RAPPORT ANNUEL 2025
SPACE FOR GROWTH

MONTEA

« La résilience est notre force unique. »

Jo De Wolf — CEO

Avant-propos du CEO

L'année 2025 a commencé par une étape très spéciale : Montea a fait son entrée dans l'indice BEL20. Cette reconnaissance confirme le dévouement de longue date de tous nos collègues, la confiance des clients et le soutien continu de nos actionnaires. Tous partagent notre vision de croissance et c'est cette énergie collective qui nous fait avancer. C'est unique et réconfortant.

Comme pour toute autre entreprise, les conditions géopolitiques ont constitué un défi au cours de l'année écoulée. Mais grâce aux bases solides, à la résilience et à l'agilité de toute l'équipe de Montea, nous avons pu maintenir notre croissance. Nous sommes restés fidèles à notre engagement en faveur de la création de valeur transgénérationnelle et de partenariats durables. Par exemple, nous avons conclu un partenariat à long terme avec le promoteur Weerts Group pour le développement du nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège. Il s'agira du plus grand développement logistique jamais construit en Belgique pour un seul utilisateur. Un exemple d'installation automatisée à grande échelle et à la pointe de la technologie.

Le plan de croissance Track27 a également répondu aux attentes. Croissance du bénéfice par action, croissance du portefeuille, pourcentage de location et critères de durabilité : nous avons pu cocher tous les objectifs. Nous abordons 2026 avec la même conviction. Avec une croissance de plus de 81 % déjà assurée dans le cadre de Track27, nos prévisions de bénéfices pour 2027 sont réalisables. Dans les années à venir, nous continuerons également à nous concentrer sur le développement et l'expansion de notre réserve foncière, ainsi que sur l'amélioration de la durabilité de notre portefeuille. En effet, dans le cadre de Track27, les objectifs financiers et de durabilité vont de pair.

L'ouverture de notre premier hub énergétique à Willebroek est un excellent exemple de cette création de valeur durable. Le tout nouveau parc de batteries stocke temporairement l'énergie solaire produite et la restitue en cas de besoin. Cela permet de pallier intelligemment les insuffisances de capacité, ce qui est très utile en période de congestion du réseau. Ce projet montre comment l'immobilier logistique peut jouer un rôle de premier plan dans la transition énergétique et fournir à nos clients un accès fiable à l'énergie.

L'année dernière, l'achèvement du centre de distribution multimodal de haute qualité d'Intergamma à Tiel, aux Pays-Bas, a constitué une autre étape importante. C'est notre plus grand projet de construction et il s'inscrit parfaitement dans notre ambition de rendre la logistique à grande échelle plus durable. Nous avons également livré des projets à Alost, Oss et Amsterdam, et commencé la construction de deux projets pré-loués près de Bruxelles et Halle.

Grâce à des acquisitions ciblées dans nos différents pays de prédilection, nous avons également continué à développer notre réserve foncière. En Belgique, nous avons renforcé notre position sur Blue Gate Antwerp et aux Pays-Bas, nous avons acquis des parcelles stratégiques à Zaltbommel et Zeewolde. Enfin, à Combronde, en France, nous avons pu élargir notre portefeuille avec un terrain aménageable sous permis. Les terrains pré-loués sont très intéressants pour pouvoir agir rapidement lorsqu'une grande opportunité se présente à nous.

Nous sommes fiers d'avoir pu atteindre de manière cohérente les résultats visés malgré le contexte difficile auquel notre industrie est confrontée. Le solide portefeuille que nous avons constitué ces dernières années fait plus que jamais ses preuves.

Dans les années à venir, nous continuerons à planter des graines pour étendre et développer la réserve foncière. Alors que la logistique continue d'évoluer vers une classe d'actifs plus complexe et axée sur la technologie, nous sommes prêts à saisir toutes les opportunités. Et en tant que véritables entrepreneurs, l'une des valeurs FEET, nous trouvons toujours des solutions créatives. C'est ainsi que nous continuons à contribuer à la réussite de nos clients. Je crois que c'est précisément cette résilience qui fait la force unique de Montea.

Avec fierté,

Jo De Wolf
CEO

1975 →

VERRERIE MAASGLAS

Dans les années 1970, ce site de 50 hectares à Tiel (La Gueldre) abritait Maasglas, une verrerie en pleine activité et la source d'inspiration du nom de son successeur : « Logistics Park Glassworks ».

Voici une reconstitution de l'état du site tel qu'il était en 1975.

→ 2025 →

LOGISTICS PARK GLASSWORKS AUJOURD'HUI ET DEMAIN

En 2025, nous avons terminé des centres de distribution à Tiel Noord, Tiel Midden et Tiel Zuid. Le site multimodal de Tiel Noord, développé pour Intergamma, constitue notre plus grand projet à ce jour (env. 95 000 m²).

→ 2055

SPACE FOR GROWTH

1. Centre de distribution Montea, surmonté d'espaces multifonctionnels
2. Port pour drones
3. Réseau de tunnels de fret Hyperloop
4. Hub intégré pour vélos électriques et station de recharge pour micromobilité
5. Éolienne spiralée à axe vertical
6. Parcs solaires en toiture et au sol
7. Système modulaire de stockage d'énergie le long du fleuve
8. Bassin de biofiltration et de purification de l'eau
9. Dôme géodésique climatisé pour l'agriculture urbaine
10. Terrains de sport en toiture et espaces récréatifs pour les collaborateurs
11. Végétalisation verticale intégrée sur le centre de distribution multi-niveaux
12. Prins Bernhardsluizen : écluses fluviales autonomes reliant la Waal au canal Amsterdam-Rhin
13. Port intérieur autonome pour le transport de marchandises et la logistique
14. Siège social en bois, végétalisé et multi-niveaux, à structure en terrasses
15. Bornes de recharge intelligentes pour véhicules électriques

Une projection de ce à quoi le site pourrait ressembler en 2055.

De la verrerie à un hub logistique durable

1975 →
VERRERIE MAASGLAS

Glasfabriek De Maas, ensuite connue sous le nom de Maasglas, a été fondée en 1963. D'abord spécialisée dans la production de vitrages, l'usine s'est développée pour fabriquer du verre de sécurité trempé et des façades en verre, employant jusqu'à 1 000 personnes à son apogée. Elle est devenue un moteur économique majeur dans la région, mais l'évolution du marché et la surcapacité ont finalement conduit à sa fermeture définitive en 2014.

Voici une reconstitution de l'état du site tel qu'il était en 1975.

→ 2025 →
GLASSWORKS AUJOURD'HUI ET DEMAIN

En 2018, Montea a racheté l'ancien site de Maasglas avec une ambition claire : transformer ce site industriel vieillissant en Logistics Park Glassworks, un hub logistique durable. Ancienne friche industrielle polluée, le site a d'abord fait l'objet d'une dépollution complète et a été préparé pour sa reconversion, avec notamment des recherches archéologiques. Dès le départ, nous avons fait le choix d'une approche différente : non pas un parc d'activités classique, mais un écosystème logistique intégré, porté par une vision tournée vers l'avenir.

En 2021, une installation de recyclage à technologies propres d'environ 9 500 m² y a été développée. En 2025, trois étapes majeures ont suivi : la finition de Tiel Noord avec Intergamma (95 000 m² : notre plus grand développement à ce jour), de Tiel Midden avec DC Quartz (68 000 m²) et de Tiel Zuid avec DC Silica (24 000 m²).

La durabilité est au cœur du projet, avec des bâtiments répondant aux normes BREEAM « Excellent ». Parallèlement, une attention particulière est accordée à la dimension sociale (S) de l'ESG. Des bureaux lumineux et spacieux, baignés de lumière naturelle et entourés de verdure, offrent un environnement de travail agréable où chacun peut évoluer dans les meilleures conditions.

Aujourd'hui, le site s'impose comme une référence en matière de logistique durable à grande échelle, où l'optimisation de l'espace et la création de valeur sociétale vont de pair.

→ 2055
SPACE FOR GROWTH

L'avenir de Logistics Park Glassworks repose sur des bases solides et évolutives. DC Quartz et DC Silica sont disponibles à la location, et le site offre encore un potentiel de développement d'environ 92 000 m², réparti sur deux nouveaux bâtiments. L'ancien site de Maasglas continuera ainsi d'évoluer comme un hub logistique dynamique et résolument tourné vers l'avenir.

Logistics Park Glassworks s'impose clairement comme un projet de référence dans le secteur : un lieu où logistique à grande échelle et durabilité vont de pair. Grâce notamment à des panneaux solaires, une attention portée à la biodiversité, des solutions énergétiques innovantes et une station de recharge pour e-trucks, le centre de distribution d'Intergamma figure à lui seul parmi les 10 % des centres logistiques les plus durables des Pays-Bas.

Le parc d'activités bénéficie également d'une localisation exceptionnellement stratégique : à proximité des autoroutes A15 et A2, connecté au canal Amsterdam-Rhin et à la Waal, et idéalement situé entre la Randstad et l'Allemagne. Un véritable hotspot logistique aux Pays-Bas, générant de nombreux emplois et bénéficiant d'un large soutien local pour ses ambitions durables.

Une projection de ce à quoi le site pourrait ressembler en 2055.

« Cette transformation est un exemple marquant de la capacité de l'industrie à se réinventer. Intergamma évolue aujourd'hui dans un environnement porté par l'innovation, le bien-être et une vision résolument tournée vers l'avenir. Pour nous, il s'agit bien plus qu'un centre de distribution classique : c'est un hub stratégique, conçu pour notre croissance et la logistique de demain. »

Joost de Beijer
PDG chez Intergamma

TABLE DES MATIÈRES

01	Les points forts de 2025	p. 14
02	Nous sommes Montea	p. 24
03	Création de valeur transgénérationnelle grâce à 4 piliers de croissance	p. 38
04	Perspectives	p. 100
05	Rapport de gestion	p. 108
06	Montea en bourse	p. 140
07	Déclaration de gouvernance d'entreprise	p. 146
08	Facteurs de risque	p. 192
09	États financiers	p. 202
10	Ensemble de données	p. 280
11	Informations supplémentaires	p. 366

R CHAPITRE PREMIER CHAPITRE PREMIER CHAPITRE PREMIER CHAPITRE PREMIER CHAPITRE P

1

LES POINTS FORTS DE 2025

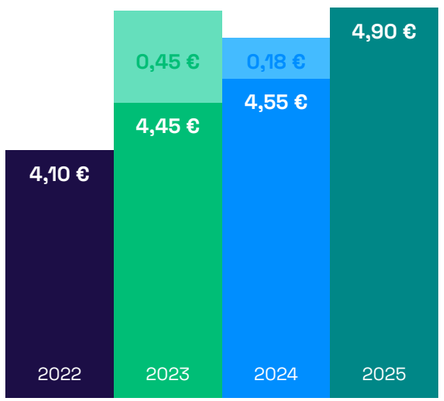
Dans un marché difficile, Montea a continué d'atteindre les résultats escomptés de manière cohérente. Le solide portefeuille que nous avons constitué ces dernières années a plus que jamais fait ses preuves et a porté ses fruits. Avec l'achèvement de notre plus grand projet jamais réalisé à Tiel, nous avons confirmé la viabilité de notre stratégie à long terme. Nous avons également créé une ambitieuse coentreprise avec le groupe Weerts pour le plus grand développement à locataire unique jamais réalisé en Belgique. Dans ce chapitre, nous revenons sur certains projets et réalisations de 2025 qui font notre fierté et prouvent notre résilience.

Nous avons été à la hauteur de nos ambitions financières

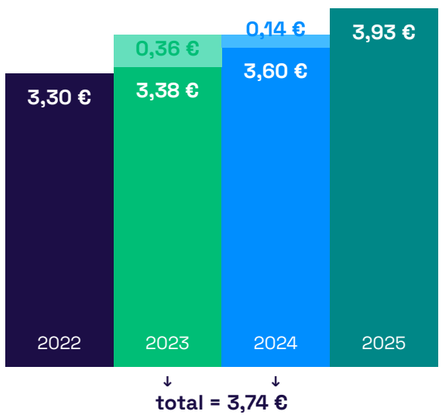
Montea a achevé 2025 avec succès, en mettant clairement l'accent sur la croissance des revenus et la création de valeur. Notre résultat EPRA est maintenant de 112,8 millions d'euros, en hausse de 18 % par rapport à l'année précédente pour les opérations récurrentes. Cela correspond à un résultat EPRA de 4,90 € par action, en hausse de 8 % par rapport à l'année précédente, compte tenu de 10 % d'actions supplémentaires.

Le dividende augmente parallèlement pour atteindre 3,93 euros par action (+9 % par rapport à l'année précédente pour les opérations récurrentes). Nous avons également atteint notre objectif de volume d'investissement de plus de 300 millions d'euros avec un rendement initial net moyen de 6,5 %.

Croissance du BPA (+8 % a/a)



Croissance du DPA (+9 % a/a)



Résultat EPRA

Croissance du portefeuille

Notre plan de croissance Track27 est en bonne voie

En 2024, nous avons lancé notre plan de croissance le plus ambitieux avec Track27 : une trajectoire de quatre ans combinant des objectifs financiers et de développement durable. Fin 2025 - nous en sommes à la moitié -, nous avons déjà obtenu 81 % du volume d'investissement prédéterminé (environ 1,15 milliard d'euros). En effet, un total de 930 millions d'euros d'investissements ont déjà été mis en œuvre, lancés ou exclusivement négociés. Et ce, dans le cadre d'une stratégie claire de création de valeur durable.

Les ambitions de Track27 :

- Un **volume d'investissement combiné** de 1,15 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.
- Une **augmentation du résultat EPRA** à 5,60 euros par action en 2027, soit un taux de croissance annuel moyen de 6 % par rapport à 2023.
- Une **réduction des émissions de CO_2** du portefeuille de 45 % d'ici à la fin de 2027 (par rapport à 2019). Nous prévoyons 60 millions d'euros pour, entre autres, construire de nouveaux projets de développement climatiquement neutres, poursuivre le déploiement de systèmes de stockage par batteries, augmenter notre capacité de panneaux solaires et apporter des améliorations en matière d'économie d'énergie à notre portefeuille existant.

Montea a gagné une place dans l'indice des actions du BEL20

Notre entrée dans le BEL20 est le résultat de notre engagement de longue date en faveur d'une croissance durable, de solutions immobilières innovantes et de solides collaborations à long terme avec nos clients et partenaires. En effet, depuis notre introduction en bourse en 2006, nous avons régulièrement élargi notre portefeuille et renforcé notre position sur le marché européen de l'immobilier logistique. Outre la croissance, la création de valeur est également essentielle. Sur ce plan, Montea a réalisé une augmentation moyenne de +16 % par an au cours de la dernière décennie, une combinaison de croissance du dividende et de croissance de la valeur nette d'inventaire.

BEL20® by EURONEXT

Oss, Pays-Bas

Nous avons réalisé notre plus grand projet de développement

En juin 2025, nous avons livré un centre de distribution multimodal de haute qualité d'environ 95 000 m² pour Intergamma à Tiel, aux Pays-Bas, ce qui représente un investissement d'environ 83 millions d'euros. Le nouveau hub permettra à Intergamma de centraliser ses opérations logistiques, de travailler plus efficacement et de réduire ses déplacements dans le Benelux. Il s'agit non seulement de notre plus grand projet, mais il s'inscrit aussi parfaitement dans l'ambition de Montea de rendre l'immobilier logistique à grande échelle plus durable.

Au cours de l'année 2025, nous avons mené à bien plusieurs autres projets. Par exemple, nous avons livré à notre client **Movianto** à Alost (Belgique) une extension de son centre de distribution (environ 9 000 m²), représentant un budget d'investissement d'environ 8 millions d'euros. **Blond** a ensuite pu reprendre le travail à Amsterdam (Pays-Bas) dans un tout nouveau centre de distribution d'environ 7 000 m². Le budget d'investissement pour le site et le développement était d'environ 13 millions d'euros. Enfin, pour **Vos Distri Logistics**, nous avons livré un nouveau centre de distribution d'environ 17 000 m² à Oss (Pays-Bas) pour un montant d'environ 13 millions d'euros.

Nous avons fait de nouvelles acquisitions importantes

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 Antwerpen** en acquérant un bâtiment d'environ 6 000 m² avec un vaste espace de stockage extérieur. Il s'agit du quatrième immeuble du site que nous ajoutons au portefeuille de Montea.

Au cours du même trimestre, nous avons également acheté un terrain stratégiquement situé et partiellement aménagé (115 400 m²) à **Zaltbommel**, aux Pays-Bas, un véritable pôle logistique sur l'autoroute A2. La partie sud du site (environ 49 000 m²) est disponible pour un développement à court terme. La partie restante (environ 66 400 m²) abrite actuellement une usine. Avec l'utilisateur, nous avons conclu un contrat de bail emphytéotique à long terme. Ainsi, cette opération de cession-bail (sale-and-leaseback) garantit des retours sur investissement dès le premier jour.

Au cours du troisième trimestre, nous avons continué à développer notre portefeuille néerlandais. Nous avons acheté un centre de distribution (environ 36 000 m²) sur un terrain d'environ 55 600 m² à **Zeewolde**. Enfin, Montea a acquis 150 000 m² de potentiel de développement sous licence en **France** d'ici fin 2025. Cette opération a été réalisée grâce à l'acquisition d'environ 337 000 m² de terrains stratégiquement situés.

Ces acquisitions représentent une valeur d'**investissement d'environ 100 millions** et ont un rendement initial moyen d'environ 6,0 %.

Zeewolde, Pays-Bas

Nous avons créé une coentreprise avec le groupe Weerts

Weerts Group est une entreprise familiale dont le siège se trouve à Liège et qui exerce des activités dans les domaines de l'immobilier, de la logistique, de l'énergie renouvelable, etc. Par l'intermédiaire de sa filiale **Weerts Logistics Parks (WLP),** le groupe est présent dans plusieurs pays européens et dispose d'un portefeuille de biens logistiques en pleine expansion, avec plus de 600 000 m² de biens logistiques en cours de développement.

Montea et Weerts Group sont devenus des partenaires à long terme pour le développement du **nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège** en 2025 - le plus grand développement logistique à locataire unique jamais réalisé en Belgique, représentant 215 000 m². Dans le cadre de ce partenariat, Montea prend **une participation de 40 % dans la société de projet**, tandis que Weerts Group reste propriétaire de 60 % et est principalement responsable du développement et de l'exécution. Il s'agit d'un investissement maximum d'environ 140 millions d'euros et d'un rendement attendu de plus de 6,0 %.

Zaltbommel, Pays-Bas

Nous avons ouvert un premier hub énergétique à Willebroek

Ce hub - le premier d'une longue série - illustre le **rôle pionnier** que l'immobilier logistique peut jouer dans la transition énergétique. En collaboration avec nos clients et nos partenaires, nous construisons progressivement un réseau de hubs énergétiques qui rendra le secteur logistique plus durable, plus autonome et plus résistant à l'avenir.

Le parc de batteries de Willebroek a une **capacité de stockage de 15 MWh** et apporte une solution à un problème croissant dans le secteur de la logistique : la capacité du réseau est souvent limitée, alors que les pics de demande et la production solaire ne coïncident pas toujours. Le stockage par batteries permet de remédier à ce décalage en stockant l'énergie solaire excédentaire produite localement et en la déployant plus tard de manière stratégique.

Depuis lors, treize sites belges sont 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 35 MWh. Les premiers projets de batteries ont été installés aux Pays-Bas, avec une capacité de stockage totale de 10 MWh.

Nos efforts ont été récompensés à plusieurs reprises

Pour la huitième année consécutive, nous avons obtenu la médaille d'or pour les **EPRA Best Practices Recommendations** (BPR). Et pour la quatrième fois, nous étions également sur la première marche du podium pour les **EPRA Sustainability Best Practices Recommendations** (sBPR). Ces reconnaissances confirment notre engagement à long terme en matière de reporting financier transparent et d'informations sur la durabilité.

Par ailleurs, avec notre client Lekkerland, nous avons remporté le **Logistics Award décerné** par le magazine immobilier PropertyNL pour le nouveau centre de distribution de Waddinxveen (Pays-Bas). Le jury a félicité le bâtiment pour sa durabilité, ses éléments innovants et sa convivialité pour les employés. L'étroite collaboration entre Lekkerland, Montea et le partenaire de construction Remmers a également été appréciée.

Enfin, nous avons remporté le prix **Logistics Deal of the Year** en France pour l'acquisition du portefeuille Reverso, une opération stratégique qui marque une étape importante dans notre plan de croissance Track27. L'opération porte sur 17 sites stratégiquement situés, pour une valeur totale de plus de 150 millions d'euros.

Chiffres clés - finances & équipe

Bilan consolidé

Taux d'endettement

33,7 % 2024 — 38,1 % 2025

Coût moyen de l'endettement

2,3 % 2024 — 2,1 % 2025

EPRA NTA par action (€)

78,05 2024 — 81,63 2025

Taux de couverture

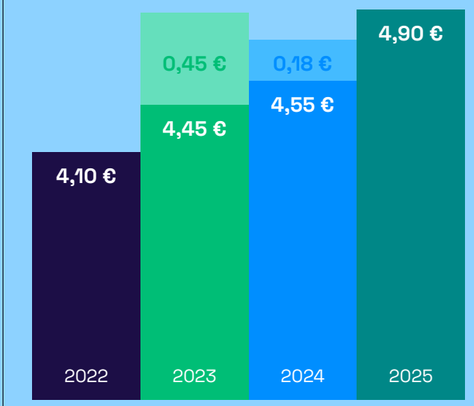
97,8 % 2024 — 99,7 % 2025

Dette nette / EBITDA (ajusté)

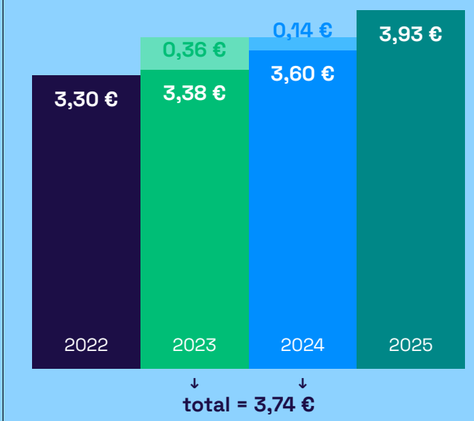
6,4x 2024 — 7,3x 2025

Résultats consolidés

Croissance du BPA



Croissance du DPA



Portefeuille

(+13 % a/a)

3,2 Md€ 2025

(re)location avec une augmentation moyenne des loyers de 9 %

285 000 m² 2025

Taux d'occupation

99,8 % 2025

EPRA NIY

4,8 % 2025

Équipe

Nombre total de salariés

2025: 68

2024: 61

Gestion — 2024 : 12

11 personnes

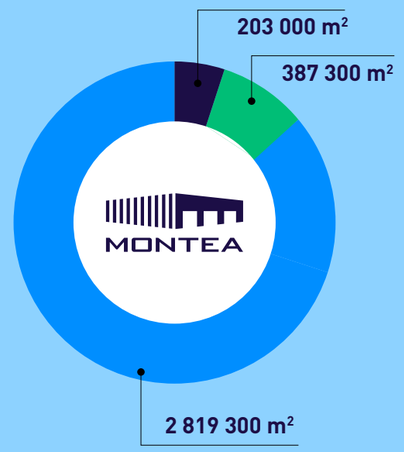
Salariés — 2024 : 49

57 personnes

Conseil d'administration — 2024 : 7

7 personnes

Réserve foncière



31/12/2025

3 409 600 m²

- Pipeline de développements actuel
- Pipeline de développement à court et moyen terme
- Potentiel de développement futur

En savoir plus ? Vous trouverez une analyse financière approfondie dans les **chapitres 5 et 9.**

Chiffres clés — durabilité

En savoir plus ?
Vous trouverez une analyse financière approfondie dans le **chapitre 3**.

