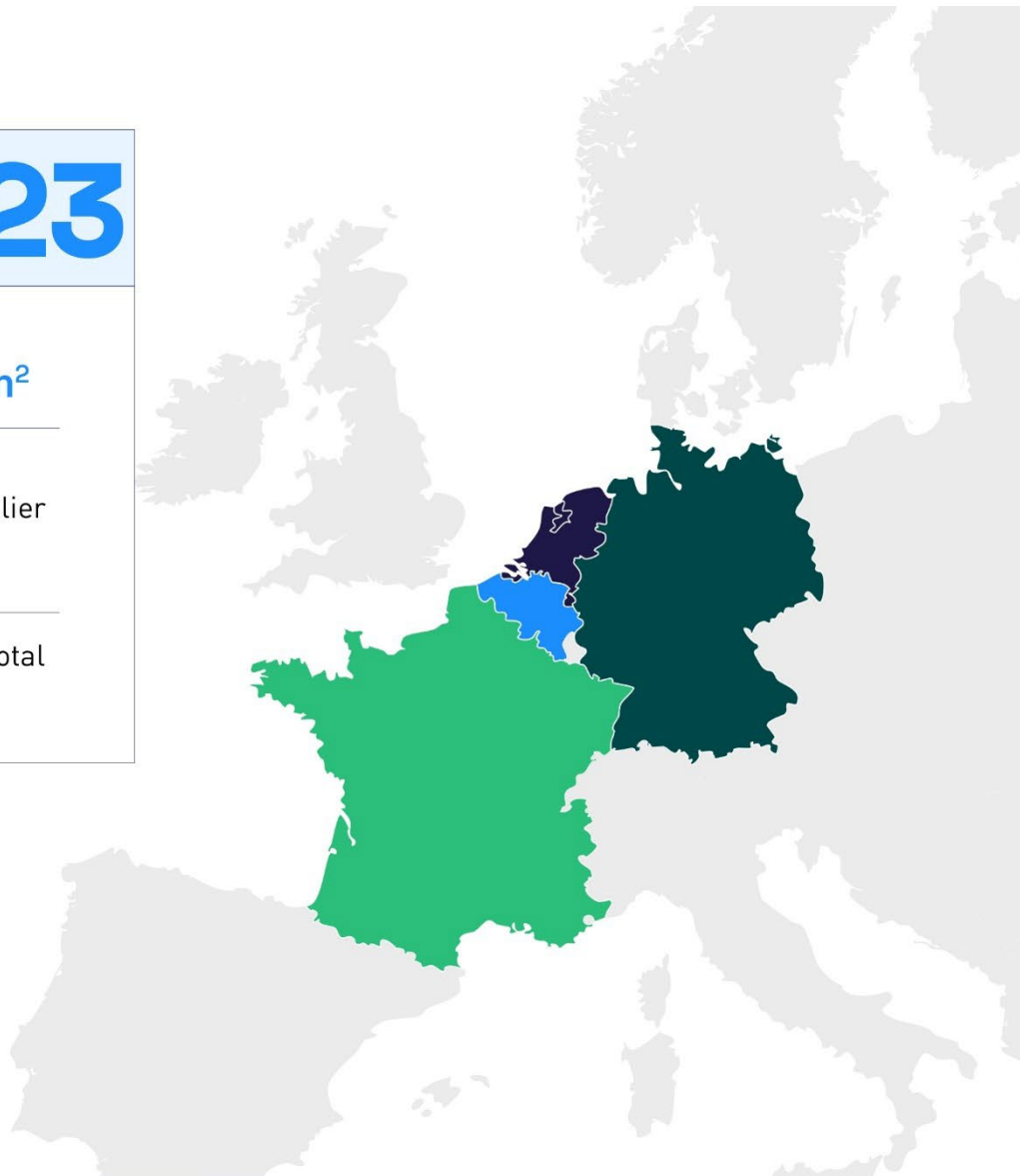
1.4.4 Notes sur le bilan consolidé au 30 septembre 2025

Au 30/09/2025, le total de nos actifs (3 174,8 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (84 % du total), d'investissements verts (2 % du total) et de panneaux solaires, de hubs de stockage d'énergie par batteries et de projets en cours de réalisation (7 % du total). Le reste de l'actif (7 %) comprend les autres immobilisations corporelles et financières destinées à l'usage propre de Montea ainsi que les actifs circulants, y compris les placements de trésorerie et les créances commerciales et fiscales.



1.4.4.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30 septembre 2025

NOMBRE DE SITES AU 30 SEPTEMBRE 2025	123
Surface	2 342 000 m ²
Juste valeur du portefeuille Immobilier	3 050 M€
Taux d'occupation total	99,8%



FRANCE	BELGIQUE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE
NOMBRE DE SITES AU 30 SEPTEMBRE 2025	NOMBRE DE SITES AU 30 SEPTEMBRE 2025	NOMBRE DE SITES AU 30 SEPTEMBRE 2025	NOMBRE DE SITES AU 30 SEPTEMBRE 2025
35	44	41	3
Surface	Surface	Surface	Surface
292 500 m ²	1 002 000 m ²	948 000 m ²	99 500 m ²
Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier
411 M€	1 315 M€	1 234 M€	89 M€
Taux d'occupation total	Taux d'occupation total	Taux d'occupation total	Taux d'occupation total
99,1%	99,7%	100%	100%
Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille
15%	40%	42%	3%

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 341 586 m², répartie sur 123 sites, dont 44 en Belgique, 35 en France, 41 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 30/09/2025 est de 99,8 %, contre 99,9 % au 31/12/2024. L'inoccupation est très limitée à Anvers (Belgique), précédemment loué à Rubix, et à Mesnil-Amelot (France), précédemment loué à Espace Phone.
- Le portefeuille immobilier total de Montea s'élève à 3 049,6 millions d'euros, composé de la valorisation du portefeuille immobilier-bâtiments (2 661,8 millions d'euros), de la juste valeur des développements en cours (320,4 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires et des batteries (67,5 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2024, la juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 9,2 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 236,4 millions d'euros, complété par 20,4 millions d'euros de (i) plus-values latentes sur les développements de projets, (ii) réévaluation positive du portefeuille existant, principalement due à une augmentation des valeurs locatives estimées sur le marché, (iii) partiellement compensée par une dépréciation des panneaux solaires due à la baisse des prix de l'injection, la réévaluation des panneaux solaires étant largement comptabilisée par les capitaux propres, conformément à la norme IAS 16.

(EN M EUR)		JUSTE VALEUR 01/01/2025	CAPEX YTD 9M 2025	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT YTD 9M 2025	JUSTE VALEUR 30/09/2025
	BE	1 191	128	-4	1 315
	FR	406	5	0	411
	NL	1 106	103	25	1 234
	DE	89	1	-1	89
Total incluant les coentreprises		2 793	236	20	3 050

- (1) Y compris les biens immobiliers destinés à la vente.
(2) Ne comprend pas la valeur locative estimée des projets en cours de construction et/ou de rénovation.
(3) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure dans la section "D" des immobilisations du bilan. Outre les panneaux solaires, cette catégorie comprend également les investissements en batteries.

		BELGIQUE	FRANCE ²⁰	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 30/09/2025	TOTAL 31/12/2024	TOTAL 30/09/2024
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		44	35	41	3	123	118	99
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m²	1 001 779	292 508	947 804	99 495	2 341 586	2 132 243	2 026 463
Loyers contractuels annuels	K€	57 612	21 205	59 376	5 658	143 851	128 564	118 035
Rendement brut	%	5,38	5,37	5,37	6,35	5,40	5,35	5,42
Current yield - 100 % loué	%	5,46	5,69	5,37	6,35	5,49	5,38	5,47
Superficie non louées	m²	3 288	2 496	0	0	5 784	2 496	2 496
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	242	258	0	0	500	258	258
Taux d'occupation	%	99,7	99,1	100,0	100,0	99,8	99,9	99,9
Valeur d'investissement	K€	1 098 001	422 403	1 226 661	95 400	2 842 464	2 555 642	2 319 050
Juste valeur	K€	1 071 686	394 809	1 106 096	89 177	2 661 769	2 405 178	2 177 383
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires et systèmes de stockage par batteries (3)								
Juste valeur	K€	43 432	2 967	21 058	0	67 457	70 950	87 218
Portefeuille immobilier - Développements								
Juste valeur – projets développés en interne	K€	105 615	13 701	106 561	0	225 878	316 666	289 876
Juste valeur - part dans les coentreprises	K€	94 491 ²¹	0	0	0	94 491	0	
Portefeuille immobilier - TOTAL								
Juste valeur	K€	1 315 225	411 477	1 233 715	89 177	3 049 595	2 792 794	2 554 477

- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,40 %, un chiffre stable par rapport au 31/12/2024.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) s'élève à 143,9 millions d'euros, soit une augmentation de 12 % par rapport au 31 décembre 2024, qui, outre l'indexation des loyers, est due à l'achèvement des développements à Alost, Amsterdam et Tiel, loués respectivement à Movianto, Blond et Intergamma, aux acquisitions à Zaltbommel, Anvers et Zeewolde, partiellement compensées par la mise en développement des sites d'Oss.

²⁰ Le portefeuille immobilier en France comprend des sites avec stockage extérieur (IOS). Cet entrepôt extérieur, loué à Jacky Perrenot, n'est pas pris en compte dans la surface totale de 292 508 m². Hormis ce stockage extérieur, la juste valeur moyenne du portefeuille français est de 1 202 € par m² et le loyer moyen du portefeuille français est de 61 € par m².
²¹ La juste valeur du projet de Liège est établie à 40 %, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise.

- La juste valeur des projets en cours de développement, incluant les parts dans les coentreprises, est de 320,4 millions d'euros et comprend les éléments suivants :
 - Développements propres (225,9 millions d'euros)
 - Projets immobiliers dans le pipeline – voir 1.2.2.1
 - Parcelles acquises à Tongres (Belgique)
 - Parcelles acquises à Tiel (Pays-Bas)
 - Extension en cours du développement à Oss (Pays-Bas)
 - Parcelle de Lummen (Belgique)
 - Parcelle de Grimbergen (Belgique)
 - Parcelle de Halle (Belgique)
 - Parcelles de Born (Pays-Bas)
 - Parcelle de Zellik (Belgique)
 - Potentiel de développement futur – voir 1.2.2.2
 - Parcelle située à Puurs (Belgique)
 - Parcelle de Senlis (France)
 - Parcelle de Saint-Priest (France)
 - Panneaux solaires – voir 0
 - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)
 - Systèmes de stockage par batteries – voir 0
 - Systèmes de stockage par batteries en construction (Belgique)
 - Part dans les coentreprises (94,5 millions d'euros)
 - Projets de développement prévus – voir 1.2.1.1
 - Développement de projet en cours à Liège (BE)²²
- La juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage par batteries s'élève à 67,5 millions d'euros, soit 63,2 millions d'euros de panneaux solaires répartis sur 58 sites avec des installations de panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas, et 4,3 millions d'euros de plateformes d'énergie en batterie opérationnelles réparties sur trois sites à Willebroek et Gand.
- La réserve foncière totale de Montea au 30/09/2025 est d'environ 3 137 000 m², dont environ 789 000 m² seront développés à court terme. Avec une réserve foncière restante d'environ 2 348 000 m², Montea conserve un important potentiel de développement. La société dispose ainsi de la souplesse nécessaire pour programmer et réaliser des investissements à l'avenir.