Carbone intrinsèque
Émissions de gaz à effet de serre des bâtiments des nouveaux développements

Carbone opérationnel
Émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments du portefeuille existant

Carbone du cycle de vie
Total des émissions de gaz à effet de serre au cours de la durée de vie

Opérations de Montea

Objectifs et actions d'émissions de gaz à effet de serre

		Objectif	2019	2025	Statut
Carbone opérationnel	tCO_2e/m^2	**Neutre en CO_2** ✓ depuis 2021	**0,235**	**0,109**	**-54 %**
		Net zéro ambitions pour 2030			

Actions	Objectif	2024	2025
Utilisation de l'énergie verte	**100 %**	**100 %** ✓	**100 %** ✓
Empreinte carbone (tCO2e/vte)		**3,1**	**2,7**
Flotte électrique	**100 %** d'ici à 2027	**62 %**	**85 %**

Développements Montea

Objectifs et actions d'émissions de gaz à effet de serre

		Objectif	2021	2025	Statut
Carbone intrinsèque	tCO_2e/m^2	**-55 %** ambitions pour 2030	**0,317**	**0,254**	**-20 %**
Carbone opérationnel (operational carbon) estimé	tCO_2e/m^2	**-55 %** ambitions pour 2030	**0,016**	**0,007**	**-56 %**
		Net zéro ambitions pour 2050			

Actions	Objectif	2024	2025
Fixer les objectifs du SBTi dans le cadre de l'immobilier	**Voie de décarbonisation du carbone intrinsèque**	**Établissement ligne directrice de Montea pour les ACV**	**Analyse ACV pour tous les développements à partir de 2019**
Réduction de l'intensité énergétique	**25 kWh par m²/an***	**25 kWh par m²/an** ✓	**25 kWh par m²/an** ✓

*Objectif du CCREM pour 2050 - 1,5 °C

Portefeuille Montea existant

Objectifs et actions d'émissions de gaz à effet de serre

		Objectif	2019	2025	Statut
Carbone opérationnel	tCO_2e/m^2	**-55 %** ambitions pour 2030	**0,014**[1]	**0,004**	**-71 %**
		Net zéro ambitions pour 2050			

Actions	Objectif	2024	2025
Utilisation de l'énergie verte	**100 %** d'ici à 2030	**81 %**	**71 %**[2]
Utilisation de systèmes d'énergie renouvelable	**100 %** d'ici à 2030	**96 %**	**95 %**
Utilisation de technologies économes en énergie, en particulier l'éclairage par diodes électroluminescentes (LED)	**100 %** ambitions pour 2030	**78 %**	**91 %**
Élimination progressive des combustibles fossiles	**100 %** ambitions pour 2035	**45 %**	**46 %**

(1) Le chiffre de 0,019 tCO2e/m² indiqué dans le rapport annuel 2024 a été recalculé à 0,014 tCO2e/m². La diminution est due à un ajustement des émissions absolues pour l'année de référence 2019, de 21 701 à 17 375 tCO2e, pour deux raisons. Premièrement, le type de combustible présent en 2019 a été identifié pour chaque site, de sorte que l'extrapolation des émissions du scope 1 s'applique uniquement à la zone où la consommation de gaz était démontrable à l'époque, plutôt qu'à l'ensemble du portefeuille. Deuxièmement, les émissions du scope 3 provenant de la consommation d'énergie des locataires n'ont plus été incluses dans le calcul afin d'éviter un double comptage. Toutes les comparaisons avec l'année de base 2019 dans ce rapport sont basées sur les chiffres recalculés.
(2) On constate un recul de l'utilisation d'électricité verte chez nos locataires. Celui-ci est directement imputable à l'expansion de notre portefeuille résultant de l'acquisition de bâtiments existants. Ces bâtiments ne sont généralement pas encore équipés de panneaux photovoltaïques et nos locataires n'ont pas encore été convaincus de passer à un contrat d'approvisionnement en énergie verte.

2

NOUS SOMMES MONTEA

Montea développe et investit dans des biens logistiques en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. Ce faisant, nous nous concentrons sur la croissance par la création de valeur durable. Nous transformons les terrains contaminés, rendons les bâtiments existants plus durables et réalisons de nouveaux projets neutres sur le plan énergétique. Nous créons ainsi des emplois, nous soutenons nos clients dans leur transition énergétique et nous contribuons à des flux logistiques efficaces et à des lieux de travail agréables pour nos clients et leurs employés.

Combronde, France

Beringen, Belgique

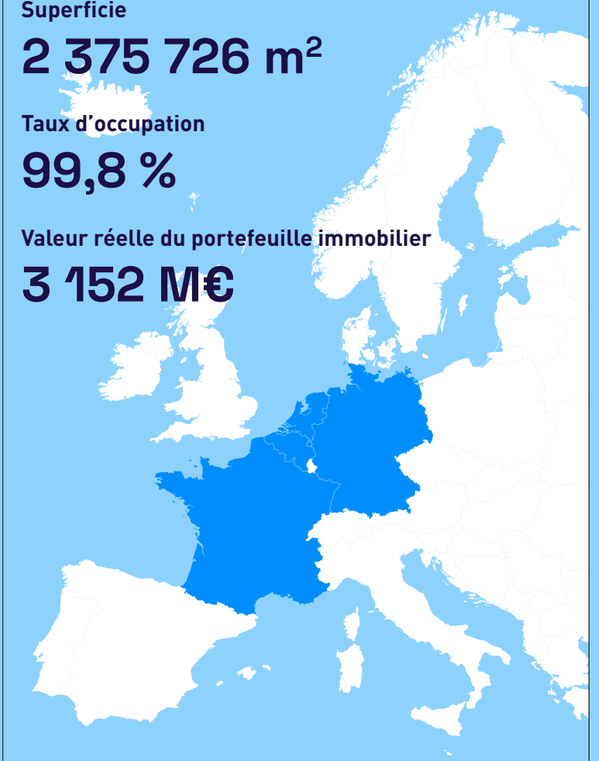
Portefeuille

Nombre de sites au 31/12/2025
124

Superficie
2 375 726 m²

Taux d'occupation
99,8 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
3 152 M€



Réserve foncière

Total des terrains
3 409 600 m²

Dont projets prévus
590k m²

Dont potentiel de développement futur
2 819k m²

Valeur de marché
493 M€

Grey/brownfields
> 65 %

Pourcentage de terrains acquis générant des revenus
54 %
(avec un rendement de 5,8 %)

Expertise locale

Du développement à la gestion : toute l'expertise disponible localement

Développement des activités
Croissance grâce à la réserve foncière et aux partenariats stratégiques

Gestion des actifs
Pilotage stratégique et création de valeur

Gestion immobilière
Gestion opérationnelle et optimisation des sites

Comptabilité
Suivi et analyse financiers

Gestion 2024 : 12
11 personnes

Salariés 2024 : 49
57 personnes

Conseil d'administration 2024 : 7
7 personnes

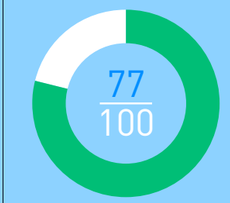
Création de valeur à long terme

Croissance du portefeuille depuis l'introduction en bourse

101 M€ ↗ **3,2 Md€**
2006 2025

BPA EPRA
+8 %
taux de croissance annuel moyen (2015-2025)

Stratégie ESG



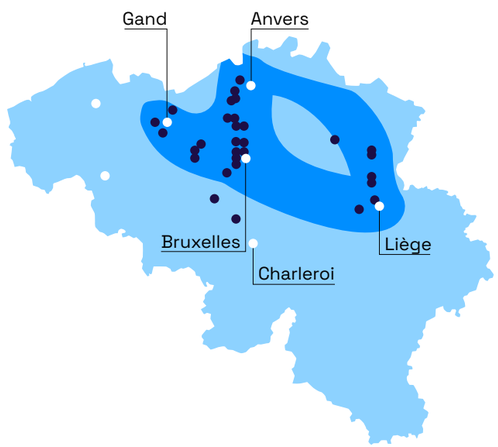
Score GRESB Bâtiments existants

Score GRESB Développements

Nos principaux pays

Nous nous concentrons délibérément sur l'ancrage local et les emplacements stratégiques en Europe occidentale. Nous opérons le long de corridors logistiques clés et de points névralgiques en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne : des régions qui jouent un rôle clé dans l'économie de l'Europe de l'Ouest. Au lieu d'opter pour une expansion internationale à grande échelle, nous créons de la valeur en nous concentrant sur un nombre limité de marchés dotés d'un potentiel logistique exceptionnel. Pénurie de terrains ? Nous résolvons ces problèmes en réaménageant les grey fields (sites désaffectés) et les brown fields (friches industrielles). De cette manière, nous construisons en interne un portefeuille solide et pérenne. Dans chacun de nos quatre principaux pays, nous disposons d'équipes locales chargées du développement commercial, de la gestion des actifs, de la gestion immobilière et de la comptabilité. Ces équipes connaissent parfaitement leurs marchés et sont proches de nos clients et partenaires. Dans le même temps, ils reçoivent le soutien de fonctions d'expertise centrales en Belgique, notamment dans les domaines de la finance, de la fiscalité, de l'informatique, du développement durable, de l'assistance juridique, des ressources humaines, du marketing, de la communication et des relations publiques. Cette combinaison d'influence locale et d'expertise centrale permet à l'organisation d'être agile et évolutive. Ainsi, nous sommes toujours prêts à agir rapidement lorsque de nouvelles opportunités se présentent.

- Portefeuille de Montea
- Grandes villes
- Points névralgiques de la logistique



Belgique

Nombre de sites au 31/12/2025
44

Surface (m²)
1 019 064

Taux d'occupation total
99,8 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
1 365 M€

Part du portefeuille
43 %

Pays-Bas

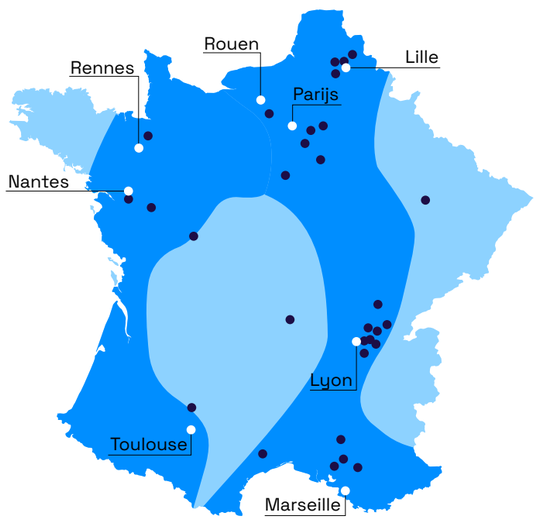
Nombre de sites au 31/12/2025
42

Surface (m²)
964 515

Taux d'occupation total
100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
1 259 M€

Part du portefeuille
40 %



France

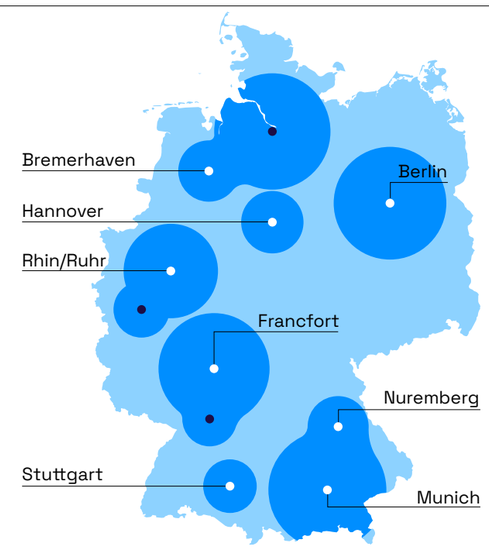
Nombre de sites au 31/12/2025
35

Surface (m²)
292 652

Taux d'occupation total
99,1 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
438 M€

Part du portefeuille
14 %



Allemagne

Nombre de sites au 31/12/2025
3

Surface (m²)
99 495

Taux d'occupation total
100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
90 M€

Part du portefeuille
3 %

Notre conseil d'administration

Afin de prendre des décisions équilibrées et réfléchies, nous nous efforçons d'assurer la **diversité des genres, de l'expérience, des compétences et de l'expertise** dans la composition de notre conseil d'administration. Les administrateurs actuels ont des expériences diverses, allant de la banque à l'immobilier en passant par l'industrie pharmaceutique. En outre, le conseil d'administration dispose de connaissances approfondies en matière d'ESG : un critère essentiel pour la sélection et la nomination de nouveaux membres.

1 stratégie, 7 domaines

Nous résumons notre orientation stratégique par le principe 'one strategy, seven pillars: every team aligned, every client central' (une stratégie, sept piliers : chaque équipe alignée, à chaque client une place centrale). Cette stratégie s'appuie sur notre plan Track27 et fournit le **cadre général des priorités financières et non financières** pour les années à venir.

Track27 : nos objectifs pour 2027

- un volume d'investissement cumulé d'environ 1,15 milliard d'euros
- la valeur du portefeuille augmente de > 50 % pour atteindre 3,5 milliards d'euros
- le résultat EPRA s'élève à 5,60 euros par action
- la réduction de 45 % des émissions de CO_2 par rapport au portefeuille existant
- un volume d'investissement dans les énergies renouvelables supérieur à 60 millions d'euros grâce aux initiatives suivantes :
  - développement de projets neutres sur le plan climatique
  - déploiement de systèmes de stockage par batteries et augmentation de la capacité des panneaux solaires
  - amélioration des économies d'énergie dans le portefeuille existant

Ces objectifs découlent de notre solide assise financière :

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

Sur la base des objectifs de Track27, nous avons défini **sept domaines stratégiques** qui guideront l'organisation : la réserve foncière, notre personnel, l'orientation client, la création de valeur, la communication et le marketing, les données et la numérisation, et le développement durable.

De la stratégie à l'exécution

En 2025, nous avons déployé cette stratégie dans l'ensemble de l'organisation par le biais d'une tournée de présentation dirigée par notre CEO Jo De Wolf, complétée par plusieurs ateliers pour chaque pays clé. Dans cette optique, nous avons voulu **aligner toutes les équipes** : que signifie cette stratégie pour chaque département ? Nous nous sommes donc concentrés sur les objectifs de l'équipe plutôt que sur les objectifs individuels, afin de renforcer la coopération mutuelle et la responsabilité collective.

La prochaine étape en 2026 : **approfondir notre approche centrée sur le client** (every client central). Chaque décision doit se baser sur la valeur ajoutée pour le client. Mais comment aborder cette approche ?

« Chez Montea, chaque collaborateur bénéficie d'un parcours de croissance clairement défini, avec des formations ciblées, du coaching et des opportunités de développement concrètes, afin de progresser étape par étape et de développer pleinement ses talents. »

Steven Claes
Chief Human Resources Officer

Approche centrée sur les clients

En 2025, nous avons mené une enquête auprès de nos locataires (>100 au total). Il en ressort que Montea est traditionnellement forte pour attirer de nouveaux clients (hunting), mais qu'il y a encore de la place pour la croissance et du potentiel dans l'entretien des **relations avec les clients existants** (farming).

C'est pourquoi nous voulons nous concentrer encore davantage sur une **approche proactive des clients**. Cela signifie que nous devons encore mieux écouter nos clients et répondre encore plus précisément à leurs (futurs) besoins. Pensez, par exemple, au soutien de leur transition énergétique, à l'optimisation de leurs coûts d'exploitation ou à l'aménagement du territoire pour leurs futures expansions.

De l'état d'esprit au comportement concret

Cette approche centrée sur les clients (client-centricity) ne doit pas être un simple état d'esprit. Pour l'ancrer structurellement, nous travaillons sur des **programmes d'apprentissage** spécifiques pour tous les membres de l'organisation. Ils combineront une base théorique avec une approche pratique : comment chaque fonction - du développement commercial à la gestion immobilière - peut-elle contribuer concrètement à la satisfaction des clients ?

Mais cette approche centrée sur les clients implique également de **penser à l'avenir**. Par exemple, nous prévoyons déjà le cas où une propriété à fort potentiel se libèrerait dans quelques années. Ainsi, en prenant les bonnes décisions aujourd'hui et en construisant des relations durables, nous créons aujourd'hui de la valeur à long terme : pour les clients, les équipes et les parties prenantes.

Cette approche est étroitement liée aux **valeurs FEET** et est renforcée par nos partenariats et collaborations stratégiques. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet à partir de la page 56.

FOCUS (proactivité et flexibilité) : nous mobilisons toutes nos actions, notre énergie et nos talents pour faire avancer notre stratégie orientée client, tout en restant flexibles et proactifs face à l'évolution des situations.

ENTREPRENEURIAT (sentiment d'appartenance, pragmatisme) : au sein de Montea, nous cultivons le sens des responsabilités, nous nous faisons confiance et nous n'hésitons pas à prendre des décisions pratiques et axées sur les résultats.

EXPERTISE (sens de l'objectif, curiosité) : nous partageons et cultivons l'expertise, grâce à notre curiosité et à notre engagement en faveur d'une croissance ciblée.

ESPRIT D'ÉQUIPE (fiabilité, empathie) : nous encourageons ensemble la collaboration, la communication transparente et un sentiment de cohésion positif. Nous travaillons en équipe, nous nous traitons mutuellement avec respect et empathie et nous nous efforçons de devenir la meilleure version de nous-mêmes.

Croissance par la création de valeur transgénérationnelle

Notre objectif ultime : une croissance durable en créant de la valeur pour toutes les générations. En 2025, nous avons investi 300 millions d'euros à un rendement initial net moyen de 6,5 %. Ces investissements sont répartis sur quatre piliers de croissance :

1. les développements de projets internes (voir p. 42)
2. des acquisitions ciblées (voir p. 50)
3. des partenariats et collaborations stratégiques (voir p. 56)
4. des solutions énergétiques intelligentes et autres solutions de développement durable (voir p. 62)

Cette vision de la création de valeur s'étend au-delà de l'immobilier. Nos collaborateurs, les **Monteaneers**, constituent également un élément important de cette histoire à long terme. Nous attachons une grande importance à l'adéquation culturelle et n'engageons que des employés qui correspondent vraiment à notre ADN et à nos valeurs fondamentales. Grâce à une structure horizontale et à des programmes de développement ciblés, nous investissons consciemment dans des relations durables et dans la croissance individuelle ; en d'autres termes, dans la création de valeur au sein de l'équipe. Une belle preuve : un taux d'attrition volontaire de seulement 3 %.

Une année 2025 réussie

>300 M€
investis à un rendement initial net moyen de 6,5 %

4,90 €
de bénéfice EPRA par action (+8 % par rapport à l'année précédente)

Création de valeur à différents niveaux

Soutenus par les objectifs de Track27, nous continuons à investir dans la croissance, mais toujours avec un principe directeur clair : **créer de la valeur à long terme** et à plusieurs niveaux.

Notre réserve foncière stratégique joue un rôle clé (voir p. 42). Elle comprend aujourd'hui environ 2,6 millions de m², avec la possibilité de s'étendre à 3,4 millions de m² (+65 %). Certains de ces terrains génèrent déjà des revenus immédiats, par exemple grâce à des structures de cession-bail (voir p. 55). C'est ce que l'on appelle notre réserve foncière productive. D'autres sites font l'objet d'un permis préalable, comme les friches industrielles avec des services publics existants, ce qui nous permet d'agir rapidement lorsque les clients ont besoin d'un espace supplémentaire à brève échéance.

En ce qui concerne les **acquisitions**, nous continuons également à nous concentrer sur la création d'une valeur optimale pour nos parties prenantes (voir p. 50). En 2025, nous avons investi 100 millions d'euros dans des acquisitions soigneusement sélectionnées, qui ont déjà affiché une appréciation moyenne de 12 % dans l'intervalle. Le site de Zaltbommel (voir p. 52) en est l'exemple idéal : la partie construite est louée depuis longtemps et génère déjà des revenus stables, tandis que la partie non construite sera libérée à court terme pour le développement, avec donc une création de valeur supplémentaire.

Nous restons également très attachés à la création de valeur par le biais de **la location et la relocation** au sein de notre portefeuille existant. En 2025, nous pourrions (re)louer 285 000 m² - 12 % du portefeuille - avec une augmentation moyenne des loyers de 9 %. Cela confirme à la fois la qualité de nos bâtiments et la solidité de nos relations avec nos clients, anciens et nouveaux.

Enfin, **la rénovation et la durabilisation** des biens existants jouent également un rôle de plus en plus important (voir p. 82). Si un bâtiment est obsolète ou devient vacant après l'expiration d'un bail, par exemple, nous le préparons pour l'avenir en y installant, entre autres, des pompes à chaleur et en investissant davantage dans des panneaux solaires et/ou des batteries de stockage. La création de valeur sur plusieurs plans, donc : la propriété augmente en valeur et nous soutenons nos clients dans leur transition énergétique et leur indépendance.

Création de valeur à plusieurs niveaux : Intergamma à Tiel

À Tiel, aux Pays-Bas, nous avons construit notre plus grand projet à ce jour : un centre de distribution de 95 000 m² pour Intergamma. En outre, il figure parmi les 10 % des centres logistiques les plus durables des Pays-Bas. La valeur du terrain a ainsi doublé, passant de 120 € à 240 € par mètre carré, soit une augmentation de 100 % ! Un excellent exemple de la manière dont la valeur ajoutée financière et la durabilité peuvent aller de pair.