		TOTAL 30/09/2025	TOTAL %	TOTAL 31/12/2024	TOTAL %
Réserve foncière					
Superficie totale	m ²	3 136 619	100 %	2 720 452	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²	2 240 482 ²³	71 %	2 161 315	79 %
dont générateurs de revenus	%	62 %		55 %	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²	896 137	29 %	559 137	21 %
Juste valeur	K€	466 802	100 %	540 650	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	466 802 ²⁴	100 %	540 650	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0	0	0

Environ 2,2 millions de m² (soit 71 % de la réserve foncière totale) de cette réserve foncière ont été acquis et sont évalués dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 466,8 millions d'euros, ce qui correspond à une valeur de marché de 208 €/m² (par rapport à une valeur de 245 €/m² au 30/06/2025). Au troisième trimestre 2025, la méthodologie de la réserve foncière a été révisée pour n'inclure que les éléments liés à la réserve foncière, à savoir la valeur du terrain lui-même (à l'exclusion du terrain alloué aux bâtiments) et les espaces de stationnement loués. En outre, pour les développements de projets en cours et prévus, la valeur liée à l'obtention d'un permis ou à la signature d'un bail (pré-location) est également incluse. Ce changement de méthodologie concerne principalement la classification du portefeuille Reverso, qui comprend à la fois des immobilisations et des parkings générateurs de revenus. De plus, 62 % de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,7 %. En outre, Montea contrôle environ 0,9 million de m² (29 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

²² La juste valeur du projet de Liège est établie à 40 %, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise.

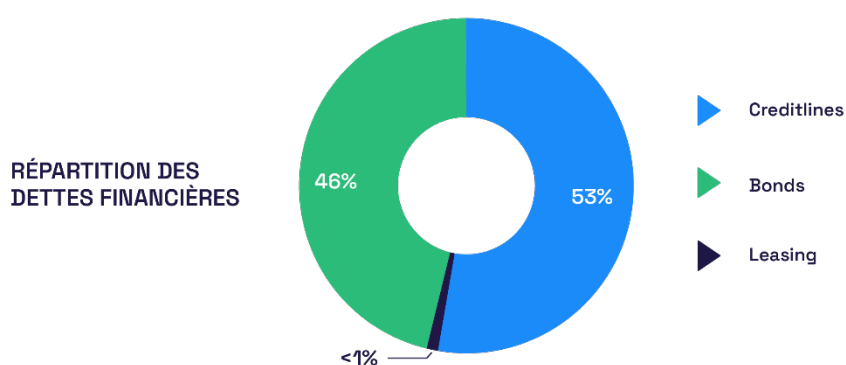
²³ 40 % de la superficie du projet de Liège sera intégrée à la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

²⁴ 40 % de la juste valeur du projet de Liège sera intégrée à la juste valeur totale de la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

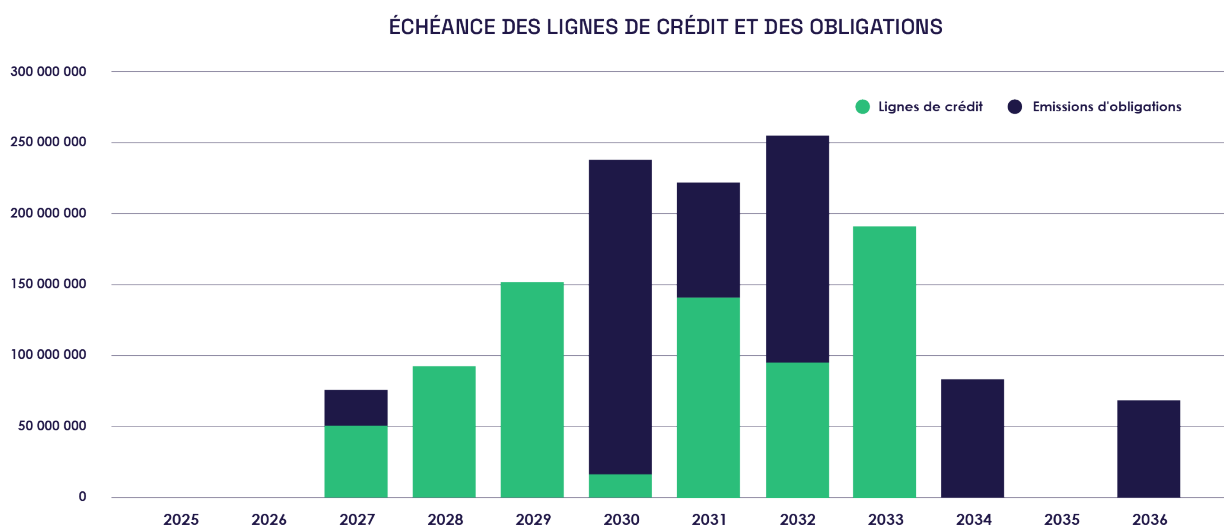
1.4.4.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

Le passif total se compose des capitaux propres de 1 824,2 millions d'euros et d'un endettement total de 1 350,6 millions d'euros.

- Les capitaux propres s'élèvent à 1 824,2 millions d'euros au 30 septembre 2025, contre 1 804,3 millions d'euros à la fin de l'année 2024.
- Le passif total de 1 350,6 millions d'euros se compose des éléments suivants :
 - Passif financier :
 - 521,2 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Montea dispose pour 739,2 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 30 septembre 2025, dont 218,0 millions d'euros ne sont pas utilisées ;
 - 640,0 millions d'euros d'emprunts obligataires contractés qui ont été entièrement tirés, dont 235,0 millions d'euros d'obligations vertes que Montea a contractées en 2021 (placement privé américain - USPP) et 380,0 millions d'euros d'obligations vertes non adossées contractées en 2022 (USPP) ;
 - 45 % de l'encours de financement (615,0 millions d'euros) ont été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).
 - Autres passifs :
 - un passif courant de location de 67,4 millions d'euros, principalement constitué de la comptabilisation d'un engagement de location relatif à un terrain en concession (application de la norme IFRS 16) et du financement des panneaux solaires sur le site d'Alost ;
 - 15,6 millions d'euros d'impôts différés ;
 - d'autres passifs et charges à payer²⁵ s'élevant à 106,4 millions d'euros.



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



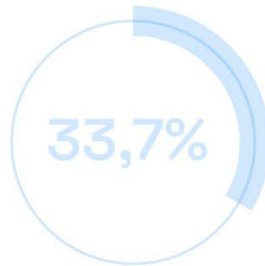
²⁵ Les charges à payer concernent principalement les loyers facturés à l'avance pour le trimestre suivant.

Chiffres clés financiers

Loan-to-value



30/09/2025



31/12/2024

Dette nette/EBITDA (ajusté)

7,4x

30/09/2025

6,4x

31/12/2024

Taux de couverture



30/09/2025



31/12/2024

Échéance moyenne des contrats de crédit

5,9 ans

30/09/2025

5,7 ans

31/12/2024

Échéance moyenne des instruments de couverture

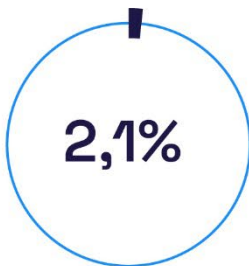
5,6 ans

30/09/2025

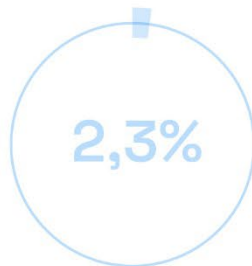
6,1 ans

31/12/2024

Coût moyen de la dette



30/09/2025



30/09/2024

Ratio de couverture des intérêts

4,5x

30/09/2025

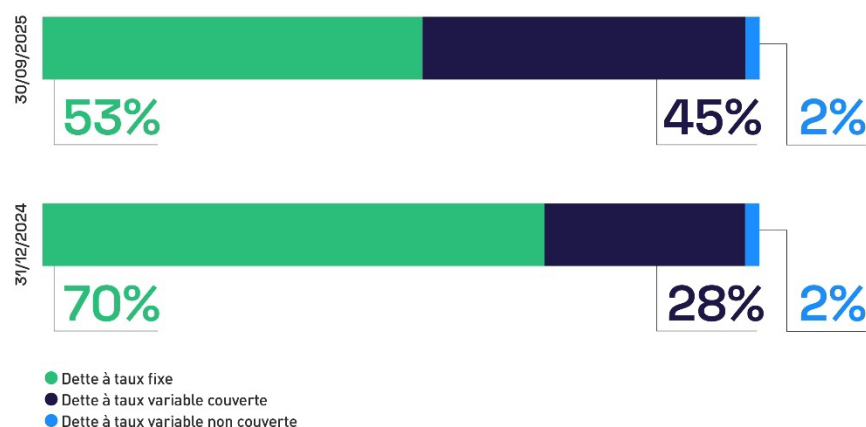
4,5x

30/09/2024

La maturité moyenne pondérée des passifs financiers (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de location) est passée de 5,7 ans à la fin de l'année 2024 à 5,9 ans au 30 septembre 2025. Cette évolution résulte principalement de la mise en place de 290 millions d'euros de nouveaux financements ainsi que du refinancement réussi de 71 millions d'euros de lignes de crédit existantes.

L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 5,6 ans à la fin du mois de septembre 2025. Le ratio de couverture, qui reflète la proportion des passifs financiers à taux fixe ou à taux variable puis couverts par un instrument de couverture, est de 98,4 % à fin septembre 2025.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Le ratio de couverture des intérêts* est égal à 4,5x pour les neuf premiers mois de 2025 et reste stable par rapport à la même période de l'année précédente. Cela signifie que Montea respecte largement les engagements pris par ses institutions financières en matière de ratio de couverture des intérêts.