Pour en savoir plus sur le hub Intergamma, voir p. 49.

« Nous avons (re)loué 285 000 m² de notre portefeuille existant cette année, avec une augmentation moyenne des loyers de 9 %. Cela aussi, c'est de la création de valeur : des bâtiments de qualité et des clients satisfaits. »

Inna Maslova
Investor Relations Manager

De spécialiste à leader d'opinion

Depuis de nombreuses années, nous sommes des spécialistes dans notre domaine : nous créons de la valeur pour nos parties prenantes grâce à des biens immobiliers logistiques à l'épreuve du temps sur des sites stratégiques de premier plan. Nous souhaitons partager de plus en plus **cette expertise, cette vision et cette force d'innovation**, afin de jouer un rôle encore plus visible sur le marché. Le leadership éclairé est un outil stratégique important à cet égard.

En participant à des séminaires spécialisés, en organisant nos propres événements et en partageant nos connaissances sur la logistique durable, les solutions énergétiques et les tendances du marché, nous nous positionnons comme **une référence au sein de l'industrie.**

Cette évolution s'accompagne d'une poursuite de la **décentralisation** de notre expertise et de notre visibilité. L'accent n'est plus mis sur une voix centrale, mais sur des entités locales fortes ayant leur propre identité. Pour ce faire, nos directeurs nationaux jouent un rôle actif en tant qu'ambassadeurs de Montea sur leurs marchés, notamment par le biais d'initiatives telles que Logistics Check for the Future (Belgique), Reality Check (Pays-Bas) et Cocktail Dînatoire (France), et par notre rôle dans divers groupes de travail.

Nous renforçons ainsi notre crédibilité en tant que partenaire de la construction, augmentons notre impact dans le débat public et construisons des relations durables avec nos clients, nos partenaires et les parties prenantes. Non seulement en tant que développeur et investisseur, mais aussi en tant que leader de l'avenir de l'immobilier logistique.

La durabilité chez les Monteaneers

La durabilité chez Montea va au-delà des bâtiments et de l'énergie. Elle est également très présente **au sein de notre organisation**, parmi les Monteaneers eux-mêmes. Nous investissons consciemment dans des initiatives qui favorisent la collaboration, le bien-être, le leadership et le partage des connaissances, afin que nous avancions dans la même direction en tant qu'équipe internationale et que nous puissions réellement réaliser nos ambitions en matière d'ESG.

Une seule équipe au-delà des frontières nationales

Avec des collègues répartis dans différents pays, la connexion est essentielle. Nous organisons chaque année des activités qui renforcent notre coopération mutuelle.

Un bon exemple est notre **team building à Annecy**, où des Monteaneers de tous les pays se sont réunis pendant 3 jours. Nous avons laissé le travail de côté pendant un certain temps, nous avons fait du rafting, nous avons participé à des quiz et nous avons appris à mieux nous connaître. Ce mélange de plaisir, d'esprit d'équipe et de coopération améliore l'adhésion entre nos équipes.

IMMORUN

Le sport nous rapproche aussi. En 2025, un nombre croissant de Monteaneers ont de nouveau participé à l'**IMMORUN**, l'événement sportif qui réunit les professionnels du secteur immobilier. Il se développe d'année en année et devient un élément incontournable de notre culture d'entreprise.

Le leadership et le développement des talents au cœur de la stratégie

Notre approche ESG repose sur des dirigeants forts et une organisation pérenne. Nous avons donc élaboré un **plan de continuité du leadership**, visant à assurer un leadership à long terme.

Comment cela se traduit-il concrètement ? À partir de 2026, nous lançons un **Development Program** pour les futurs dirigeants de Montea : une combinaison de formation, de coaching et de procédures claires qui préparent nos talents internes à de futures fonctions exécutives. Nous construisons ainsi un ***executive pipeline*** durable et investissons de manière proactive dans notre stratégie à long terme.

En outre, depuis 2023, chaque Monteaneer dispose d'un plan de développement personnel, basé sur les forces individuelles et les opportunités de croissance. Cela stimule l'esprit d'entreprise, le développement professionnel et le ***thought leadership*** - ce qui se traduit par notre participation active à des tables rondes, des podcasts et des séminaires tels que Logistics Check for the Future (Belgique), Reality Check (Pays-Bas) et Cocktail Dînatoire (France), ainsi que par notre présence dans divers groupes de travail (voir p. XX).

Les chiffres montrent que cela fonctionne : notre **taux d'attrition volontaire est d'environ 3 %**, ce qui est exceptionnellement bas pour le secteur.

Un taux d'attrition volontaire de

3 %

Plus pertinents ensemble : Centers of Expertise & Front Runners

Pour renforcer le partage des connaissances au-delà des frontières nationales, nous organisons diverses formes de consultation structurelle. Dans nos **Centers of Expertise**, les équipes se réunissent tous les trimestres pour échanger les meilleures pratiques, discuter des défis à relever et élaborer des normes communes.

Au sein du Center of Expertise pour le développement, par exemple, nous réunissons les équipes chargées du développement et de l'ESG. Au cours de ces sessions, nous partageons nos expériences et nos points de vue, en discutant, entre autres, des évolutions du marché et de leur impact sur nos bâtiments, des spécifications techniques, des innovations durables et des moyens de réduire davantage notre empreinte carbone.

Il y a aussi **Front Runners**, une initiative de Peter Demuynck, Chief Innovation Officer. Il réunit des business developers de tous les pays pour discuter de notre orientation commerciale et stratégique commune, de la manière dont nous conservons notre esprit d'entreprise et dont nous maintenons l'engagement des clients et l'innovation au centre de nos préoccupations. Cette concertation permet d'aligner tout le monde, d'ajuster la stratégie en continu et de travailler, en tant qu'équipe pleinement intégrée, à une croissance durable.

Le bien-être comme fondement

Une culture ESG forte commence par une équipe saine. Nous avons donc répété notre **Human Capital Scan** en 2024, avec un taux de réponse de 98 %. Les résultats montrent à nouveau un niveau élevé de satisfaction professionnelle et de loyauté, même après avoir doublé nos effectifs depuis 2022. Sur la base de ces informations, nous avons continué à travailler en 2025 avec des ateliers de bien-être et des initiatives qui aident les employés à mieux gérer leurs limites. Un nouveau Human Capital Scan est prévu pour 2026 afin que nous puissions continuer à surveiller et à renforcer nos taux de satisfaction.

'The Heels Forward'

En 2025, nous avons lancé notre propre podcast « The Heels Forward », en tant que premier acteur du secteur immobilier. Dans ce secteur très masculin, nous voulons délibérément faire de la place aux femmes leaders dont l'histoire est inspirante.

Le concept et les questions se basent sur nos valeurs FEET, mais les conversations vont aussi beaucoup plus loin : elles portent sur les choix, les doutes, le courage, la perte, la reconstruction et la vision. Le fil conducteur ? Persévérez et continuez à investir en vous, même si votre vie n'est pas parfaite pendant un certain temps. Il s'agit d'un podcast qui favorise le partage des connaissances, l'inspiration et la création de valeur : des histoires qui restent vivantes et qui relient les gens.

Le podcast, qui paraît chaque dernier jeudi du mois, est animé par Francesca Vanthielen (présentatrice du journal télévisé de Trends Z) et édité par une équipe féminine externe.

Plusieurs invitées se sont déjà arrêtés à notre table, dont Maggie De Block, Lieve Creten, Ciska Servais, An Luyten, Petra De Sutter et notre propre directrice financière Els Vervaecke.

The Heels Forward Podcast

Écoutez tous les épisodes ici

« Au cours de l'année écoulée, j'ai eu l'occasion d'interviewer 12 femmes extraordinaires. Ce fut un privilège de pénétrer un instant dans leur vie et de découvrir pourquoi ils ont fait certains choix, comment elles gèrent les succès mais aussi les doutes, comment elles sont façonnées par leur éducation. Le point commun : la volonté de ces femmes de mettre leurs talents au service d'une carrière devant laquelle je m'incline humblement. Un grand merci à toutes les femmes qui ont ouvert leur cœur au podcast « Heels Forward » et bien sûr à la brillante équipe féminine de Montea qui a rendu le tournage possible. »

Francesca Vanthielen
animatrice du podcast
« The Heels Forward »

3

CRÉATION DE VALEUR TRANSGÉNÉRATIONNELLE GRÂCE À 4 PILIERS DE CROISSANCE

Montea construit un secteur logistique plus durable et plus efficace. Pour ce faire, nous nous appuyons sur quatre piliers de croissance complémentaires : le (re)développement et l'expansion de notre réserve foncière stratégique, des acquisitions ciblées sur nos principaux marchés, des partenariats solides et des investissements dans des solutions de durabilité intelligentes qui soutiennent notre portefeuille et nos clients dans la transition énergétique.

Comment contribuons-nous à l'avenir de la logistique ?

3.1 Développement de projets en interne par le biais de la réserve foncière et de redéveloppements ↗

3.2 Acquisitions ciblées ↗

3.3 Partenariats stratégiques et collaborations solides ↗

3.4 Énergie renouvelable intelligente et autres solutions de durabilité ↗

3.1. Développement de projets en interne par le biais de la réserve foncière et de redéveloppements

En 2025, nous nous engageons à développer et à étendre notre réserve foncière stratégique. Concrètement, nous avons livré quatre projets internes pré-loués. Ils représentent une surface locative brute de 128 000 m² et un montant d'investissement d'environ 117 millions d'euros pour un rendement initial net de 7,0 %. En outre, nous prenons déjà les premières mesures en vue d'une croissance au-delà de Track27 avec l'achat de 150 000 m² de potentiel de développement sous permis en France.

« Notre vaste réserve foncière stratégiquement située offre à nos clients la flexibilité, la sécurité et l'espace nécessaires pour se développer, innover et réaliser leurs ambitions en matière de logistique. »

Jo De Wolf
CEO

Home Delivery Center de Delhaize, Bruxelles, Belgique

Une réserve foncière stratégique comme base de la création de valeur transgénérationnelle

La réserve foncière, vaste et stratégiquement construite, est l'épine dorsale de notre croissance. Ce n'est pas seulement une source de valeur ajoutée financière, mais surtout un puissant catalyseur pour **l'approche centrée sur les clients, l'agilité et la sécurité à long terme**. Sur un marché où les terrains logistiques se font de plus en plus rares, notre réserve foncière nous offre - ainsi qu'à nos clients - l'espace nécessaire pour continuer à développer, à innover et à croître en fonction des besoins logistiques de demain (et après-demain).

Mais comment faisons-nous cela exactement ? Comment notre réserve foncière nous permet-elle de développer de nouveaux projets de manière progressive et flexible, en apportant une valeur ajoutée à court, moyen et long terme ?

Réserve foncière productive : rendement direct

Grâce à des acquisitions ciblées, nous élargissons notre réserve foncière avec des points névralgiques logistiques judicieusement choisis. En tant que spécialistes de l'immobilier logistique, nous sommes parfaitement placés pour évaluer les sites et les terrains en fonction de leur potentiel de croissance à long terme. De cette manière, l'expansion de notre réserve foncière est ainsi devenue la base de notre croissance durable.

Certains de ces sites stratégiquement situés **génèrent des revenus immédiatement après l'achat**, par exemple grâce à la location d'espaces de stationnement ou à la structure de bail emphytéotique sur le site de l'usine de Zaltbommel (voir p. 52). C'est ce que nous appelons notre *réserve foncière productive*. Aujourd'hui, 54 % de nos positions foncières produisent un rendement de 5,8 % : des flux de trésorerie stables avant même que nous ne commencions à construire.

À l'expiration des baux existants, les sites seront prêts à être réaménagés : pour le locataire actuel ou pour un nouveau client, en fonction de la demande du marché. Ces sites nous offrent donc une **sécurité supplémentaire** : dans un délai déterminé, ils seront libérés pour créer de la valeur par le biais d'un redéveloppement.

Brownfields : plus rapides et moins risqués

Plus de **65 %** de notre réserve foncière sont constituées de **greyfields et brownfields**. Il s'agit de sites qui étaient auparavant utilisés à des fins industrielles et qui disposent donc souvent déjà des raccordements nécessaires, par exemple au réseau électrique. Pour ces domaines, les procédures d'octroi de permis tendent à être plus prévisibles. Cela nous permet d'activer rapidement ces terrains lorsque nos clients sont à la recherche d'un espace (de stockage) supplémentaire.

Utilisation optimale de l'espace

Lors de chaque (re)développement, nous cherchons à utiliser et à classer l'espace disponible de la manière la plus optimale possible. Nous essayons d'**« empiler » autant de fonctions que possible**, comme des places de parking ou des panneaux solaires sur le toit.

Par exemple, le toit du Delhaize Home Delivery Center (Bruxelles) est multifonctionnel : il contient un parking, des panneaux solaires et un toit vert biodiversifié. Le toit végétalisé permet de retarder l'évacuation des eaux de pluie vers des citernes, où elles sont réutilisées pour le système de refroidissement, les toilettes et les robinets extérieurs.

Valeur pour nos parties prenantes

Notre réserve foncière n'est donc pas une réserve passive, mais un **moteur de croissance actif** de création de valeur structurelle :

- **Les clients** ont l'assurance que nous pouvons les aider à se développer au fur et à mesure de la croissance de leur entreprise, que ce soit dans un délai de 1, 5 ou 10 ans.
- Les terrains ayant fait l'objet d'un permis préalable nous permettent de **répondre plus rapidement** à une demande de construction urgente, ce qui est essentiel dans le contexte actuel d'octroi de permis.
- **Les investisseurs et les parties prenantes** bénéficient de flux de trésorerie stables, de profils de risque plus faibles (par ex. brownfields) et d'opportunités concrètes de création de valeur à long terme, ce qui augmente en fin de compte la valeur globale du portefeuille (voir ci-dessous).
- La transformation à grande échelle des brownfields (friches industrielles) contribue au développement durable de la zone.

Un potentiel de croissance qui transcende les générations

Aujourd'hui, notre portefeuille comprend environ 2,4 millions de m² de surface locative. Compte tenu des facteurs susmentionnés, nous pourrons éventuellement l'étendre à 4,0 millions de m², soit une augmentation de 65 %. La valeur actuelle du portefeuille est de 3,2 milliards d'euros. Lorsque l'ensemble de la réserve foncière sera développée, ce montant pourrait atteindre 4,7 milliards d'euros. Plus important encore, le développement de l'ensemble de la réserve foncière créerait une valeur de 330 millions d'euros pour nos actionnaires.

Cette base solide nous permet de continuer à répondre aux nouveaux besoins des clients, à la rareté du marché et à l'évolution des réglementations, **créant ainsi de la valeur pour toutes les générations**. Nous sommes donc plus que jamais prêts à façonner l'avenir de l'infrastructure logistique.

Projets livrés

Développement à Tiel (Intergamma)

- Acquisition du terrain : **3T 2018**
- Surface du terrain : **environ 183 000 m²**
- Surface utile du centre de distribution : **env. 95 000 m²**
- Début de la construction : **2T 2024**
- Livraison : **2T 2025**
- Locataire : Intergamma B.V. avec un bail à période fixe de 15 ans
- Budget d'investissement site + développement : **env. 83 millions d'euros**

→ Pour en savoir plus sur ce projet, consultez la page 48-49.

Expansion à Alost (Movianto)

- Acquisition du terrain : **2T 2015**
- Surface du terrain : **environ 14 000 m²**
- Surface utile du centre de distribution : **env. 9 000 m²**
- Début de la construction : **1T 2024**
- Livraison : **1T 2025**
- Locataire : Movianto Belgium S.A. pour une nouvelle période fixe de 9 ans
- Budget d'investissement développement : **env. 8 millions d'euros**

Développement à Amsterdam (Blond)

- Acquisition du terrain : **4T 2023**
- Surface du terrain : **env. 11 000 m²**
- Surface utile du centre de distribution : **env. 7 000 m²**
- Début de la construction : **4T 2023**
- Livraison : **1T 2025**
- Locataire : Blond avec un bail à période fixe de 10 ans
- Budget d'investissement site + développement : **env. 13 millions d'euros**

→ Pour en savoir plus sur ce projet, consultez la page 98-99.

Expansion à Oss (Vos Distri Logistics)

- Acquisition du terrain : **1T 2014**
- Surface du terrain : **env. 20 000 m²**
- Surface du centre de distribution : **environ 17 000 m²**
- Début de la construction : **1T 2025**
- Livraison : **4T 2025**
- Locataire : Vos Distri Logistics B.V. pour une nouvelle période fixe de 10 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : **env. 13 millions d'euros**

Blond, Amsterdam, Pays-Bas

150 000 m² de potentiel de développement avec permis en France

En 2026 et 2027, Montea passe à la vitesse supérieure en France. Plus précisément, nous espérons obtenir un permis pour un total de **500 000 m² de surface locative brute**. Fin 2025, nous avions déjà sécurisé 150 000 m² de cette surface grâce à l'acquisition d'environ 337 000 m² de terrain.

Ces projets stratégiquement situés sont idéalement placés pour répondre aux demandes actuelles et futures de nos utilisateurs finaux, en particulier dans les domaines du commerce électronique, de la logistique et de la distribution. Les premières études de marché confirment ce potentiel. Ainsi, aujourd'hui, nous posons déjà les **bases d'une croissance au-delà de Track27**.

« Ce projet nous permettra de développer une plateforme logistique d'avenir qui jouera un rôle structurant dans l'évolution économique et industrielle du département du Puy-de-Dôme et de la région qui l'entoure. »

Luc Merigneux
Country Director
Montea France

Projets prévus

Au 31 décembre 2025, Montea disposait d'une **réserve foncière totale** d'environ 3,4 million m². Sur ce total, environ 203 000 m² sont aujourd'hui en cours de développement.

À court et moyen terme, nous prévoyons de commencer à développer environ 387 000 m² de terrains, représentant env. 236 000 m² de surface louable. Ce développement ne se fait jamais chez Montea sur une base spéculative. Notre pipeline de développement à court et moyen terme comprend des projets dont nous prévoyons la prélocation et le début de la construction dans les 24 prochains mois.

De plus, 54 % de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,8 %. En outre, Montea contrôle environ 0,8 million de m² (soit 24 % de la réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat, de sorte que ces terrains sont également prêts pour un développement futur.

La réserve foncière restante d'environ 2 819 000 m² représente un important potentiel de développement futur et offre à Montea la flexibilité de planifier et d'exécuter de nouveaux investissements de manière agile lorsque le marché ou les clients l'exigent.

	Date de livraison (estimée)	Réserve foncière (m²)	GLA (m²)	Capex total du projet (M€)	À investir (M€)	Rendement moyen visé
Pipeline de développements actuel Projets de développement en cours 100 % de prélocation · 20 ans d'échéance moyenne		203 000	117 000	174	62	~ 6,5 %
Halle	*4T 2026*	*55 000*	*31 000*	*34*	*19*	
Liège	*4T 2027*	*148 000*	*86 000*	*140*	*43*	
Pipeline de développement à court et moyen terme Démarrage prévu dans les 24 prochains mois, y compris les projets pré-loués en attente de permis		387 300	236 400	232	161	> 6,5 %
Potentiel de développement futur Potentiel de développement à long terme, y compris la réserve foncière générant des revenus et les terrains sous option		2 819 300	1 244 500	1 233	961	> 6,5 %
Total		3 409 600	1 597 900	1 639	1 184	

Évaluation de la réserve foncière

Environ 2,6 millions de m² de cette réserve foncière (76 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de **492,7 millions d'euros**, soit 191 €/m².

projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet

Projet en cours

Centre logistique à Halle

- Acquisition du terrain : **1T 2022**
- Surface du terrain : **environ 55 000 m²**
- Surface utile du centre de distribution : **env. 31 000 m²**
- Début de la construction : **4T 2025**
- Livraison estimée : **4T 2026**
- Locataire : loué avec un bail à période fixe de 18 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : **env. 34 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. »

Hylcke Okkinga
Country Director
Montea Pays-Bas

Tiel Noord (Intergamma)

Comment tout a commencé ?

En 2018, Montea a acquis un site loué (env. 48 hectares) à Tiel : l'ancien site de la verrerie Maasglas (1963-2015). L'emplacement est idéal, avec un accès direct à l'autoroute A15, au canal Amsterdam-Rhin et à la rivière Waal.

Au cours de la première phase (2021-2022), nous y avons construit une installation de recyclage de technologies propres d'environ 9 500 m². Après cela, 45 hectares de terrain étaient encore disponibles pour le développement d'un parc logistique durable.

Qu'y avons-nous fait en 2025 ?

En juin 2025, nous avons livré le plus grand projet de développement de notre histoire à Tiel : un centre de distribution multimodal de haute qualité d'environ 95 000 m² pour Intergamma. Ce nouveau hub permettra à Intergamma de centraliser ses opérations logistiques, d'accroître son efficacité et de réduire le nombre de mouvements de trafic dans le Benelux.

De plus, le bâtiment s'inscrit parfaitement dans notre ambition de rendre la logistique à grande échelle plus durable. L'accent mis sur la durabilité (voir encadré) a été récompensé par la certification BREEAM « Excellent ».

Comment l'avons-nous rendu durable ?

Environnement et durabilité

- 6 582 panneaux solaires produisent 3 627 MWh par an (l'équivalent de 1 170 familles)
- Les pompes à chaleur sont combinées au chauffage par le sol
- Focus sur l'accent sur la réduction des déchets

Biodiversité

- Zone protégée de 11 000 m² pour la flore et la faune locales, comprenant des hôtels à insectes, un habitat pour la chouette effraie et des nichoirs pour les chauves-souris
- Plantation de 6 700 m² de nouveaux arbres

Réduction des émissions de CO_2 et circularité

- Analyse complète du cycle de vie (ACV) pour les émissions de carbone intrinsèque

Impact social

- Plus de bien-être et de productivité grâce aux espaces verts, au climat intérieur optimal, à la ventilation et à la lumière naturelle
- Soutenir l'emploi et l'activité économique au niveau local

E-mobilité

- Installations de recharge pour les voitures
- Collaboration avec Milence : stations de recharge rapide pour camions

Intergamma à Tiel Noord (NL)

- Acquisition du terrain : **3T 2018**
- Surface du terrain : **environ 183 000 m²**
- Surface utile du centre de distribution : **env. 95 000 m²**
- Début de la construction : **2T 2024**
- Livraison : **2T 2025**
- Locataire : Intergamma B.V. avec un bail à période fixe de 15 ans
- Budget d'investissement terrain et développement : **approx. 83 millions €**

3.2. Acquisitions ciblées

Notre portefeuille a également continué à se développer en 2025. En Belgique, nous avons renforcé notre présence à Blue Gate Antwerpen et racheté l'ancien site d'Euro Shoe à Beringen. Nous avons également acheté un site partiellement aménagé à Zaltbommel, dans la province néerlandaise de Gueldre (Gelderland), et un centre de distribution durable à Zeewolde (Flevoland). Et avec 150 000 m² de potentiel de développement sous licence en France, nous prenons déjà les premières mesures en vue d'une croissance au-delà de Track27.

Zaltbommel, Pays-Bas

Élargissement de notre portefeuille

En 2025, nous avons investi environ **100 millions d'euros** dans de nouvelles acquisitions, avec un rendement initial moyen de 6,0 %. Avec les investissements dans notre pipeline de développement, la valeur totale du portefeuille en 2025 a augmenté de 360 millions d'euros - dont 57 millions d'euros grâce à une réévaluation positive (+2,1 %) - pour atteindre **3 152 millions d'euros.**

Cette revalorisation est principalement due à **trois facteurs.** Tout d'abord, il y a les plus-values latentes sur les développements de nos projets. En outre, le portefeuille existant a enregistré une *à périmètre constant* de 0,7 %, principalement en raison de l'augmentation des valeurs locatives estimées du marché, et la valeur de nos 2025 acquisitions a augmenté de 12 % par rapport au montant que nous avons payé pour les racheter. Ces tendances positives ont été partiellement compensées par une dépréciation des panneaux solaires, due à la baisse des prix de l'injection.

« Outre les terrains, nous recherchons en permanence des bâtiments existants dans des sites logistiques de premier ordre. De cette manière, nous offrons à nos clients des options de distribution optimales. »

Jo De Wolf
CEO

Acquisitions : importance stratégique et création de valeur

Nos acquisitions favorisent la création de valeur : pour nos clients comme pour Montea. En investissant dans des biens immobiliers stratégiquement situés et dotés d'un potentiel logistique exceptionnel, nous augmentons l'offre d'**espaces logistiques de qualité sur un marché tendu.** Nos clients ont ainsi accès à une infrastructure pérenne à haut rendement énergétique qui les aide à réduire leurs coûts opérationnels, à optimiser leurs processus logistiques et à atteindre leurs objectifs en matière de durabilité.

Pour les parties prenantes, ces achats ciblés renforcent la valeur et la stabilité du portefeuille de Montea. En effet, des immeubles de grande qualité situés dans des endroits privilégiés garantissent des **revenus fiables et une croissance solide** à long terme. Nos acquisitions créent donc de la valeur non seulement pour Montea, mais aussi pour tous ceux qui veulent continuer à faire appel à nos services spécialisés.

Nos acquisitions en 2025

Extension de notre présence dans le Blue Gate Antwerpen (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 Antwerpen en acquérant un bâtiment d'environ 6 000 m² avec un vaste espace de stockage extérieur. Il s'agit du **quatrième immeuble** du site que nous ajoutons au portefeuille de Montea.

Le bâtiment, achevé en 2020, jouit d'une **situation unique** : accès direct au quai sur l'Escaut et à distance cyclable du centre-ville d'Anvers, tout en étant proche du Singel et du ring. Cette position centrale renforce considérablement les capacités logistiques multimodales du site.

Outre la beauté de son design contemporain, les **normes de durabilité** du bâtiment sont également de haut niveau. Il ne consomme pas de gaz et est équipé de panneaux solaires, de pompes à chaleur, de systèmes de récupération des eaux de pluie et de contrôle de la lumière du jour, autant d'efforts qui lui ont valu un certificat BREEAM « Very Good ».

Nous louons les locaux à BMB Bouwmaterialen, qui dessert la ville à partir de là avec, entre autres, des coursiers à vélo. Il contribue donc activement à une **logistique urbaine durable**.

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

Au cours du deuxième trimestre, nous avons acheté un terrain stratégiquement situé (115 400 m²) à Zaltbommel. Il s'agit d'un véritable **point névralgique de la logistique** aux Pays-Bas : il est situé au centre de la région fluviale de Gelderland et sur l'autoroute A2.

La partie nord du site est construite. Cet investissement est déjà rentable, grâce à un **bail emphytéotique à long terme**. La partie sud offre quant à elle un potentiel de développement important. Nous prévoyons d'y **développer un centre de distribution** (25 000-30 000 m²) dans un avenir proche. Grâce à l'excellente accessibilité du site, nous pouvons également en louer une partie comme entrepôt extérieur.

projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à

Zaltbommel

Comment tout a commencé ?

En 2025, Montea a eu l'opportunité d'acquérir une surface de 115 400 m² dans le parc d'activités De Wildeman à Zaltbommel. La partie sud du site (environ 49 000 m²) est disponible pour un développement à court terme. La partie nord (environ 66 400 m²) abrite actuellement une usine, qui avait été acquise par une société d'investissement néerlandaise avant la transaction.

Avec l'acquisition du site, un investissement d'environ 24 millions d'euros, nous avons ajouté à notre portefeuille l'un des sites néerlandais les plus prometteurs.

Qu'y avons-nous fait en 2025 ?

Nous avons conclu un bail de 20 ans avec l'utilisateur actuel de l'usine. Cette opération de cession-bail produit un rendement initial net de 6,4 %. Cet investissement génère donc des revenus stables dès le premier jour.

Que voulons-nous y faire à l'avenir ?

La partie non aménagée du site offre un espace pour le développement d'un centre de distribution ultramoderne de 25 000 à 30 000 m², avec des possibilités supplémentaires de stockage en plein air.

Nous voulons continuer à aller de l'avant en termes de durabilité et d'innovation. Ce projet devrait donc devenir notre meilleur développement à ce jour : solutions avancées en matière d'efficacité énergétique, utilisation multifonctionnelle de l'espace, aménagement paysager novateur, gestion intelligente de l'eau, matériaux de construction innovants et installations conviviales pour les employés du futur locataire.

Zaltbommel (NL)

- Acquisition du terrain : **2T 2025**
- Surface du terrain : **115 400 m²**
- Surface du futur centre de distribution : **25 000-30 000 m²**
- Locataire : Seqora B.V. avec un bail à période fixe de 20 ans
- Investissement d'acquisition : **env. 24 millions d'euros**

« Nous sommes ravis d'avoir réalisé une acquisition aussi importante dans ce lieu très convoité. Il s'agit d'une opportunité fantastique d'élargir notre réserve foncière et notre portefeuille immobilier et de créer une valeur significative à la fois à court et à long terme. »

Cedric Montanus
Country Director
Montea Pays-Bas

Centre de distribution loué à Zeewolde (NL)

Au troisième trimestre 2025, nous avons élargi notre portefeuille néerlandais avec l'acquisition d'un **centre de distribution** (environ 1,5 million d'euros). 36 000 m²) sur un terrain d'environ 55 600 m² à Zeewolde. Pour cela, nous prévoyons un montant d'environ 31 millions d'euros.

Le centre de distribution, achevé en 2019, a été construit conformément à des exigences strictes en matière de durabilité. Cela a permis d'obtenir un label énergétique extrêmement favorable (A) et un certificat BREEAM « Very Good ». L'**emplacement** est également exceptionnel, puisque le bâtiment est **stratégiquement situé** à proximité des autoroutes A6, A27 et A28. Ainsi, la Randstad et le nord et l'est des Pays-Bas sont facilement accessibles.

Nous avons loué les locaux sur la base d'un bail à long terme à Aalberts Integrated Piping Systems N.V., un spécialiste de premier plan en matière de systèmes de tuyauterie intégrés avancés. À l'expiration du bail actuel, l'immeuble présente un **potentiel de hausse** des loyers important.

Acquisition de l'ancien site d'Euro Shoe à Beringen (BE)

Nous avons racheté l'ancien site d'Euro Shoe au quatrième trimestre 2025 par le biais d'un apport en nature. Nous étendons ainsi notre présence à Beringen, un site logistique stratégique de choix le long des autoroutes E313 et E314 en Belgique. Le site offre un accès routier facile à Anvers, Liège et Bruxelles, ainsi qu'un accès direct au canal Albert - un atout supplémentaire pour l'**accessibilité multimodale** du site.

Le site comprend environ 53 500 m², avec un entrepôt de 20 000 m² et 2 500 m² de bureaux. Le vaste espace extérieur garantit des **possibilités d'expansion** supplémentaires et peut être utilisé de manière flexible comme parking et/ou espace de stockage.

Cet investissement s'élève à environ 19 millions d'euros et, lorsqu'il sera loué à la valeur locative du marché, il devrait produire un rendement net d'au moins 7,0 %. Les travaux d'adaptation nécessaires sont actuellement en cours ; les discussions avec les locataires potentiels sont à un stade avancé.

Transactions de cession-bail

Les transactions de cession-bail restent un outil important de notre offre. En effet, avec une telle transaction, nous offrons à nos clients une **alternative attrayante au financement bancaire traditionnel** : nous reprenons leur propriété logistique, tandis qu'ils la louent à leur tour à un prix de marché compétitif. Un bon exemple de l'année écoulée est l'accord de bail foncier à Zaltbommel (voir p. 52).

Pour les entreprises de logistique, cette construction crée immédiatement un **capital libre** à déployer pour leur croissance (future), leurs plans d'expansion ou leurs investissements opérationnels. Dans des conditions de marché incertaines, une transaction de cession-bail peut également les aider à conserver la marge de manœuvre financière nécessaire et à accélérer les plans stratégiques.

Nous examinons toujours, en **étroite concertation** avec nos clients, si cette formule constitue le meilleur soutien à leurs ambitions.

Zeewolde, Pays-Bas

3.3. Partenariats stratégiques et collaborations solides

La croissance et la création de valeur passent également par des partenariats stratégiques et des relations de confiance avec différentes parties : clients, promoteurs, propriétaires fonciers, etc. Ce faisant, nous regardons ensemble vers l'avenir : nous nous concentrons sur des solutions pérennes et souhaitons toujours créer une valeur ajoutée pour chaque partie prenante. En 2025, par exemple, nous avons dans une ambitieuse coentreprise avec le groupe Weerts pour le plus grand développement à locataire unique jamais réalisé en Belgique.

Une base pour une croissance durable

Dans un marché de l'immobilier logistique de plus en plus difficile, les partenariats stratégiques sont un pilier essentiel de la croissance durable de Montea. Plus tôt nous nous entourons des bons partenaires dans le processus de construction, mieux nous pouvons offrir à nos clients une solution adaptée à leurs besoins et au marché. L'objectif : **partager les connaissances et créer de la valeur à long terme ensemble**, pour chaque partie.

Grâce à notre connaissance approfondie des points névralgiques de la logistique et à notre bilan sain, nous restons **un partenaire attrayant et fiable.** Pour nos partenaires de projet, cela signifie une puissance financière, une sécurité de développement et une vision commune à long terme. Et nos clients ? Ils sont assurés de disposer de biens logistiques situés dans des endroits de premier choix qui restent pertinents aujourd'hui et demain, soutenus par un partenaire à long terme qui grandit avec leurs ambitions.

Ces partenariats créent également une valeur ajoutée évidente pour les investisseurs et les autres parties prenantes. En répartissant les risques, en déployant efficacement le capital et en structurant les projets selon des critères de rendement clairs, Montea renforce **la prévisibilité et la stabilité** de son portefeuille. Parallèlement, l'accent mis sur les développements durables et le réaménagement des sites existants garantit un impact positif sur l'environnement et la chaîne logistique au sens large.

En bref, nos partenariats stratégiques ne sont pas des collaborations opportunistes, mais des **alliances conscientes à long terme** qui constituent la base d'une croissance durable - aujourd'hui et pour les générations à venir.

« Parfois, nous sommes plus forts ensemble que seuls. Les collaborations stratégiques nous offrent de nouvelles opportunités et nous permettent de construire ensemble des solutions d'avenir qui créent une valeur ajoutée maximale pour l'environnement et nos clients. »

Jo De Wolf
CEO

Avec les promoteurs et les propriétaires fonciers

Nous sommes fermement engagés dans des partenariats stratégiques avec des promoteurs afin de partager nos connaissances dans des projets à grande échelle sur des sites logistiques uniques. En 2025, nous avons étendu ce réseau par le biais d'une coentreprise avec le groupe Weerts.

Ce partenariat s'inscrit parfaitement dans notre réseau plus large de partenaires stratégiques, notamment Cordeel, Brussels Airport, Port of Ghent, Sowaer, Built to Build Real Estate, Resolve Real Estate, Wayland Real Estate et Schiphol Real Estate. Ensemble, ces partenariats forment un terreau fertile pour la poursuite de la croissance sur les marchés clés de Montea et renforcent notre position en tant qu'acteur de premier plan dans le secteur de l'immobilier logistique.

Coentreprise avec le groupe Weerts

Le groupe Weerts est une entreprise familiale dont le siège se trouve à Liège et qui exerce des activités dans les domaines de l'immobilier, de la logistique, des énergies renouvelables et du sport automobile, entre autres. Par l'intermédiaire de sa filiale **Weerts Logistics Parks (WLP)**, le groupe est présent dans plusieurs pays européens et dispose d'un portefeuille de biens logistiques en pleine expansion, avec plus de 600 000 m² de biens logistiques en cours de développement.

En 2025, Montea et Weerts Group sont devenus des partenaires à long terme pour le développement du **nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège** - le plus grand développement logistique à locataire unique jamais réalisé en Belgique.

Dans le cadre de ce partenariat, Montea prend **une participation de 40 % dans la société de projet WLP X**, tandis que Weerts Group reste propriétaire de 60 % et est principalement responsable du développement et de l'exécution.

Cette structure nous permet de participer en tant qu'**investisseur à long terme** à un développement d'une ampleur exceptionnelle, avec une exposition maximale d'environ 140 millions d'euros. Le rendement attendu est supérieur à 6,0 %.

projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur • projet à l'honneur

Centre de distribution Skechers à Liège

Comment tout a commencé ?

Début 2025, Montea et Weerts Group sont devenus des partenaires à long terme pour le développement du nouveau centre de distribution européen du fabricant de chaussures et de vêtements Skechers. L'entreprise américaine, qui bénéficie d'une notation AAA, y développera ses activités de distribution en Europe.

Le site se trouve sur un terrain d'environ 370 000 m², à proximité immédiate de l'aéroport de Liège et le long de l'autoroute E42 : une situation privilégiée tant pour le transport aérien que pour le transport routier.

Que s'est-il passé en 2025 ?

En 2025, la coentreprise a pris forme sur le plan juridique et opérationnel et les préparatifs pour le développement ont commencé à battre leur plein : un centre logistique ultramoderne de plus de 215 000 m² réparti sur cinq unités.

Le permis et la prélocation sont déjà garantis. Nous avons conclu un contrat de location triple net de 20 ans avec Skechers. Avec l'aéroport de Liège, nous avons signé un bail foncier de 50 ans pour le terrain, avec une option de prolongation de 49 ans.

Qu'est-ce qui est encore prévu ?

L'entrepôt de grande hauteur permettra d'utiliser au mieux l'espace disponible. Grâce à la construction sur plusieurs étages du parking et de la plateforme de chargement, et à l'accent mis sur l'automatisation, Skechers sera en mesure d'utiliser au maximum la grande hauteur libre du bâtiment.

Nous nous efforçons également d'obtenir une certification BREEAM « Excellent ». À cette fin, nous misons fortement sur les énergies renouvelables, y compris une centrale électrique sur les toits et l'intégration éventuelle d'un système de stockage d'énergie par batteries.

Le développement se fait par étapes. Le bail de 70 % de la surface locative brute devrait commencer avant la fin de 2027 et celui de la surface restante avant la fin de 2028.

Centre de distribution Liège (BE)

- Acquisition du terrain : **1T 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)**
- Début de la construction : **1T 2025**
- Livraison estimée : **d'ici fin 2027 (70 %) d'ici fin 2028 (30 %)**
- Locataire : Skechers EDC SRL, avec un bail à période fixe de 20 ans
- Exposition maximale de Montea dans le cadre du modèle de partenariat : environ **140 millions d'euros**

« Nous sommes très heureux de co-investir dans le développement de ce projet très ambitieux, la plus grande transaction logistique depuis des années, avec un locataire avant-gardiste comme Skechers d'une part, et un partenaire entrepreneurial comme Weerts d'autre part. »

Xavier Van Reeth
Country Director
Montea Belgique

Collaboration avec les propriétaires fonciers

Nous travaillons structurellement avec les propriétaires fonciers pour développer durablement des sites stratégiques. Ces collaborations nous donnent accès à des terrains stratégiquement situés (une ressource rare de nos jours). En outre, elles permettent une réalisation plus rapide et plus ciblée des projets, et elles répartissent les risques en partageant l'expertise et les responsabilités. Pour les propriétaires fonciers, cela signifie que leurs sites sont activés et valorisés par des développements logistiques de haute qualité et à l'épreuve du temps, souvent avec des baux à long terme - et donc des revenus stables.

Montea et Cordeel

Notre partenariat avec Cordeel est un bon exemple de cette coopération. Ensemble, nous avons déjà réalisé **plus de 100 000 m²** d'entrepôts logistiques sur différents sites en Belgique, notamment à Tongres et Vilvorde.

Tongres (BE) Phase de développement 1 2e bâtiment		• Acquisition du terrain : 4T 2021 • Surface du terrain : environ 44 000 m² • Surface utile du centre de distribution : env. 27 000 m² • Début de la construction : 1T 2021 • Livraison : 4T 2022 • Locataire : Tailormade Logistics pour une période fixe de 6 ans • Budget d'investissement terrain et développement : env. 24 millions d'euros
Tongres (BE) Phase de développement 2 1er bâtiment		• Acquisition du terrain : 4T 2022 • Surface du terrain : environ 42 000 m² • Surface utile du centre de distribution : env. 20 500 m² • Début de la construction : 3T 2022 • Livraison : 2T 2023 • Location pour une période fixe de 6 ans • Budget d'investissement terrain et développement : env. 18 millions d'euros
Tongres (BE) Phase de développement 2 2e bâtiment		• Acquisition du terrain : 4T 2022 • Surface du terrain : environ 56 000 m² • Surface utile du centre de distribution : env. 34 000 m² • Début de la construction : 1T 2023 • Livraison : 4T 2023 • Locataire : BayWa r.e. Solar Systems pour une période fixe de 6 ans • Budget d'investissement terrain et développement : env. 26 millions d'euros
Tongres (BE) Phase de développement 2 3e bâtiment		• Acquisition du terrain : 4T 2022 • Surface du terrain : environ 23 000 m² • Surface utile du centre de distribution : env. 14 000 m² • Début de la construction : 1T 2024 • Livraison : 4T 2024 • Location pour une période fixe de 6 ans • Budget d'investissement terrain et développement : env. 8 millions d'euros
Vilvorde, Belgique		• Acquisition du terrain : 4T 2022 • Surface du terrain : environ 22 000 m² • Surface utile du centre de distribution : env. 10 500 m² • Début de la construction : 4T 2022 • Livraison : 2T 2023 • Locataire : Storopack Benelux NV pour une période fixe de 10 ans • Budget d'investissement terrain et développement : env. 13 millions d'euros

Zellik : revenus actuels et potentiel de développement futur

Toujours à Zellik, dans la banlieue de Bruxelles, Montea et Cordeel collaborent sur un site au **potentiel de (re)développement considérable.** Le site d'environ 36 000 m² offre un espace pour le développement d'environ 14 000 m² de surface locative. Le terrain a déjà été pré-loué à un prestataire de services logistiques pour six ans et représente une valeur d'investissement d'environ 9,3 millions d'euros. Le permis devrait être délivré sous peu, après quoi les travaux de construction pourront commencer.

Avec nos clients

Nous créons de la valeur non seulement par de nouveaux développements et des acquisitions, mais aussi par des partenariats étroits et à long terme avec nos clients. Dans un marché logistique dynamique, cette approche se traduit par des **taux d'occupation exceptionnellement élevés, une forte croissance des loyers et des revenus stables** pour toutes les parties prenantes.

Un taux d'occupation constamment élevé

Fin 2025, le taux d'occupation de notre immeuble logistique était de **99,8 %**, ce qui est similaire au résultat de l'année dernière. L'inoccupation est très limitée (environ 4 200 m²) et ne concerne que deux sites. Cela confirme l'attrait du portefeuille immobilier de Montea. Cela comprend une surface locative totale de **2 375 726 m²**, répartie sur **124 sites** en Belgique (44), en France (35), aux Pays-Bas (42) et en Allemagne (3).

Création de valeur par la (re) location et la renégociation

La demande soutenue de biens immobiliers logistiques de qualité et les relations solides avec nos clients nous ont permis de **(re)louer ou de renégocier jusqu'à 285 000 m² d'espace existant** en 2025. Ces contrats ont été conclus avec une augmentation de loyer moyenne de 9 %, souvent à des loyers supérieurs à ceux du marché.

Par ailleurs, nous avons signé pour **35 000 m² de nouveaux baux**, dont un projet de 31 000 m² à Halle d'une durée de 18 ans et un projet d'environ 4 000 m² à Tiel d'une durée de 10 ans.

Les revenus locatifs annuels contractuels (hors garanties locatives) ont augmenté pour atteindre **145,6 millions d'euros**, soit une hausse de 13 % par rapport à la fin de l'année 2024. Cette croissance est le résultat d'indexations, de (re)locations réussies, de la livraison de nouveaux développements et d'acquisitions ciblées.

Transactions de cession-bail

Les transactions de cession-bail restent un outil important dans nos relations avec les clients. Cette formule permet aux entreprises de logistique de libérer du capital tout en assurant la continuité sur leur site existant. Pour Montea, ces transactions représentent une opportunité d'ajouter des sites stratégiques au portefeuille et de construire des solutions durables à long terme avec les clients.

« 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. »

Hylcke Okkinga
Country Director
Montea Pays-Bas

3.4. Énergie renouvelable intelligente et autres solutions de durabilité

Le secteur de la logistique est confronté à des défis environnementaux et sociétaux majeurs. Nous voulons réagir de manière décisive, jouer un rôle de premier plan et contribuer à définir ce à quoi ressemblera l'immobilier logistique durable de demain. Chez Montea, nous ne considérons donc pas la durabilité comme une obligation, mais comme un moteur stratégique de création de valeur.