Le coût moyen de financement de la dette passe de 2,3 % en 2024 à 2,1 % au cours des neuf premiers mois de 2025. Sur la base des perspectives actuelles, le coût moyen de la dette est attendu à un niveau stable de 2,1 % jusqu'à la fin de l'année 2026.

Avec un loan-to-value de 38,8% au 30/09/2025 et une dette nette/EBITDA (ajustée)²⁶ de 7,4x, le bilan consolidé de Montea fait preuve d'une forte solvabilité. Chaque investissement est évalué par rapport à la stratégie de financement de Montea. Cette stratégie consiste à financer les nouveaux immeubles de placement avec au moins 50 % de fonds propres et au maximum 50 % de dette, ce qui se traduit par un taux d'endettement maximal de 50 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x. À la fin des neuf premiers mois de 2025, les ratios restent bien dans les limites de la stratégie de financement de Montea.

Le rendement initial net EPRA est de 5,0 %, un niveau stable par rapport à la fin de l'année 2024, l'indexation et les changements dans le portefeuille se compensant mutuellement. Pour l'instant, le rendement initial net est calculé en excluant les panneaux solaires et les batteries, compte tenu de la croissance future attendue de la contribution aux revenus énergétiques. Cette modification vise à permettre une comparaison plus nette entre les différents investissements, en prenant en compte uniquement les revenus des immeubles.

Montea conserve des fondamentaux solides dans un environnement macroéconomique volatil. Ceci est démontré par la revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à un rendement initial net EPRA de 5,0 %, le taux d'occupation de 99,8 %, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance de plus de 6,6 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs d'environ 7 % aux loyers de marché ainsi que des loyers de marché en hausse. Montea continuera à privilégier des emplacements multimodaux stratégiques 'prime' dans le cadre de son expansion future.

En matière de taux d'endettement²⁷, 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 %.

²⁶ 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.

²⁷ Le taux d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 40,9 % fin septembre 2025.

1.5 Événements importants postérieurs à la date de clôture

Cession d'un bâtiment à Saintes (BE)

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment de 8 900 m² à Saintes, anciennement loué à Noukies SA, en octobre 2025. La transaction a été réalisée pour un coût d'environ 5,9 millions d'euros. Le montant de la vente était supérieur de 16 % à la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant au 30/09/2025.

1.6 Transactions avec des parties apparentées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties liées au cours des trois premiers trimestres de 2025, à l'exception de celles qui ont été effectuées dans des conditions de concurrence normale et qui sont habituelles dans la conduite des affaires de Montea.



Avignon, France

TRACK 27

GROWTH PLAN

2 Perspectives

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

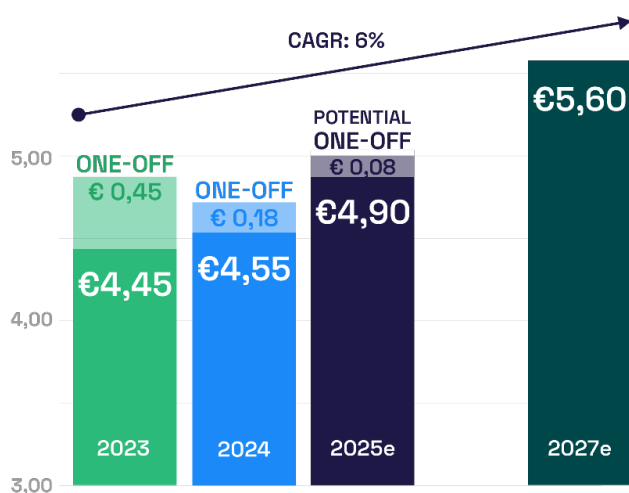
Objectifs basés sur les résultats

✓ Nous confirmons nos perspectives 2025 :

- Le résultat EPRA devrait atteindre 4,90 € par action (+8 % par rapport à l'année précédente pour les activités récurrentes), hors effet exceptionnel potentiel de 0,08 € par action²⁸ lié à la possible reconnaissance du statut FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2024.
- Un dividende de 3,90 € par action (+8 % par rapport à l'année précédente pour les activités récurrentes), toujours sans inclure l'effet exceptionnel potentiel du statut FBI. Si Montea obtient le statut de FBI pour l'exercice 2024 au cours de l'année 2025, Montea a l'intention de payer 80 % de l'effet positif exceptionnel en résultant sous forme de dividende extraordinaire.

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

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



²⁸ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 013 978 actions au 30 septembre 2025.

- ✓ Le **volume d'investissement cumulé s'élève à 1,2 milliard d'euros**, permettant d'augmenter la valeur du portefeuille de 50 % par rapport au 31 décembre 2023, pour atteindre 3,5 milliards d'euros.
 - En 2024, les prévisions initiales étaient de 400 millions d'euros, mais le résultat final s'élève à 441 millions d'euros
 - 2025 : 300 millions d'euros prévus, dont 236 millions d'euros réalisés au cours des neuf premiers mois
 - 2026-2027 : 250 millions d'euros par an

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

Plus de 78 % du volume d'investissement ciblé de 1,2 milliard d'euros a été mis en œuvre à ce jour, soit en cours d'exécution, soit en négociation exclusive.



Type d'investissement	TIMING CAPEX	CAPEX	NIY ATTENDU	EXPLICATION
Projets de développement en cours	2025	57 M€	> 6,5 %	-> Projets de développement en cours : Liège & Oss - Durée moyenne : 19 ans - 100 % de prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2025-2026	9 M€	~ 8 % (TRI)	
En cours d'exécution		66 M€		
Acquisitions d'investissements existants, de positions rentables dans des réserves foncières et de projets de développement	2025-2026	104 M€	> 6,5 %	-> Projet de développement pré-loué : Halle, Zellik et Tiel (parcelle restante) - Permis attendu à CT - Durée moyenne : 14 ans - 100 % de prélocation -> Développement de projets avec permis : Signature d'une lettre d'intention pour la prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2026-2027	52 M€	~ 8 % (TRI)	
Acquisitions de positions non rentables dans des réserves foncières	2025-2026	45 M€	> 6,5 % (après livraison)	-> Acquisitions de positions non rentables dans des réserves foncières : e.a. Toury* - Construction pas incluse dans le volume d'investissement
Investissements en phase de négociation		200 M€		

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

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

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

Un loan-to-value de 38,8 % et un ratio Dette nette (ajustée)/EBITDA de 7,4x à la fin du deuxième trimestre. Cela laisse environ 455 millions d'euros de capacité d'investissement disponible dans la limite du seuil de 8x.

Objectifs qualitatifs

Montea souhaite jouer un rôle clé dans le développement durable. Plus de 70 % de notre vaste réserve foncière de plus de 3 millions de m² sont actuellement constitués de sites désaffectés et de friches industrielles. Montea transforme les sites industriels contaminés en sites logistiques à énergie positive prêts à servir. Au cours des dernières années, nous avons dépensé 15 millions d'euros pour la dépollution des sols.

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

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

- ✓ l'engagement de construire tous les nouveaux bâtiments de manière à ce qu'ils soient neutres en carbone, produisant zéro émission nette de gaz à effet de serre
- ✓ en doublant la capacité des panneaux solaires installés sur les toits pour atteindre 135 MWc au cours des quatre prochaines années, avec un investissement d'environ 27 millions d'euros
- ✓ un investissement d'environ 50 millions d'euros, représentant 100 MWh de systèmes de stockage par batteries, dont environ 21 millions d'euros ont été alloués au cours des neuf premiers mois de 2025, ce qui constitue une étape importante pour relever le défi de la (non-)disponibilité de l'énergie



Anvers, Belgique

Des fondamentaux solides confirmés dans un environnement macro-économique volatil

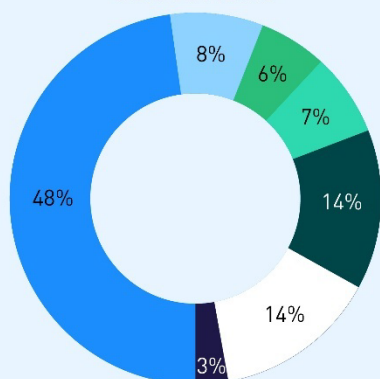
Après une phase de réorientation suite à la crise du coronavirus, combinée à l'incertitude macroéconomique et géopolitique, le marché européen de la logistique s'est stabilisé. Une amélioration est attendue pour le second semestre, soutenue par le récent accord tarifaire entre les États-Unis et l'Union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

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

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

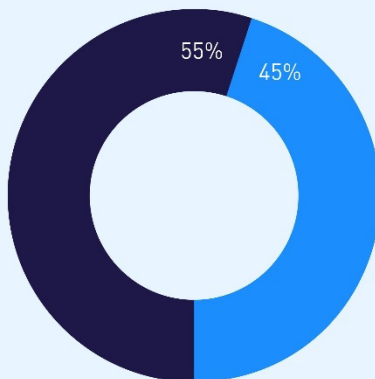
Les tendances structurelles de la demande en matière de logistique restent intactes, avec l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement, la croissance du commerce électronique et la demande croissante de distribution urbaine en Europe occidentale. Des solutions durables, bien situées et offrant une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

Diversification sectorielle



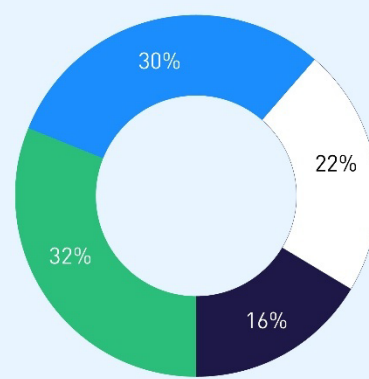
- Prestataires de services logistiques
- Commerce de détail
- Automotive
- Secteur pharmaceutique et médical
- Construction/industrie
- Alimentation & boissons
- Autres

Multimodalité



- Oui
- Non

Âge des bâtiments



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

3 Note sur nos prévisions

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

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

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

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

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



Amsterdam, Pays-Bas

4 Calendrier financier

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

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

À PROPOS DE « 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 30/09/2025, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 2 341 586 m², répartie sur 123 sites. Montea SA est cotée sur Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP) depuis fin 2006.

CONTACT PRESSE

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

PLUS D'INFO



Annexes

ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA

Résultat EPRA - Bénéfice EPRA par action

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

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

Calcul :

RÉSULTAT EPRA (EUR X 1 000)	30/09/2025	30/09/2024
Résultat net	114 919	121 716
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les biens immobiliers destinés à la vente.	-21 193	-55 729
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-1	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 306	2 884
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-7 005	3 015
Ajustements des éléments ci-dessus relatifs aux coentreprises	-5 003	-
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-
Résultat EPRA	83 023	71 886
Nombre moyen pondéré d'actions	23 013 978	20 364 419
Bénéfice EPRA par action (€/action)	3,61	3,53

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

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

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

La NRV EPRA par action est la NRV EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

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

La NTA EPRA par action est la NTA EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

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

La NDV EPRA par action est la NDV EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.