« La durabilité est donc inscrite dans notre ADN. Nous nous développons toujours de la manière la plus durable possible, en créant une valeur immédiate pour nos clients et une valeur à long terme pour Montea et notre environnement. »

Dirk Van Buggenhout
Chief Sustainability Officer

Notre stratégie de durabilité, étayée par une double analyse de matérialité, guide nos propres activités, notre portefeuille existant et nos nouveaux développements. Nous investissons également dans le stockage innovant de l'énergie et de l'eau, ainsi que dans le déploiement de systèmes de stockage par batteries. Dans ce chapitre, vous découvrirez tout à ce sujet.

1. Durabilité au cœur de notre ADN
2. Notre stratégie de durabilité
3. Nos objectifs durables pour 2030 et 2050
4. Opérations de Montea
5. Portefeuille existant
6. Développements Montea
7. Déploiement de hubs d'énergie par batteries

1. Durabilité au cœur de notre ADN

Notre modèle, qui consiste à garder notre portefeuille entre nos mains, nous permet d'**optimiser nos bâtiments pendant des décennies**. Il s'agit d'une priorité absolue dans un monde où les réglementations, les technologies et les besoins des clients évoluent rapidement. Nous adoptons ainsi une approche transgénérationnelle : nos bâtiments doivent durer au moins 30 ans et fonctionner de manière durable tout au long de leur cycle de vie.

En 2025, nous avons continué à développer notre politique environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) afin de mieux refléter les normes actuelles, les cadres d'évaluation et les exigences en matière de rapports. Notre **ESG Steerco** interne, dirigé par notre Chief Sustainability Officer, travaille en étroite collaboration avec le Conseil d'administration, afin d'intégrer davantage la durabilité dans notre stratégie d'entreprise.

Ce faisant, nous nous concentrons sur des plateformes logistiques tournées vers l'avenir, qui sont positives sur le plan énergétique, respectueuses de l'environnement et socialement responsables. Plus de **65 % de notre réserve foncière de plus de 3 millions de m²** sont constitués de greyfields et de brownfields (sites désaffectés et friches industrielles). Ces dernières années, nous avons investi plus de 15 millions d'euros dans l'assainissement de sites industriels pollués, les transformant en sites logistiques modernes qui recréent de la valeur.

Notre orientation stratégique : Track27

Avec notre plan de croissance Track27, nous continuons à construire un portefeuille efficace sur le plan énergétique. Concrètement, nous visons à **réduire les émissions opérationnelles de CO_2 de notre portefeuille de 45 %** par rapport à 2019 d'ici fin 2027.

Pour réaliser cette ambition, nous réalisons des investissements ciblés dans les **énergies renouvelables.** De cette manière, nous soutenons activement nos clients dans leur transition énergétique et contribuons à un secteur logistique plus durable et plus efficace.

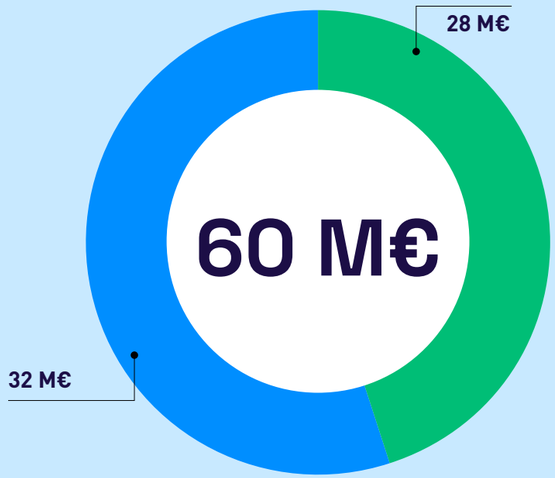
En 2025, nous avons ajusté notre objectif d'investissement dans les énergies renouvelables de 75 millions d'euros à **60 millions d'euros.** Cela s'explique par des retards dans quelques développements de projets internes, impactant l'installation prévue de panneaux solaires, et des réglementations influençant le déploiement de systèmes de stockage de batteries.

À ce jour, nous avons déjà investi **28 millions d'euros** dans des panneaux solaires et dans l'extension des systèmes de stockage par batteries. Nous continuons également à améliorer la performance énergétique de notre portefeuille existant grâce à un éclairage LED économe en énergie, à des stations de recharge, à une isolation supplémentaire des toits et à des pompes à chaleur, entre autres.

TRACK 27
GROWTH PLAN

Situation actuelle

- Investis
- Planification



Nos 3 moteurs en matière de durabilité

1. Nos clients

Nos clients sont le principal moteur de notre approche de la durabilité. Leurs objectifs en matière de durabilité - et ceux de leurs chaînes de valeur - deviennent de plus en plus ambitieux, et nous élaborons activement des solutions pour les aider à prendre de l'avance sur cette évolution.

Grâce à des bâtiments économes en énergie et exempts de combustibles fossiles, nous faisons plus que réduire leur empreinte et rendre leurs flux logistiques durables. Nous créons des environnements de travail sains qui attirent les talents, et l'accent que nous mettons sur la transparence des données ESG (y compris la conformité à la taxonomie de l'UE, les ACV et le Montea Blue Label - voir ci-dessous) leur permet d'étayer plus facilement leurs propres rapports sur la durabilité.

2. Défis écologiques

Nous sommes conscients que le secteur de l'immobilier logistique a une grande responsabilité. Le secteur de la construction et de l'immobilier en général représente près de 40 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre et consomme 35 % de l'énergie totale. Comme nos bâtiments ont un impact sur plusieurs de ces aspects, nous assumons nos responsabilités. Nous réduisons les émissions, utilisons l'espace de manière plus efficace et construisons avec des matériaux et des solutions qui ont le moins d'impact possible sur la nature.

3. Nouvelle législation et normes plus strictes

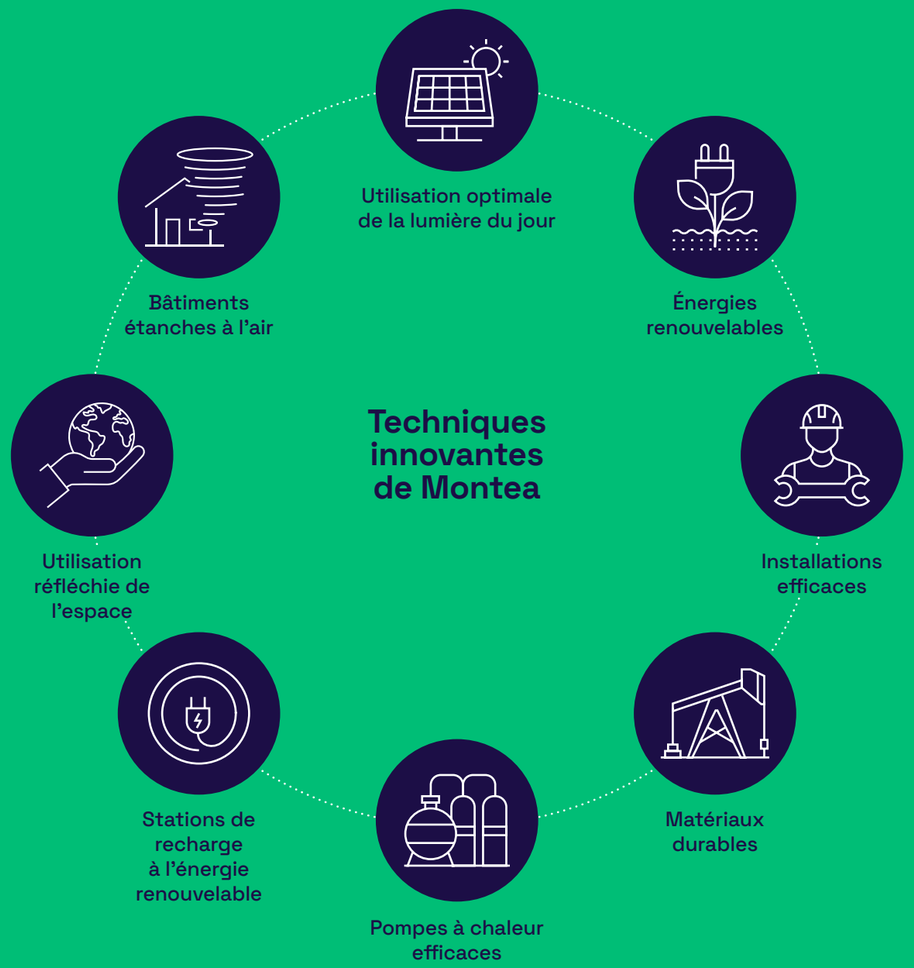
L'Europe accélère le programme de durabilité grâce à un large éventail de réglementations, telles que le Pacte vert (Green Deal), la directive sur la performance énergétique des bâtiments (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD), la directive sur les énergies renouvelables (Renewable Energy Directive, RED) et le système d'échange de quotas d'émission (Emission Trading System, ETS).

Montea est délibérément en avance sur ces normes et lois : nos nouveaux bâtiments sont déjà exempts d'énergie fossile, équipés de panneaux solaires là où c'est possible (et donc d'une source d'énergie renouvelable), de systèmes de contrôle intelligents et d'une vaste infrastructure de recharge pour les véhicules électriques. Nous calculons également les émissions de CO_2 de nos bâtiments pendant toute leur durée de vie au moyen d'analyses du cycle de vie (ACV) afin de rendre le carbone intrinsèque mesurable (voir ci-dessous) et de parvenir à des réductions dès la phase de conception. Par ailleurs, notre analyse Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) nous permet de mieux comprendre quels actifs nous devrions rendre durables et à quel moment (voir p. 69).

Avec cette ambition, des projets innovants et une feuille de route claire, Montea continue à construire un portefeuille prêt pour l'avenir et des chaînes logistiques durables qui rendent nos clients plus forts dans un monde qui change rapidement.

Réglementation de l'UE sur la durabilité dans l'immobilier

- **Pacte vert européen :** un vaste ensemble de mesures axées sur la réduction des émissions de CO_2, la croissance économique durable et la transition vers une économie circulaire. L'objectif : rendre l'Europe neutre sur le plan climatique d'ici à 2050.
- **Loi européenne sur le climat :** l'intégration juridique des objectifs climatiques du Pacte vert. La loi sur le climat impose à tous les États membres de l'Union européenne de réduire d'ici à 2030 leurs émissions de CO_2 d'au moins 55 % par rapport au niveau de référence de 1990.
- **Directive sur les énergies renouvelables (RED) :** directive visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables dans tous les secteurs.
- **Directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) :** impose à partir de 2020 que tous les nouveaux bâtiments en Europe soient des bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (nZEB). Ces réglementations ont été renforcées en 2024 : à partir de 2030, tous les nouveaux bâtiments devront être totalement exempts d'émissions, ou bâtiments à zéro émission (ZEB). L'ambition à long terme : d'ici 2050, la quasi-totalité des bâtiments existants devraient être exempts d'émissions.
- **ETS (Emission Trading System) et ETS2 :** le système européen d'échange de quotas d'émission qui permet aux entreprises d'acheter et de vendre des quotas pour couvrir leurs émissions de gaz à effet de serre. Un droit équivaut à 1 tonne de CO_2. Pour l'instant, il s'applique aux secteurs à forte intensité énergétique (par ex. l'industrie et l'aviation), mais en 2028, il sera étendu à l'ETS2. Il se concentre sur l'utilisation des combustibles dans les bâtiments, les transports routiers et certaines petites industries. Les fournisseurs de carburant devront y acheter des droits d'émission et les répercuteront probablement sur l'utilisateur final par le biais d'une augmentation du prix des carburants.



Montea et Omnibus

La directive sur les rapports de durabilité des entreprises (CSRD) impose à certaines entreprises de rendre compte de manière transparente et standardisée de leurs politiques et performances en matière de durabilité. En raison de la proposition Omnibus de l'UE (février 2025), Montea n'est plus soumise à cette obligation de déclaration. Néanmoins, nous nous engageons à suivre la voie que nous avons choisie, à la suite du CSRD, et à poursuivre nos efforts dans le domaine de l'immobilier logistique durable et de l'établissement de rapports à ce sujet.

2. Notre stratégie de durabilité

Notre stratégie de durabilité s'applique à toutes nos activités principales : le développement, la location et l'entretien de propriétés logistiques, ainsi que notre gamme d'installations de production et de stockage d'énergie.

Matrice de double matérialité

Les thèmes de notre double matrice de matérialité sous-tendent notre stratégie de durabilité. Cette vue d'ensemble met en évidence **nos principaux thèmes de durabilité**. Ce sont les thèmes sur lesquels nous allons formuler et prendre des mesures concrètes dans un avenir proche.

Outre les deux thèmes environnementaux matériels, nous accordons également de l'attention à trois thèmes environnementaux non matériels, qui, ensemble, constituent nos cinq piliers de durabilité.

Vous voulez en savoir plus sur l'analyse qui a conduit à cette matrice de double matérialité ? Vous trouverez plus d'informations dans notre rapport annuel 2024.

Nos 5 piliers en matière de durabilité

Changement climatique et énergie : vers une consommation nette nulle plus d'informations à la page 68-70

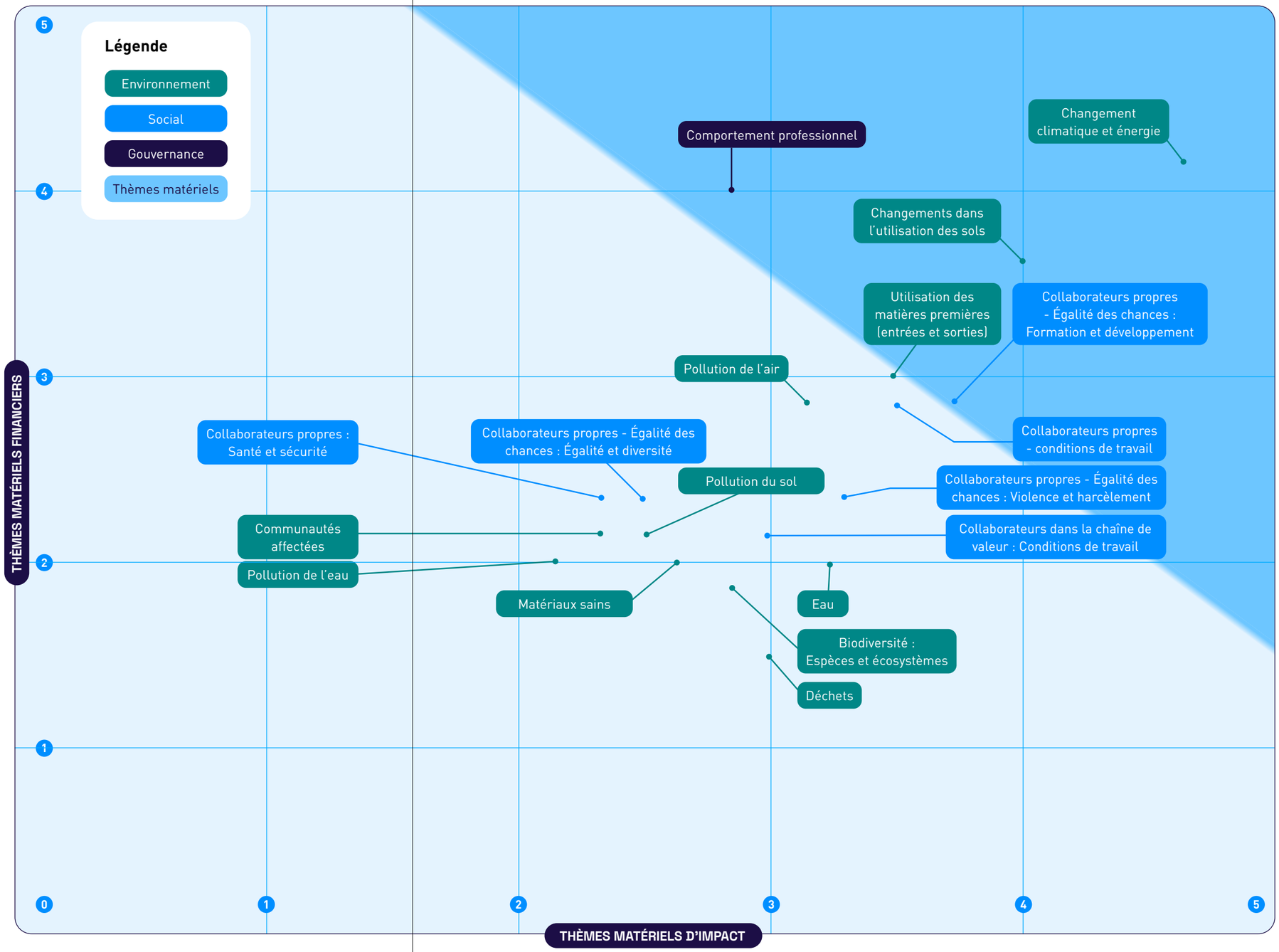
Contribution à la résilience climatique et à la biodiversité plus d'informations à la page 71

Développement des bâtiments circulaires et multifonctionnels plus d'informations à la page 72-73

Soutien d'une logistique durable plus d'informations à la page 74

Excellence en matière de durabilité plus d'informations à la page 75

Matrice de double matérialité



Pilier 1

Changement climatique et énergie : vers le net zéro

Qu'est-ce que c'est ?

- -55 % des émissions de carbone opérationnelles d'ici 2030.
- Net zero *whole-life emissions* (émissions tout au long de la vie) d'ici 2050 (y compris *embodied carbon*).
- Opérations propres : net zero d'ici à 2030.

Comment ?

- **Efficacité énergétique :** conception de nouveaux bâtiments selon le principe du « Net Zero *Operational Carbon* », en mettant l'accent sur une gestion et un contrôle intelligents de l'énergie.
- **Énergies renouvelables :** d'ici à 2030, nous n'utiliserons que des énergies renouvelables. Tout nouveau projet doit produire au moins 50 % de sa consommation énergétique par l'énergie solaire dans un délai de 5 ans.
- **Bâtiments sans énergies fossiles :** les nouveaux projets sont entièrement construits sans recours aux énergies fossiles, tandis que notre portefeuille existant sera totalement déconnecté du gaz d'ici 2035.

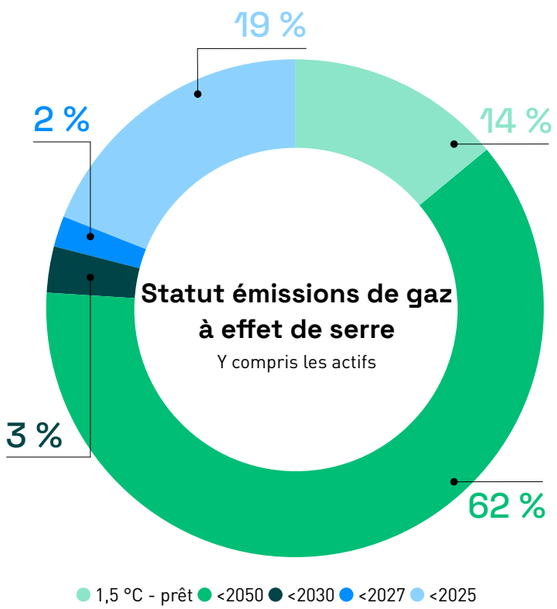
Nous réalisons tous nos nouveaux développements selon le principe du Net Zero *Operational Carbon*, en totale conformité avec les dispositions du World Green Building Council. Nous y parvenons en rendant les bâtiments exceptionnellement efficaces sur le plan énergétique, en produisant autant d'énergie renouvelable locale que possible et en utilisant uniquement de l'énergie renouvelable provenant du réseau pour les besoins énergétiques restants. Nous misons sur des matériaux durables, une isolation de haute qualité, une automatisation intelligente et un stockage d'énergie innovant.

Carbone opérationnel et intrinsèque

L'impact CO_2 d'un bâtiment se compose de :

- **CO_2 opérationnel :** émissions pendant l'utilisation du bâtiment (par exemple, chauffage, refroidissement, éclairage)
- **CO_2 intrinsèque :** émissions libérées pendant la durée de vie du bâtiment (y compris la construction, le transport et la démolition)

Ces deux éléments sont importants pour nous dans le cadre du développement de bâtiments durables. Depuis 2020, nous évitons les combustibles fossiles dans les nouveaux projets et d'ici 2035, l'ensemble de notre portefeuille existant sera chauffé sans combustible fossile. Pour en savoir plus sur nos objectifs - et les moyens de les atteindre, lisez à partir de la page 76.



CRREM

Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) est un outil scientifique développé spécifiquement pour le secteur immobilier. Il est conforme aux objectifs climatiques de l'Accord de Paris et du Pacte vert européen.

Concrètement, il nous donne un point de référence transparent qui nous permet d'analyser les émissions de CO_2 de nos biens immobiliers actuels. Il nous aide également à prévoir quand un bâtiment ne répondra plus aux normes de durabilité. Cela nous permettra de visualiser clairement notre parcours de décarbonisation et ses priorités.

Par exemple, notre nouvelle analyse CRREM 2025 de notre portefeuille existant a montré que 14 % de nos actifs répondent déjà aux exigences de l'objectif 2050. Un plan d'action est en cours d'élaboration pour les autres sites.

Ce chiffre de 14 % est légèrement inférieur à celui de l'année dernière (17 %) et s'explique principalement par l'expansion de notre portefeuille par le biais d'investissements permanents (par exemple, le portefeuille Reverso).

Comme les bouquets énergétiques, les cadres politiques et les infrastructures varient d'un pays à l'autre, la voie de la décarbonisation varie également d'un pays à l'autre. Comme Montea est présente dans plusieurs pays, nous analysons nos données pays par pays. Cela nous permettra de mieux comprendre les défis et les possibilités de décarbonisation propres à chaque marché.

SBTi

Dès 2021, Montea a rejoint l'***initiative Science Based Targets* (SBTi).** Nous nous sommes engagés ainsi à réduire nos émissions des scopes 1 et 2 de 50 % d'ici à 2030, et à mesurer et réduire systématiquement nos émissions du scope 3 (voir ci-dessous). En 2026, nous soumettrons officiellement notre plan de réduction du scope 3 au SBTi pour validation.

Réduction du CO_2 intrinsèque

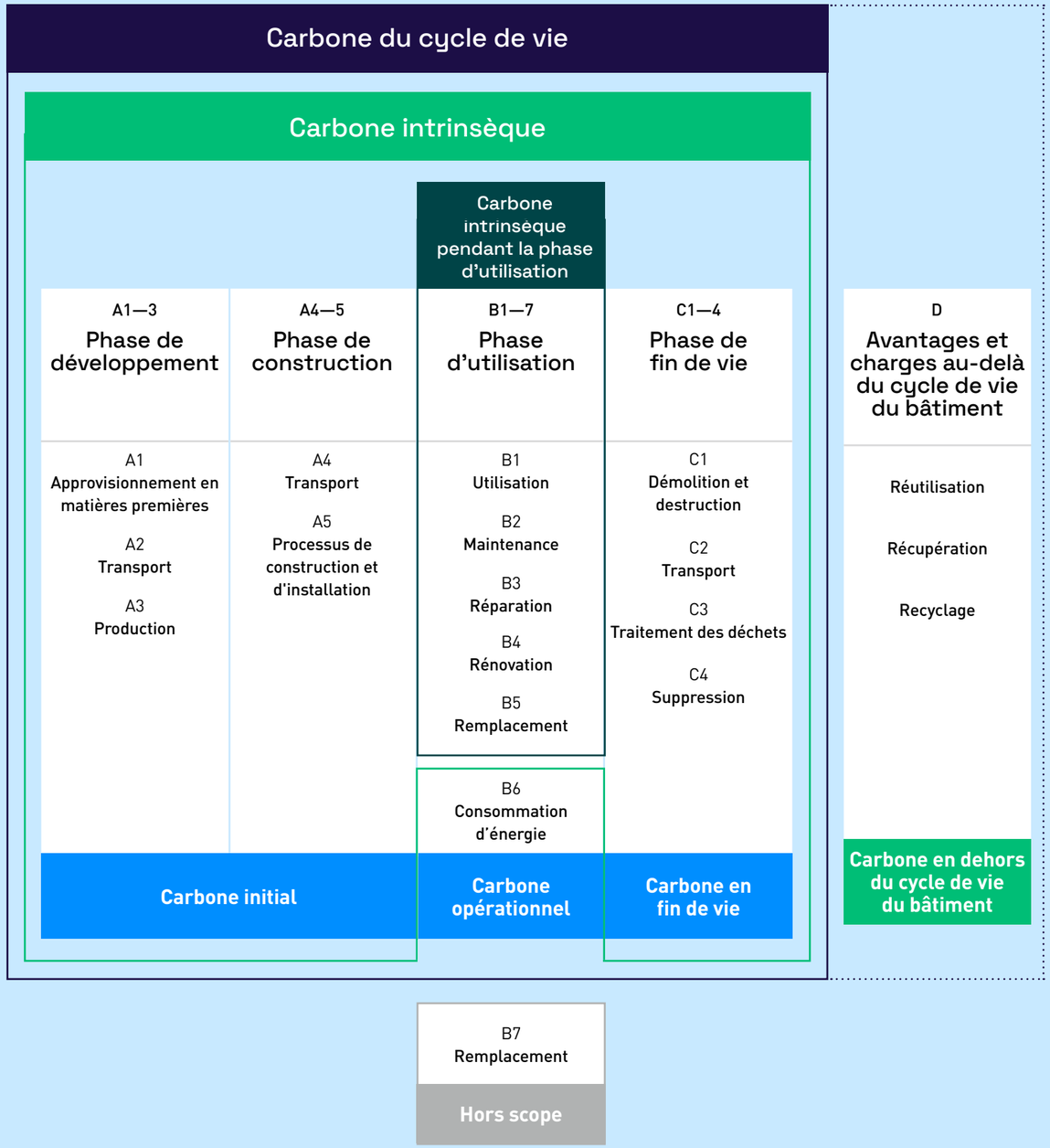
Aujourd'hui, il n'existe pas de législation obligeant l'industrie de la construction à réduire le carbone intrinsèque. Néanmoins, nous pensons qu'il s'agit d'un point d'attention important. Par conséquent, nous prenons déjà des mesures pour réduire nos émissions de CO_2 - créées lors de la construction de nos développements - selon un parcours de réduction basée sur la science.

Comme il existe encore peu de cadres de référence dans le domaine de l'immobilier logistique, nous utilisons la valeur de référence du label allemand DGNB, un label de durabilité de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen comparable à BREEAM. Nous avons également inclus cette norme dans le Montea Blue Label (voir p. 75).

Stratégie énergétique

Notre stratégie énergétique en quatre volets vise à réduire considérablement les besoins énergétiques opérationnels de nos bâtiments :

- **Consommer moins d'énergie :** dès la phase de conception, nous prenons en compte l'orientation du bâtiment, l'architecture et la qualité de l'enveloppe du bâtiment. En utilisant intelligemment la lumière du soleil, l'ombre et le climat ambiant, nous réduisons les besoins de chauffage et de refroidissement et la consommation d'énergie.
- **Déployer et utiliser l'énergie de manière efficace :** nous choisissons des techniques et des systèmes efficaces sur le plan énergétique, tels que des pompes à chaleur, des quais de déchargement étanches et des matériaux (d'isolation) durables. Les technologies intelligentes, telles que les capteurs de présence, permettent d'éviter toute consommation d'énergie inutile. Pour les immeubles de bureaux, nous nous engageons pleinement à utiliser des éléments de construction circulaires tels que le bois lamellé-croisé (Cross Laminated Timber - CLT) ou le bois lamellé-croisé (cross-laminated timber).
- **Utilisation de sources d'énergie à faible teneur en carbone ou sans carbone :** après avoir minimisé la consommation d'énergie, nous complétons les besoins énergétiques restants par des énergies renouvelables.
- **Contrôle, vérification et rapport de la performance énergétique :** nous contrôlons en permanence la performance énergétique de nos bâtiments. En comparant les performances réelles avec la conception, nous pouvons rapidement détecter les écarts et procéder à des ajustements. Nous utilisons également les données collectées pour optimiser les projets futurs.



Pilier 2

Contribution à la résilience climatique et à la biodiversité

Qu'est-ce que c'est ?

- Élaboration d'un indice de biodiversité d'ici 2026.
- Réutilisation des grey fields (terrains sous-utilisés) et brown fields (friches industrielles).
- Limitation au maximum du développement des green fields.

Comment ?

- **Analyses des risques climatiques :** pour tous les projets à partir de 2025.
- **Toits végétalisés et systèmes naturels de rétention d'eau :** pour préserver la biodiversité et réduire les risques d'inondation.

Lorsque les terres sont construites ou pavées, l'habitat des plantes et des animaux disparaît. Les sols revêtus se réchauffent aussi plus rapidement et l'eau de pluie s'y infiltre moins bien, ce qui renforce des problèmes tels que la sécheresse, la chaleur et les inondations. C'est pourquoi nous considérons la biodiversité et l'adaptation au climat comme deux thèmes étroitement liés. Parce que les bâtiments logistiques occupent de l'espace (de vie), nous accordons une attention particulière à la **résilience climatique** de chaque projet et à l'**impact sur la faune et la flore locales**.

Choix du site et risques climatiques

Conformément à la taxonomie de l'UE, nous construisons le moins possible sur une nature intacte ou sur des terres agricoles de valeur. Nous donnons la priorité aux greyfields et aux brownfields, ou nous rénovons les bâtiments existants. Avant de sélectionner un site, nous procédons à une **évaluation des risques climatiques** (voir p. 92). Cela permet de s'assurer qu'un site ne cause que peu de dommages écologiques et qu'il résiste au changement climatique.

Nous intégrons également des **systèmes de collecte de l'eau** dans nos projets, tels que des réservoirs d'eau de pluie et des étangs. Nous limitons ainsi les inondations en cas de fortes pluies et retenons l'eau pour les périodes sèches. De plus, ces solutions ont un effet de refroidissement naturel sur le site. La gestion de l'eau est donc un élément essentiel de notre stratégie plus large en matière d'adaptation au climat.

Avantages économiques

Les mesures qui améliorent la biodiversité et la résilience climatique augmentent également la **valeur marchande** du bien. Les toits verts et les plantations naturelles créent un environnement plus attrayant, réduisent les besoins en refroidissement et améliorent l'apparence d'un bâtiment.

Indice de biodiversité (Biodiversity Index, BI)

Pour mieux gérer la qualité écologique, nous travaillons à l'élaboration d'un indice de biodiversité (IB) pour nos sites. Le BI mesure les parties d'un site qui **contribuent effectivement à la biodiversité**. Les zones non revêtues obtiennent un score élevé et les toits verts augmentent encore ce score. Si un toit vert n'est pas possible, nous compensons par une végétalisation supplémentaire ailleurs sur le site.

Nous n'avons pas encore d'objectifs en matière de BI, mais nous souhaitons les fixer une fois que nous aurons une compréhension suffisante de leur impact.

Pilier 3

Développement des bâtiments circulaires et multifonctionnels

Qu'est-ce que c'est ?

- Développement de bâtiments circulaires d'ici 2050.
- Utilisation de produits en bois recyclables ou réutilisables répondant à des normes de certification telles que FSC ou PEFC.
- Application des 4 principes clés de la circularité (flexibilité et adaptabilité ; utilisation de matériaux circulaires et sains ; maintien d'une base de données des matériaux ; exploitation urbaine des ressources *urban mining*).

Comment ?

- **Un passeport circulaire pour chaque projet** : un inventaire de tous les matériaux pour faciliter leur future réutilisation.
- **Rénovation :** prioritaire par rapport à la démolition et à la construction de nouveaux bâtiments, sauf si une structure existante ne peut pas être préparée pour l'avenir.
- ***Urban mining* :** objectif de récupération de 70 % des déchets de construction et de démolition non dangereux et non thermiques.

Beringen, Belgique

Montea veut concevoir des bâtiments qui sont non seulement durables pendant leur utilisation, mais qui conservent également leur valeur à long terme. Pour ce faire, nous construisons de manière circulaire et rendons nos bâtiments aussi flexibles que possible afin qu'ils puissent évoluer en fonction des besoins des clients.

- **Rénovation d'abord :** nous étudions toujours la possibilité de rénover un bâtiment, car cela produit beaucoup moins d'émissions de CO_2 qu'une nouvelle construction. Si la démolition s'avère nécessaire, nous récupérons autant de matériaux que possible pour les réutiliser dans le nouveau projet.
- **Matériaux circulaires :** nous donnons la préférence aux matériaux certifiés *Cradle-to-Cradle* (C2C) et aux produits dotés d'une déclaration environnementale de produit (*Environmental Product Declarations*, EPD), afin que l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie soit clair.
- **Passeport de matériaux :** grâce à un passeport circulaire, nous enregistrons les matériaux présents dans un bâtiment afin de pouvoir les réutiliser ou les recycler facilement par la suite.
- **Construction intelligente et démontable :** dans les toits et les façades multicouches, nous fixons les couches mécaniquement au lieu de les coller. Il est ainsi plus facile de démonter les matériaux et de les réutiliser ultérieurement.

Zeewolde, Pays-Bas

- **Choix de matériaux durables :** nous privilégions les matériaux qui durent, nécessitent peu d'entretien et ont une valeur résiduelle élevée. Nous évitons autant que possible les mousses PUR et PIR en raison de leur impact élevé en matière de CO_2, de leur recyclabilité limitée et de leur inflammabilité.

Bâtiments multifonctionnels et adaptables

Nos bâtiments sont conçus pour **être modulaires et flexibles**, ce qui leur permet d'être adaptés aux futurs utilisateurs sans nécessiter de lourdes rénovations.

Quelques exemples :

- bâtiments logistiques avec une hauteur sous plafond plus importante
- les toits remplissant des fonctions multiples, telles que le stationnement ou la production d'énergie
- les bâtiments ayant une capacité portante suffisante pour être agrandis ultérieurement par des étages supplémentaires

Réduction des déchets et utilisation responsable des matériaux

Montea exploite un système ***zero-waste* (zéro déchet)** qui vise à réutiliser ou recycler au moins 70 % des déchets de construction et de démolition non dangereux. Via l'***urban mining***, nous récupérons des matériaux tels que le béton et l'acier dans les bâtiments existants.

En outre, nous n'utilisons que du **bois certifié FSC ou PEFC** provenant de forêts gérées durablement. C'est conforme au règlement de l'UE sur la déforestation (EU Deforestation Regulation, EUDR). Ce règlement interdit, depuis décembre 2025, la production et le commerce de certains produits de base qui contribuent à la déforestation ou à la dégradation des forêts, ou qui ont été produits illégalement (c'est-à-dire sans respecter la législation environnementale du pays producteur).

Pilier 4

Soutien d'une logistique durable

Qu'est-ce que c'est ?

- Choisissez des lieux offrant une accessibilité multimodale, par exemple à proximité d'un cours d'eau ou d'une voie ferrée et de pistes cyclables bien développées.
- Soutien des clients dans leur parcours de durabilité en proposant des sites permettant des modes de transport plus efficaces.
- Investissement dans les centres urbains pour une livraison plus durable et plus efficace sur le dernier kilomètre.

Comment ?

- **Promotion des transports durables :** faciliter les options durables telles que les véhicules électriques (VE) et les vélos.
- **Transports publics :** dans la mesure du possible, les projets doivent être facilement accessibles en bus, en tram ou en train.

Sites stratégiques pour le transport durable

Nos bâtiments logistiques ont un impact sur l'ensemble de la chaîne logistique. Nous choisissons donc délibérément des **sites multimodaux** proches des autoroutes, des ports, des voies ferrées et des voies navigables, afin de rendre le transport plus efficace et plus durable.

Pour ce faire, nous suivons quelques **principes fixes** :

- Les nouveaux sites sont de préférence situés à moins de 5 km d'une voie ferrée ou d'une voie navigable.
- Les centres de distribution urbains bénéficient de bonnes liaisons cyclistes et de transports publics pour des trajets domicile-travail durables.
- Tous les nouveaux développements comprennent une infrastructure de recharge pour les véhicules électriques.

Collaboration avec les locataires pour réduire les émissions de CO_2

Nous soutenons activement nos clients dans leur transition énergétique, notamment par le biais de **Green Leases**. Cela signifie que le locataire et Montea s'engagent à travailler ensemble pour améliorer activement les performances environnementales et énergétiques du bâtiment.

Pilier 5

Excellence en matière de durabilité

Qu'est-ce que c'est ?

Le Montea Blue Label, notre norme en matière de durabilité et d'innovation.

Comment ?

Application du Montea Blue Label à chaque rénovation et nouvelle construction.

Le Montea Blue Label

Le Montea Blue Label est notre **cadre interne de durabilité**, grâce auquel nous garantissons une qualité de durabilité élevée et cohérente dans tous nos projets. En 2024, le label a fait l'objet d'une mise à jour complète de sorte qu'aujourd'hui, il ne contient pas seulement des lignes directrices techniques, mais reflète également notre vision plus large de la durabilité.

Le Montea Blue Label est donc bien plus qu'une liste de spécifications. Il s'agit d'un **guide pratique destiné à toutes les parties prenantes** : architectes, ingénieurs, chefs de projet, partenaires, etc. Ce document contient des normes de performance claires et des mesures innovantes en matière de durabilité, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations. Il s'agit d'un document « vivant » que nous mettons régulièrement à jour en fonction des nouvelles connaissances et de l'évolution de la législation.

Par conséquent, nos bâtiments sont non seulement écologiquement sains, mais aussi parfaitement préparés pour l'avenir, avec des performances durables qui perdurent longtemps après l'achèvement. Ils sont développés selon des principes de durabilité correspondant à un niveau BREEAM « Excellent ».

Comment cela se traduit-il dans la pratique ?

Vous pouvez le découvrir dans notre Sustainability Compass, un document de référence stratégique et visuel qui explique comment la durabilité est pleinement intégrée dans l'ADN, les projets et la vision à long terme de Montea. Demandez votre exemplaire gratuit via dirk.vanbuggenhout@montea.com.

3. Nos objectifs durables pour 2030 et 2050

Nos objectifs en matière de durabilité sont conformes au Pacte vert européen et comprennent trois volets : nos propres opérations, notre portefeuille existant et nos projets de nouvelles constructions. Chaque volet nécessite une approche ciblée et une analyse d'impact spécifique. Pour nos nouveaux projets de construction, nous utilisons 2021 comme année de référence ; pour notre portefeuille existant et nos propres opérations, c'est 2019.

1/ Opérations de Montea	2/ Portefeuille existant	3/ Développements Montea
2030 : Net zero[1]	**2030** : réduire les émissions de CO_2 de 55 % **2050 :** Net zero	**2030** : réduire les émissions de CO_2 de 55 % **2050 :** Net zero

Dans les sections suivantes, nous expliquons les progrès que nous avons réalisés dans chaque composante.

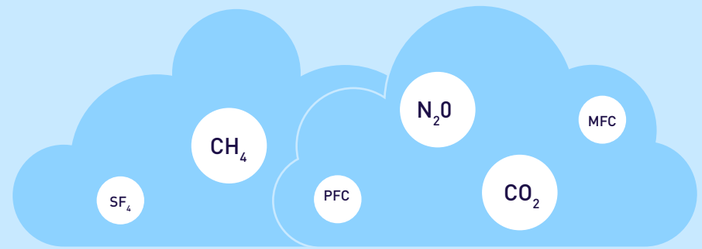
Émissions des scopes 1, 2 et 3

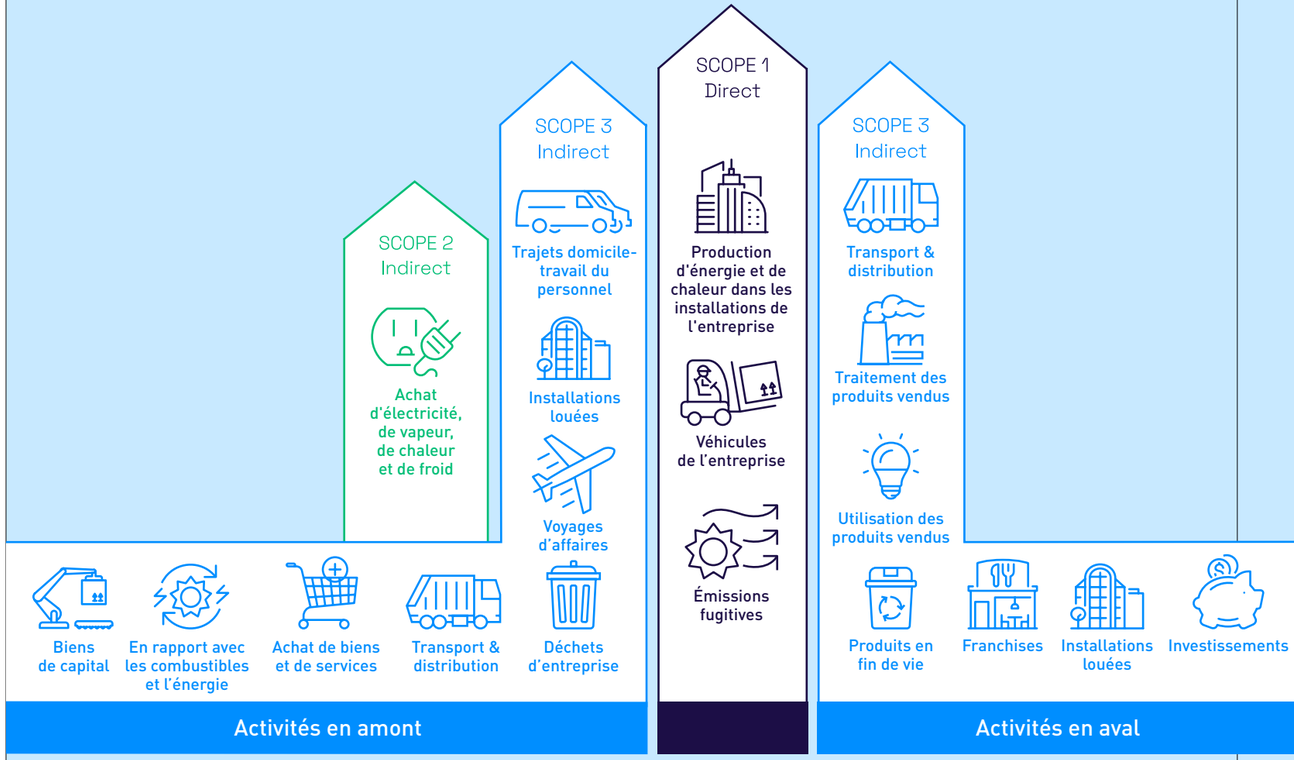
Notre empreinte carbone totale se décompose en émissions des scopes 1, 2 et 3 Les scopes 1 et 2 sont relativement faciles à mesurer, mais ne représentent qu'une partie limitée de notre impact total. La majorité de nos émissions de CO_2 se situent dans le champ d'application 3 et sont réparties sur l'ensemble de notre chaîne de valeur.

Il y a quelques années, nous avons fait valider nos objectifs des champs d'application 1 et 2 par l'initiative Science Based Targets (SBTi). Au cours de l'année écoulée, nous avons travaillé avec un partenaire externe afin de définir des **objectifs concrets pour nos émissions du scope 3.** En 2026, nous souhaitons soumettre notre plan d'action scope 3 et le faire valider par le SBTi.

- **Scope 1** : émissions directes provenant d'activités sous notre propre contrôle.
- **Scope 2** : émissions indirectes provenant de la consommation d'électricité, de chaleur ou de froid achetés
- **Scope 3** : émissions indirectes provenant de la chaîne de valeur au sens large.

(1) Le « net zéro » n'est pas équivalent à la neutralité carbone. Le « net zéro » signifie que l'ensemble des émissions de CO_2 est entièrement compensé par des mécanismes d'élimination du CO_2, de sorte qu'aucune quantité supplémentaire de CO_2 ne subsiste dans l'atmosphère. Cela peut, par exemple, passer par la gestion forestière ou le stockage du carbone. La neutralité carbone implique quant à elle l'absence d'émissions nettes de CO_2. Elle est souvent atteinte au moyen de mesures de compensation qui ne retirent pas nécessairement le CO_2 de l'atmosphère.