(EUR X 1 000)	30/09/2025			30/09/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 824 080	1 824 080	1 824 080	1 610 248	1 610 248	1 610 248
IFRS AV par action (€/action)	79,23	79,23	79,23	78,12	78,12	78,12
I) Instruments hybrides	-	-	-			
NAV diluée à la juste valeur	1 824 080	1 824 080	1 824 080	1 610 248	1 610 248	1 610 248
À l'exclusion de :						
v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	15 576	15 576	-	8 190	8 190	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-22 291	-22 291	-	-23 446	-23 446	
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-779	-		-576	
A ajouter :						
ix) Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-	-	57 288			48 740
xi) Droits de mutation (Real estate transfer tax)	229 889	-	-	163 470		
NAV	2 047 254	1 816 586	1 881 368	1 758 462	1 594 416	1 658 988
Nombre d'actions donnant droit au dividende	23 022 294	23 022 294	23 022 294	20 685 271	20 685 271	20 685 271
NAV par action (€/action)	88,92	78,91	81,72	85,01	77,08	80,20 ²⁹

²⁹ La NDV 2024 a été ajustée en intégrant la juste valeur du financement à taux fixe, contribuant positivement au lieu de négativement.

Taux de vacance EPRA

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

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

Calcul :

TAUX DE VACANCE EPRA (EUR X 1 000)	30/09/2025			31/12/2024		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA	Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA
	(en %)			(en %)		
Belgique	242	59 782	0,4	-	58 281	0,0
France	258	22 101	1,2	258	22 767	1,1
Pays-Bas	-	67 229	0,0	-	54 312	0,0
Allemagne	-	6 673	0,0	-	4 558	0,0
TOTAL	500	155 784	0,3	258	139 919	0,2



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

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

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

Calcul :

EPRA NIY (EUR X 1 000)		30/09/2025 TOTAL	31/12/2024 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2 786 335	2 623 105
Vastgoedbeleggingen – part dans les coentreprises		94 491	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-320 369	-316 666
Portefeuille immobilier achevé		2 560 458	2 306 439
Provision pour frais d'acquisition estimés		177 666	151 347
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	A	2 738 123	2 457 786
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		143 851	128 564
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-7 489	-6 602
Loyers nets annualisés	B	136 362	121 962
Gratuités ou autre 'lease incentives'		0	0
"topped-up" loyers nets annualisés	C	136 362	121 962
EPRA NIY	B/A	4,98 %	4,96 ³⁰ %
EPRA "topped-up" NIY	C/A	4,98 %	4,96 %

³⁰ À partir du troisième trimestre 2025, seul le rendement initial net EPRA sera indiqué, à l'exclusion des panneaux solaires et des batteries, compte tenu de la croissance future de la contribution des revenus de l'énergie. En conséquence, le NIY EPRA du T4 2024 passe de 5,1 % à 5,0 %.

Ratio de coût EPRA

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

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

Calcul :

RATIO DE COÛT EPRA (EUR X 1 000)		30/09/2025	30/09/2024
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		13 792	11 398
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-601	-484
(v) Charges d'exploitation des coentreprises		33	0
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	13 224	10 915
IX. Frais directs de vacance		-193	-69
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	13 031	10 846
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		110 721	88 174
Revenus locatifs bruts	C	110 721	88 174
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	11,9 %	12,4 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	11,8 %	12,3 %

Pour la fin de l'année 2025, l'estimation est de ±12 %, comparable au 31/12/2024 (11 %). Pour assurer sa croissance future, Montea investit massivement dans le développement de son activité en France et en Allemagne ainsi que dans les services aux entreprises. Dans un marché où Montea se concentre surtout sur la réalisation de développements en interne, ces investissements dans l'équipe contribueront à augmenter les revenus locatifs dans les années à venir, bien qu'à un rythme plus lent. Le ratio de coût EPRA devrait donc à nouveau diminuer progressivement dans les années à venir.

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

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

Calcul :

EPRA LTV (EUR x 1 000)	30/09/2025					31/12/2024				
	CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE					CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE				
	Groupe (publié)	Part dans les coentreprises	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les coentreprises	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
Inclure										
Crédits des institutions financières	541 305	32 528		-120	573 713	259 764				259 764
Effets de commerce	0				0	0				0
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0				0	0				0
Obligations	638 243				638 243	663 030				663 030
Dérivés sur devises étrangères	0				0	0				0
Dettes (commerciales) nettes	26 207	10 321		-162	36 366	30 845				30 845
Immeubles à usage propre (dettes)	2 559				2 559	1 167				1 167
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0	692			692	0				0
À l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-12 814	-17 178		251	-29 741	-13 139				-13 139
Passif net (a)	1 195 500	26 363	0	-31	1 221 832	941 666	0	0	0	941 666
Inclure										
Immeubles à usage propre	5 691				5 691	3 008				3 008
Immeubles de placement à la juste valeur	2 623 577			-885	2 622 692	2 376 800				2 376 800
Investissements immobiliers destinés à la vente	5 543				5 543	5 541				5 541
Investissements immobiliers en cours	225 878	93 458			319 335	316 666				316 666
Actifs incorporels	779				779	666				666
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	39 440				39 440	0				0
Valeur totale du portefeuille (b)	2 900 908	93 458	0	-885	2 993 481	2 702 681	0	0	0	2 702 681
EPRA LTV (a/b)	41,2 %	-	-	-	40,8 %	34,8 %	-	-	-	34,8 %

ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea³¹

Résultat du portefeuille

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

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

Calcul :

RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE (EUR X 1 000)	30/09/2025	30/09/2024
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	1	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 193	55 729
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	7 005	-3 015
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	5 003	-
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	33 202	52 714

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (EUR X 1 000)	30/09/2025	30/09/2024
Résultat financier	-14 539	-11 946
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 306	2 884
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	-	-
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-13 233	-9 062

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)	30/09/2025	30/09/2024
Résultat immobilier	110 651	89 713
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille)	98 101	78 999
MARGE D'EXPLOITATION	88,7 %	88,1 %

Coût moyen de l'endettement

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

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

Calcul :

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (EUR X 1 000)	30/09/2025	30/09/2024
Résultat financier	-14 539	-11 946
À l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-1 693	-887
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 306	2 884
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing (IFRS 16)	2 493	1 959
Intérêts intercalaires	-7 290	-7 758
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (A)	-19 724	-15 747
CRÉANCES FINANCIÈRES IMPAYÉES MOYENNES (B)	1 229 716	925 286
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,1 %	2,3 %

Dettes nettes (ajustées)/EBITDA

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

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

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

Calcul :

DETTE NETTE / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)	30/09/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 162 984	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-12 814	-13 139
Dettes nettes (IFRS)	1 150 170	910 821
- Projets en cours d'exécution x ratio d'endettement	-95 139	-114 243
- Financement en coentreprise x ratio d'endettement	-36 305	-
Dettes nettes (ajustées)	A 1 018 727	796 578
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 127 968	108 866
+ Amortissements (TTM)	392	367
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille), coentreprises (TTM)	-33	-
Ajustement pour l'EBITDA normalisé	9 726	14 576
EBITDA (ajusté)	C 138 053	123 809
Dettes nettes / EBITDA (ajusté)	A/C 7,4	6,4

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

DETTE NETTE / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)	30/09/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 162 984	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-12 814	-13 139
Dettes nettes (IFRS)	A 1 150 170	910 821
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 127 968	108 866
+ Amortissements (TTM)	392	367
+ Part dans le bénéfice EPRA des coentreprises	-33	-
+ Dividendes reçus des entreprises associées	-	-
EBITDA (IFRS)	C 128 327	109 233
Dettes nettes / EBITDA	A/C 9,0	8,3³²

³² Les ratios dette nette/EBITDA et dette nette ajustée/EBITDA ont été ajustés afin de refléter avec précision les passifs financiers, en excluant les obligations liées à la norme IFRS 16

Loan-to-value

- Définition :

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

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

LOAN-TO-VALUE (EUR X 1 000)		30/09/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 162 984	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-12 814	-13 139
Dette nette (IFRS)	A	1 150 170	910 821
Investissements immobiliers à la juste valeur (à l'exclusion des concessions de droits d'utilisation)		2 629 268	2 379 808
Investissements immobiliers destinés à la vente		5 543	5 541
Investissements immobiliers en cours		225 878	316 666
Financement et participation à des coentreprises		106 672	-
Valeur totale du portefeuille	B	2 967 361	2 702 015
Loan-to-value	A/B	38,8 %	33,7 %

Ratio de couverture des intérêts

- Définition :

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

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

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (EUR X 1 000)		30/09/2025	30/09/2024
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)		98 101	78 999
Revenues financiers (+)		2 277	964
TOTAL (A)		100 377	79 963
Charges financières nettes (-)		22 240	17 706
TOTAL (B)		22 240	17 706
RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)		4,5	4,5

Ratio de couverture

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE (EUR X 1 000)	30/09/2025	31/12/2024
Dettes financières à taux d'intérêt fixes	615 356	640 452
Montant notionnel des instruments de couverture	527 500	262 500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)	1 142 856	902 952
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 161 556	923 085
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)	1 161 556	923 085
RATIO DE COUVERTURE (A/B)	98,4 %	97,8 %



ANNEXE 3 : État des flux de trésorerie consolidés

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)	30/09/2025 9 mois	30/09/2024 9 mois
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	13 139	87 604
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	96 160	91 590
Résultat net	114 919	121 716
Charges d'intérêts nettes	14 950	9 949
Produits financiers	-2 277	-964
Impôts	-5 194	1 066
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)	122 399	131 767
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	1 306	2 884
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-21 193	-55 729
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	-6 856	272
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 003	0
Amortissements et réductions de valeur (dotation +)/reprise (-) sur immobilisations	292	266
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	0	34
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-21 448	-52 273
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-10 663	-4 899
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	5 872	16 996
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	-4 791	12 096
FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B1)	-225 944	-192 343
Investissements	-225 944	-192 343
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-148 670	-189 184
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-74 221	-2 152
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-3 053	-1 008
Désinvestissements	1	0
Produits de la vente d'immeubles de placement	1	0
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE NET DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C1)	129 459	26 094
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	238 567	88 700
Augmentation de capital	-190	31 375
Dividendes versés	-86 059	-75 533
Intérêts payés	-22 859	-18 448
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	12 814	12 944