		Opérations de Montea	Nouveaux développements Carbone intrinsèque	Portefeuille existant Carbone opérationnel
SCOPE 1		Émissions directes des véhicules de l'entreprise (carburant), chauffage (gaz) et fuites de réfrigérant pour les bureaux de Montea		Émissions directes contrôlées par Montea via le chauffage (gaz) et les fuites de réfrigérant dans les bâtiments de Montea
SCOPE 2		Émissions associées à la production d'électricité grise achetée pour les bureaux de Montea		Émissions directes contrôlées par Montea liées à l'électricité grise achetée dans les bâtiments de Montea
SCOPE 3	Biens et services achetés	Émissions liées à l'achat de papier, au stockage de données et aux sous-traitants	Émissions liées aux matériaux de construction, à l'utilisation de l'énergie sur les chantiers de construction et les travaux de démolition	
	Biens d'investissement	Émissions à l'achat de matériel informatique		
	Activités liées au carburant et à l'énergie	Émissions en amont du scope 1 & 2 énergie (production de combustible, pertes nettes, construction d'une centrale électrique)		Émissions directes émissions en amont du scope 1 & 2 énergie (production de combustible, pertes nettes, construction d'une centrale électrique)
	Transport & distribution		Émissions liées au transport	
	Déchets	Émissions de déchets générés dans les bureaux de Montea	Émissions liées aux déchets	
	Voyages d'affaires	Émissions liées aux voyages d'affaires		
	Trajets domicile-travail du personnel	Émissions dues aux trajets domicile-travail du personnel Montea		
	Location en aval actifs			Émissions contrôlées par le locataire pour le chauffage et l'électricité (directe et indirecte)

4. Opérations de Montea

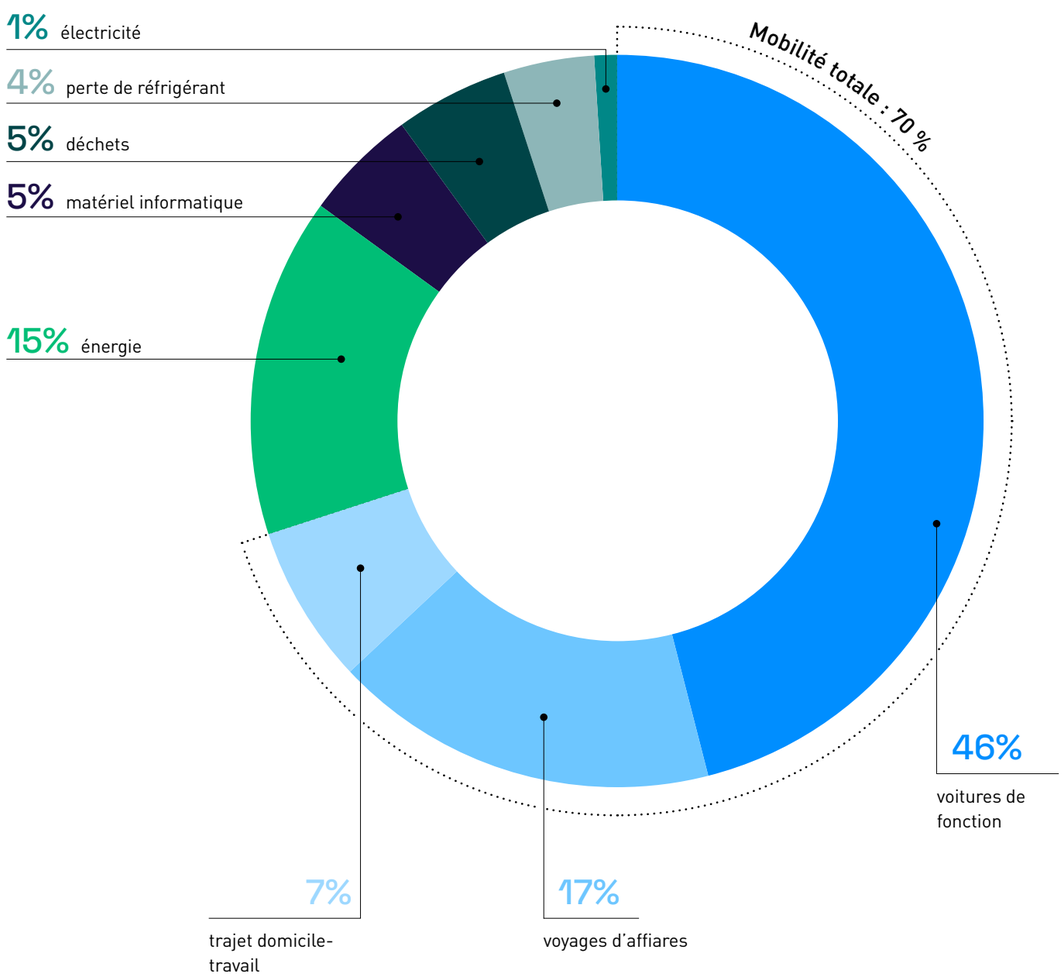
Depuis fin 2021, nos propres activités sont **neutres en carbone**. Pour continuer à progresser vers l'objectif net zero d'ici 2030, nous continuons à réduire les émissions de CO_2 liées à nos activités. La priorité est donnée à la mobilité durable (poursuite de l'électrification de la flotte de véhicules) et à la consommation d'énergie dans nos bureaux.

En 2025, les **émissions totales de CO_2** provenant de nos propres activités s'élevaient à **181 tCO_2e**. Cela représente une augmentation de 1,1 % par rapport à 2024 (179 tCO_2e). Cette légère augmentation est principalement due à notre croissance. Le nombre d'ETP est ainsi passé de 57 à 67 (+18 %). L'espace de bureaux en France a également augmenté (de 140 m² à 360 m²). En conséquence, la consommation d'énergie et les émissions associées ont été légèrement supérieures à celles de l'année précédente.

Si l'on considère nos émissions de CO_2 par ETP, on observe une diminution de 3,1 à 2,7 tCO_2e. Les émissions par m² de surface de bureaux ont également diminué, passant de 0,116 à 0,109 tCO_2e/m^2.

Émissions en tCO_2e	Opérations de Montea	tCO_2e/m^2	tCO_2e/etp
2019	234	0,23	8,4
2020	194	0,19	7,0
2021	169	0,16	5,3
2022	156	0,14	4,1
2023	172	0,123	3,5
2024	179	0,116	3,1
2025	181	0,109	2,7

Nos émissions totales de CO_2 de 181 tCO_2e se répartissent en **plusieurs catégories**. Les plus importantes pour les opérations de Montea sont la mobilité et la consommation d'énergie.



Mobilité

La mobilité reste la principale source d'émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de nos propres activités, puisqu'elle représente 70 % de notre empreinte totale. Ces émissions sont principalement liées aux voitures de fonction, aux voyages d'affaires et aux trajets domicile-travail. En 2025, nous avons toutefois réalisé des **progrès significatifs** dans plusieurs domaines.

Notre flotte continue de s'électrifier : aujourd'huis, **83 % de tous les véhicules de fonction sont électriques**. Cela a contribué à une baisse de 22 % de nos émissions (tCO_2e) par rapport à l'année dernière. C'est un bon résultat, surtout si l'on tient compte de la croissance de 18 % de notre personnel. Notre ambition à long terme reste inchangée : une flotte entièrement électrique d'ici 2027, soutenue par une infrastructure de recharge supplémentaire dans les bureaux.

Le résultat le plus frappant est l'**amélioration significative en matière de voyages d'affaires.** En choisissant plus souvent le train et en décourageant les vols court-courriers, les émissions de CO_2 dues aux voyages d'affaires ont diminué de 25 %. Il s'agit d'un changement significatif par rapport aux années précédentes, où les opérations internationales (en partie en raison de la participation accrue des actionnaires américains) représentaient un certain nombre de kilomètres de vol supplémentaires.

Nos trajets domicile-travail ont également évolué de manière positive. Grâce à notre culture de travail hybride, dans laquelle les employés travaillent plus souvent à domicile, les émissions liées aux déplacements domicile-travail ont diminué de 21 %.

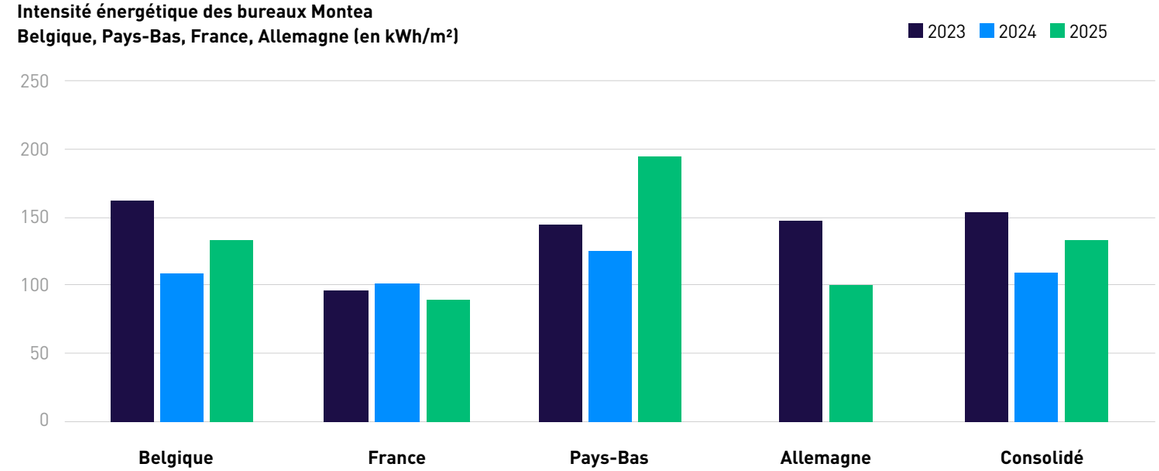
Consommation d'énergie

Pour évaluer la consommation d'énergie de nos bureaux, nous analysons le mix énergétique composé d'électricité renouvelable et grise, de gaz et de chauffage urbain. Comme les années précédentes, nous produisons la majeure partie de notre électricité à partir de sources renouvelables, et tous nos bureaux sont équipés d'un éclairage LED avec lumière du jour et détecteurs de mouvement. Bien que la plupart des bâtiments utilisent encore le gaz pour le chauffage, notre bureau de Paris est relié à un réseau de chauffage urbain.

En 2025, notre consommation de gaz et d'électricité a augmenté, principalement en raison de l'agrandissement de nos bureaux. En Belgique, nous avons occupé un étage supplémentaire pour faire face à l'augmentation du nombre d'ETP. En France, nous avons déménagé dans de nouveaux locaux : notre espace de travail a doublé pour soutenir l'expansion de l'équipe française.

Comme chaque année, nous traduisons notre consommation d'énergie en émissions de CO_2 à l'aide de facteurs d'émission spécifiques, ce qui nous permet de calculer avec précision notre empreinte opérationnelle en tonnes d'équivalent CO_2 (tCO_2e). L'augmentation de la consommation est directement liée à l'espace de bureaux supplémentaire, et donc pas à une réduction de l'efficacité énergétique de nos installations.

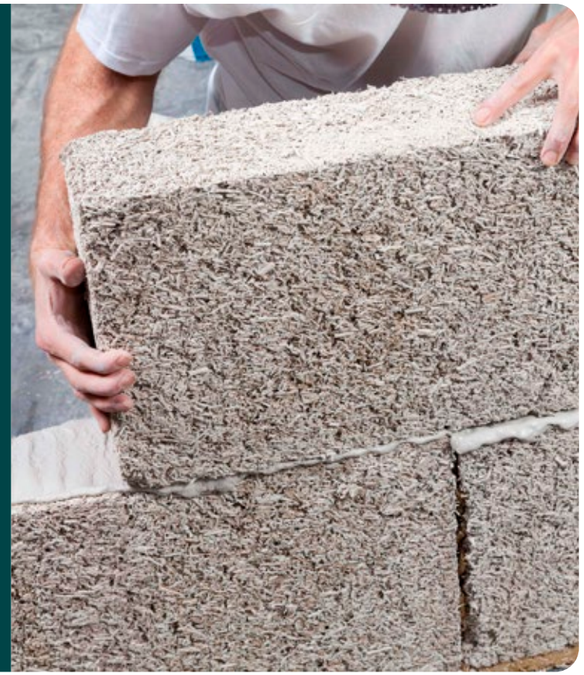
Intensité énergétique des bureaux Montea
Belgique, Pays-Bas, France, Allemagne (en kWh/m²)



Compensation des émissions de carbone : blocs de construction en chanvre

Afin de compenser l'empreinte carbone de nos propres activités et d'atteindre la neutralité carbone, nous réalisons des investissements ciblés dans la compensation des émissions de carbone. Ce faisant, nous ne soutenons pas tant des projets qui évitent les émissions de CO_2 (avoidance) que des projets qui éliminent activement le CO_2 de l'atmosphère (removal). Nous préférons acheter des crédits carbone auprès d'une entreprise située dans l'un de nos pays de prédilection et ayant un lien évident avec nos propres activités, comme l'entreprise belge IsoHemp.

IsoHemp produit des blocs de béton durables entièrement fabriqués à partir de chaux locale et de chanvre : une excellente alternative aux matériaux polluants tels que le ciment. Ceux-ci stockent le CO_2 pendant leur cycle de vie, économisent en moyenne 3 m³ d'eau par m² de produit et réduisent les besoins en chauffage des bâtiments de 20 kWh/m² par an. En d'autres termes, un impact négatif sur le carbone avec beaucoup d'impact. En outre, ils consomment 17 fois moins d'énergie au cours de leur processus de production, car ils ne nécessitent pas de chauffage. Cela permet d'économiser 660 kWh par m³ de produit.



5. Portefeuille existant

Notre ambition est claire : d'ici 2030, nous voulons réduire les émissions de CO_2 de notre portefeuille existant de 55 % (carbone opérationnel). D'ici à 2050, nous voulons réduire les émissions totales à zéro.

Optimisation durable des sites existants

En plus de développer de nouveaux projets tournés vers l'avenir, nous restons pleinement engagés à rendre les bâtiments existants plus durables. La **rénovation est une stratégie consciente** : elle apporte non seulement des avantages écologiques et économiques, mais crée également un meilleur environnement de travail pour les employés de nos clients.

Nous choisissons explicitement de ne pas vendre les anciens bâtiments afin d'améliorer nos propres chiffres en matière de durabilité. Au contraire, nous les préparons pour l'avenir en les modernisant structurellement et en les rendant plus efficaces sur le plan énergétique.

« Montea change radicalement la voie vers un avenir plus durable et établit une nouvelle norme pour le secteur. »

Dirk Van Buggenhout
Chief Sustainability Officer

Analyse du climat et des risques pour la mise en conformité avec la taxonomie de l'UE

La taxonomie de l'UE est un système de classification qui détermine si une activité économique est durable en fonction de six critères définis : une ligne directrice importante pour les investisseurs. Une évaluation des risques climatiques (Climate Risk Assessment (CRA)) est nécessaire pour se conformer à la taxonomie de l'UE, en particulier à l'objectif d'adaptation au climat et au critère de non-nuisance significative (Do No Significant Harm, DNSH).

En 2025, nous avons effectué une analyse des risques climatiques sur une sélection de nos bâtiments afin que notre portefeuille soit partiellement classé comme « durable » selon la taxonomie de l'UE. Nous continuerons à travailler sur les résultats en 2026.

CRA : Athies

Les principaux risques pour le site d'Athies sont les inondations et la chaleur. Cela est principalement dû à l'étendue du pavage et à la présence limitée de verdure et d'ombre. Des mesures ciblées (notamment l'amélioration du drainage, l'augmentation des surfaces infiltrantes et l'ajout de verdure) peuvent réduire considérablement les risques sans nécessiter de changements structurels majeurs.

CRA : Willebroek

Le site de Willebroek est exposé aux risques d'inondation et de chaleur, en raison de la combinaison d'un environnement à risque et de nombreuses surfaces pavées. En optimisant la gestion de l'eau, en augmentant la capacité de stockage et en reverdissant, nous pourrions accroître considérablement la résilience climatique sans interventions à grande échelle.

Mesures d'économie d'énergie pour le portefeuille existant

Pompes à chaleur et bâtiments sans gaz

Pour le chauffage et le refroidissement, nous misons beaucoup sur les pompes à chaleur, car elles chauffent et refroidissent les bâtiments de manière durable, sans utiliser de combustibles fossiles. Notre objectif : d'ici 2030, la moitié du portefeuille sera sans gaz et passera aux pompes à chaleur. D'ici 2035, nous souhaitons atteindre notre objectif final : assurer le chauffage de l'ensemble de notre portefeuille sans recourir aux énergies fossiles.

Ce changement s'effectue de deux manières :

- remplacer les installations au gaz existantes ou les pompes à chaleur obsolètes par de nouveaux systèmes efficaces sur le plan énergétique et fonctionnant à l'électricité renouvelable
- opter pour des pompes à chaleur à haut rendement énergétique au lieu de systèmes de chauffage conventionnels dans les nouveaux projets

Par ailleurs, 46 % de notre portefeuille n'utilisent déjà plus de combustibles fossiles pour le chauffage. Il s'agit, d'une part, de sites que nous avons équipés de pompes à chaleur modernes et efficaces sur le plan énergétique et, d'autre part, de zones logistiques où aucun chauffage actif n'est nécessaire sur le plan opérationnel. Les sites qui se libèrent ou qui nécessitent des travaux de chauffage sont transformés automatiquement.

46 %

de notre portefeuille n'utilisent déjà plus de combustibles fossiles pour le chauffage.

Relighting : passage complet à l'éclairage LED

Le programme de relighting se poursuit entre-temps. Plusieurs relightings ont à nouveau été effectués en 2025 dans le cadre de ce parcours. D'ici à 2030, nous avons l'intention d'équiper l'ensemble de notre portefeuille d'éclairages LED à haut rendement énergétique. Fin 2025, 91 % des sites étaient déjà entièrement convertis aux LED.

91 %

de notre portefeuille utilisent un éclairage led

Rénovations dans le portefeuille existant

Dans certains endroits, nous allons même plus loin. Nous avons systématiquement effectué des rénovations en profondeur d'ici 2025, conformément à notre ambition d'être totalement exempts de gaz d'ici 2035.

Quelques exemples :

- **Le site d'Avignon** : le bâtiment a été démantelé, ré-isolé (y compris le toit), rendu totalement exempt de gaz grâce à des pompes à chaleur, et équipé d'installations photovoltaïques supplémentaires et d'un éclairage LED.
- **Ancien site de Studio 100 à Puurs** : grâce à une isolation supplémentaire de la façade et à la mise en place d'un système de pompe à chaleur, le bâtiment fonctionne aujourd'hui sans gaz.
- **Site d'Eutraco à Willebroek** : l'entrepôt a été entièrement équipé de pompes à chaleur pour le chauffage et le refroidissement.

Une rénovation mise en valeur : Avignon A

Avec Avignon A, Montea établit une nouvelle norme pour l'immobilier industriel dans la région. Le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation complète et est aujourd'hui prêt à être loué. Il est stratégiquement situé à 5 minutes de la gare TGV et offre un accès direct aux autoroutes N100, A7 et A9.

La rénovation comprenait le désamiantage et la construction de nouveaux espaces de bureaux modernes. Le toit a ensuite été doté d'une nouvelle isolation et d'une nouvelle étanchéité. Les façades ont également fait l'objet d'un rafraîchissement complet. L'accent a également été mis sur l'efficacité énergétique, notamment l'éclairage LED, les pompes à chaleur et les panneaux solaires.

La prochaine étape est la rénovation du bâtiment B, prévue pour la mi-2026, avec un potentiel d'expansion supplémentaire (y compris 45 places de parking supplémentaires).

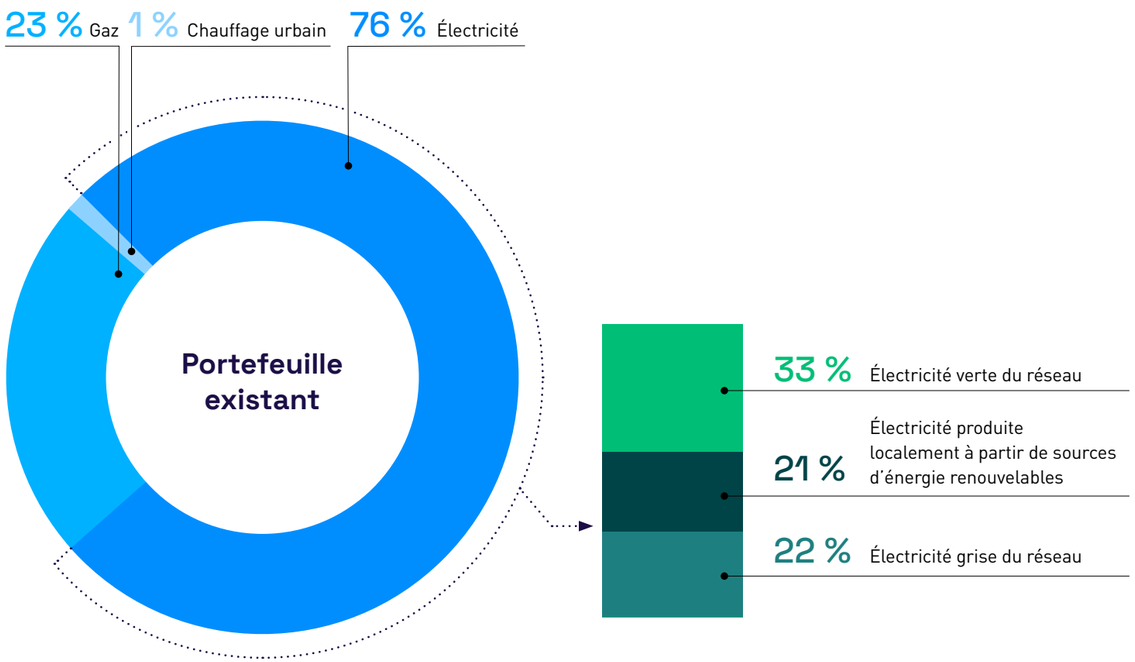
Avignon A en chiffres :

- 5 578 m² d'entrepôts
- 673 m² de bureaux entièrement rénovés
- 231 m² d'espace de stockage
- 8 quais de déchargement + 2 accès de plain-pied
- 26 places de parking (y compris des bornes de recharge)

Électricité renouvelable

Dans notre portefeuille existant, **23 %** de la consommation totale d'énergie provient du gaz naturel, **76 %** de l'électricité et **1 %** du chauffage urbain.

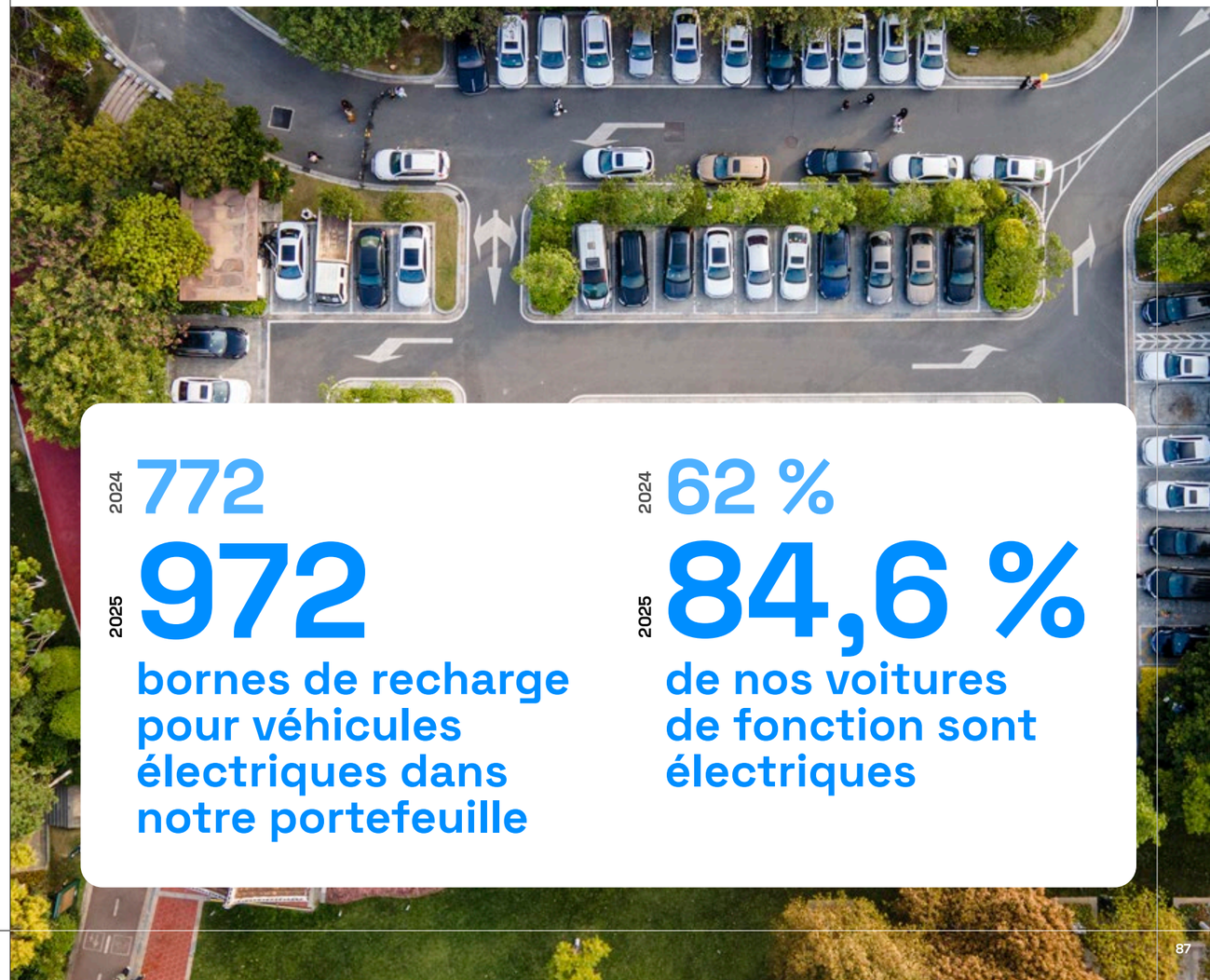
En outre, **71 %** de la consommation d'électricité de nos clients provient de **sources renouvelables**. Cela se fait à la fois par l'achat d'électricité renouvelable et par l'énergie produite localement, par exemple à l'aide de panneaux solaires.



Chargement électrique

Fin 2025, notre portefeuille comptait 972 bornes de recharge pour les véhicules électriques. Nous mettons également à disposition des bornes de recharge par défaut dans tous les nouveaux projets de construction et nous continuons également à investir dans le portefeuille existant pour soutenir les clients dans leur transition énergétique.

Par ailleurs, nous avons conclu un partenariat avec Milence sur notre site Intergamma à Tiel (voir p. 49). Ils exploitent sur le site une e-truck charging station, c'est-à-dire une infrastructure de recharge rapide pour les camions électriques. De cette manière, ils utilisent l'énergie solaire produite localement par nos propres panneaux solaires. Outre les installations de chargement, Milence met également à la disposition des installations sanitaires pour les chauffeurs.



2024 **772**

2025 **972**

bornes de recharge pour véhicules électriques dans notre portefeuille

2024 **62 %**

2025 **84,6 %**

de nos voitures de fonction sont électriques

L'impact de nos mesures : notre intensité énergétique et nos émissions de CO_2

Pour suivre avec précision nos progrès vers l'objectif net zero, nous contrôlons en permanence l'effet de toutes les mesures d'économie d'énergie. Pour ce faire, nous nous basons sur notre intensité énergétique et notre intensité en CO_2.

Intensité énergétique

En 2025, notre consommation d'énergie par m² aura diminué de 6,4 %. Cette diminution est le résultat de nos efforts continus pour améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments. En outre, l'affinement de notre méthode de calcul (voir ci-contre) joue également un rôle important. Comme nous n'extrapolons désormais les données manquantes sur le gaz que pour les sites disposant d'un raccordement effectif au gaz, nous évitons de surestimer la consommation.

Plus de détails et des calculs plus précis

En collaboration avec un partenaire externe, nous avons affiné notre méthode de calcul des émissions de CO_2. Nous collectons et communiquons désormais des données à un niveau plus détaillé. Nous avions l'habitude de le faire - dans la mesure du possible - au niveau général du bâtiment, mais nous nous basons désormais sur la personne qui gère le contrat d'énergie (contrôle de l'énergie) et sur le type d'énergie ou de combustible (type de combustible).

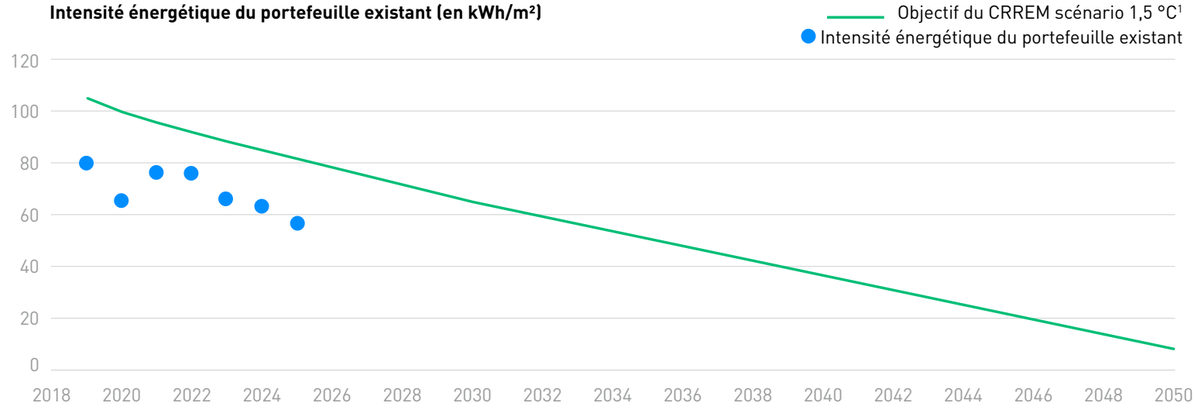
Cette méthode est plus conforme aux normes de reporting de l'EPRA et garantit des résultats plus précis. Ainsi, nous extrapolons les données manquantes uniquement pour les sites où se trouvent des installations de gaz, par exemple. Cet ajustement améliore la précision de nos données d'émissions, mais réduit la comparabilité directe des valeurs absolues avec les années précédentes.

Ajustement du calcul du scope 3

Pour éviter un double comptage, nous avons ajusté nos calculs du scope 3. Nous n'incluons plus les émissions indirectes de nos locataires (telles que leurs propres émissions du scope 3) dans notre rapport. C'est conforme au règlement de l'UE sur la déforestation (lignes directrices du protocole GHG Deforestation Regulation, EUDR).

Les ajustements méthodologiques apportés au calcul du Scope 3 ont été appliqués à partir de 2025. Les valeurs absolues de 2024 n'ont pas été recalculées et ne sont donc pas entièrement comparables à celles de 2025.

Intensité énergétique du portefeuille existant (en kWh/m²)



(1) La trajectoire CRREM utilisée pour ce chiffre est la valeur moyenne des valeurs CRREM pour les pays dans lesquels Montea opère et pour la typologie de notre classe d'actifs.

Intensité de CO_2

L'intensité de CO_2 est le paramètre clé pour les émissions de CO_2 de notre portefeuille existant. Nous l'exprimons en kg de CO_2e/m². En 2025, elle a chuté de 48 %.

Cette forte baisse est le résultat de plusieurs facteurs. Ainsi, la consommation absolue de gaz est restée pratiquement stable malgré une augmentation de 9,5 % de la surface totale des bâtiments. Dans le même temps, la consommation d'électricité a augmenté de 4 %, en partie en raison de la croissance du portefeuille et de la poursuite de l'électrification de nos bâtiments. Étant donné que l'électricité émet moins de CO_2 que les combustibles fossiles - et que le facteur d'émission de l'électricité verte est même nul - ce changement contribue de manière significative à la baisse de l'intensité. En outre, les facteurs d'émission globaux ont affiché une tendance à la baisse cette année.

En outre, les améliorations méthodologiques décrites dans cette section permettent d'obtenir une image plus précise. En extrapolant les données sur le gaz de manière plus ciblée et en évitant la double comptabilisation dans le scope 3, nous évitons de surestimer nos émissions.

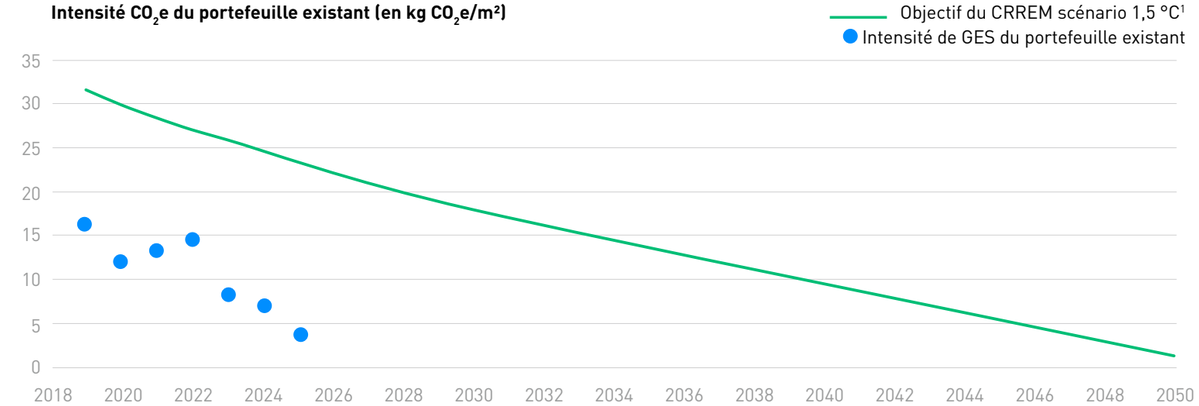
Recalcul de l'année de base 2019

En raison des améliorations méthodologiques décrites dans les cadres adjacents, des données gazières plus précises par bâtiment et de l'ajustement du calcul du scope 3, Montea a décidé de recalculer l'année de base 2019. Cela garantit une base cohérente et comparable pour le suivi de nos objectifs de décarbonisation.

En outre, à partir de l'année de rapport 2025, Montea utilise une méthode de calcul affinée où l'intensité par champ d'application est liée à la zone directement liée à la source d'émission en question.

Par conséquent, les émissions absolues pour l'année de référence 2019 ont été révisées, passant de 21 701 à 17 375 tCO_2e, et l'intensité de CO_2 de 19 à 14 kg CO_2e/m². Toutes les comparaisons avec l'année de base 2019 dans ce rapport sont basées sur les chiffres recalculés.

Intensité CO_2e du portefeuille existant (en kg CO_2e/m²)



	Scope total 1/2/3		
FACTEURS D'ÉMISSION (KG CO_2E/KWH)	2025	2024	Différence
Consommation d'électricité grise Belgique	0,1791	0,184	-2,6 %
Consommation d'électricité grise France	0,064	0,091	-29,7 %
Consommation d'électricité grise Pays-Bas	0,2926	0,354	-17,5 %
Consommation d'électricité grise Allemagne	0,4066	0,466	-12,7 %
Consommation d'électricité verte Belgique	0,0395	0,038	4,9 %
Consommation d'électricité verte France	0,0241	0,026	-6,6 %
Consommation d'électricité verte Pays-Bas	0,0104	0,043	-75,6 %
Consommation d'électricité verte Allemagne	0,0484	0,036	33,9 %
Production et consommation d'électricité verte panneaux solaires sur le site UE	N.D.	N.D.	N.D.
Combustible gaz naturel UE	0,213	0,243	-12,3 %

Ces facteurs d'émission réduits s'expliquent comme suit :

Électricité grise France :
- Disponibilité accrue du nucléaire (après plusieurs années de maintenance)
- Augmentation de la production renouvelable

Électricité grise Pays-Bas :
- Forte croissance de l'éolien en mer et du solaire
- Moindre recours aux centrales fossiles grâce aux énergies renouvelables et accélération de leur sortie

Électricité grise Allemagne :
- Réduction massive de l'utilisation du charbon
- Forte augmentation des énergies renouvelables
- Taux d'utilisation plus faible des centrales au gaz

Électricité verte France :
- Reprise de la production nucléaire
- Plus grande disponibilité de l'hydroélectricité

Électricité verte Pays-Bas :
- Croissance explosive de l'éolien en mer
- Abandon accéléré du charbon (échéance 2030)
- Les garanties d'origine d'électricité verte proviennent de plus en plus de l'éolien offshore → émissions de CO_2 quasi nulles

6. Développements Montea

D'ici 2030, nous visons à réduire les émissions de CO_2 de nos nouveaux développements de 55 % par rapport à 2021. Notre objectif final : tous les nouveaux projets de construction devraient être net zero d'ici 2050.

Nos nouveaux développements sont des **zero-emission buildings**. Cela signifie qu'ils :

- ont une performance énergétique très élevée,
- n'utilisent pas de combustibles fossiles,
- produisent plus d'énergie renouvelable qu'ils n'en consomment,
- et que nous calculons avec précision l'empreinte carbone totale de chaque bâtiment.

Nous **utilisons l'espace disponible de la manière la plus efficace possible**, en nous concentrant sur les fonctions en hauteur et superposées, sur une densité de construction plus élevée et sur des espaces verts groupés qui offrent une plus grande valeur écologique que les espaces verts fragmentés. Nous prenons toujours en compte l'impact total du CO_2, et non les interventions qui contribuent peu à la biodiversité ou à l'amélioration du climat.

Pour les nouveaux investissements, qu'il s'agisse d'un site ou d'un bâtiment existant, nous examinons d'abord la qualité du site, puis la manière de pérenniser le projet. Pour ce faire, nous nous appuyons sur notre Sustainability Scorecard interne en matière de développement durable.

Intergamma, Tiel, Pays-Bas

Renouvellement de la Sustainability Scorecard

Notre Sustainability Scorecard est un outil que nous utilisons pour évaluer en profondeur la durabilité des nouvelles acquisitions et des projets de développement avant de les soumettre au comité d'investissement et au conseil d'administration.

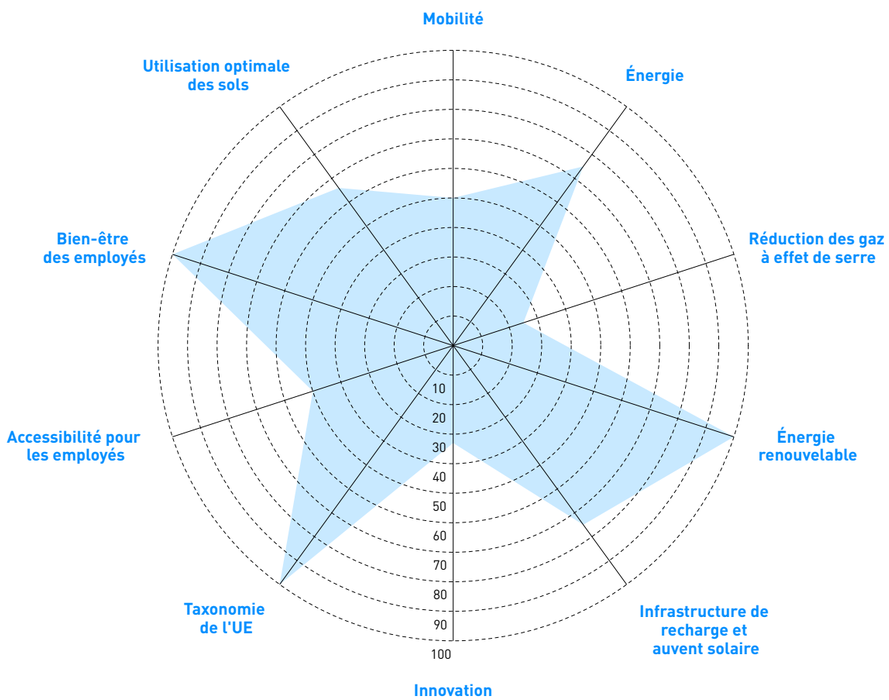
La Scorecard aide les responsables du développement à évaluer chaque projet sur la base de critères précis, tels que l'emplacement et le zonage, la biodiversité, la connexion au réseau, la mobilité et l'accessibilité, la végétation, les risques climatiques, l'énergie (consommation), les énergies renouvelables et le bien-être des employés. Chaque thème est évalué en fonction de différents paramètres, ce qui nous permet de donner la priorité aux projets ayant le plus grand impact positif.

Une nouvelle approche en deux phases

En 2025, la Scorecard a été remaniée et divisée en deux phases :

- **Analyse des risques avant la diligence raisonnable :** dans cette première étape, nous examinons rapidement et efficacement les principaux risques d'un projet, tels que l'emplacement dans des zones inondables, les connexions au réseau disponibles et les problèmes de mobilité. Il s'agit d'éléments que nous pouvons vérifier à un stade précoce du processus sur la base d'informations en ligne.
- **Analyse approfondie après l'audit préalable** une fois l'audit préalable terminé, nous disposons de plus d'informations sur la consommation d'énergie et les caractéristiques techniques, entre autres. Nous approfondissons tous les paramètres de durabilité afin d'obtenir une image complète et nuancée du projet. En fin de compte, une Scorecard plus complète est établie, qui est utilisée pour l'approbation finale par le conseil d'administration.

Ci-dessous, un exemple du Tableau de bord pour un nouveau développement :

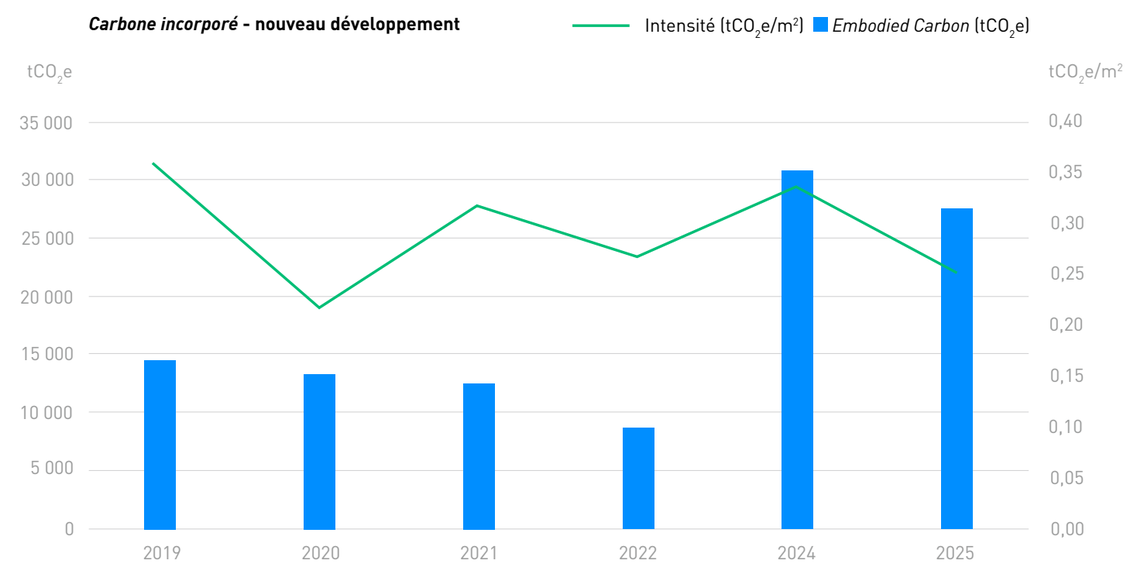


Performance CO_2 des nouveaux développements

Les émissions de carbone d'un bâtiment peuvent être réparties en deux catégories principales : le CO_2 opérationnel (operational carbon) et le CO_2 intrinsèque (embodied carbon). Ces deux formes jouent un rôle important dans l'impact de l'immobilier sur l'environnement et sont donc des préoccupations majeures pour Montea lors du développement de nouveaux bâtiments durables.

L'***operational carbon*** correspond aux émissions émises lors de l'utilisation du bâtiment qui ont déjà été abordées à la section 3.4.5. Par contre, l'embodied carbon désigne l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre émises au cours du cycle de vie d'un bâtiment, depuis l'extraction et le transport des matériaux jusqu'à la construction, l'entretien, la démolition et le recyclage éventuel. Pour contrôler et guider l'impact climatique de notre pipeline de développement, nous analysons l'***embodied carbon*** de chaque projet par le biais d'analyses du cycle de vie (ACV).

Le graphique et le tableau ci-dessous montrent à la fois l'***embodied carbon total*** **(tCO_2e)** et l'**intensité de CO_2 ($kgCO_2e/m^2$)** des projets récents. Les émissions totales reflètent l'impact absolu d'un projet, tandis que l'indicateur d'intensité permet de comparer les projets en les corrigeant pour la surface au sol, conformément aux pratiques courantes du marché.



CALCUL DE L'ANALYSE DU CYCLE DE VIE DE PROJETS DE CONSTRUCTION RÉCENTS

Pays	Projet	Année de construction	Surface (m^2)	Carbon incorporé absolu ($kgCO_2e$)	Intensité ($kgCO_2e/m^2$)
NL	Doc Morris - Heerlen	2019	20 935	8 239 387,95	393,57
NL	Isero - Waddinxveen	2019	18 480	5 854 279,20	316,79
BE	DHL - Anvers	2020	8 350	2 018 696,00	241,76
FR	Renault - Meyzieu	2020	10 000	2 073 600,00	207,36
FR	Advitam - Athies	2020	31 300	6 033 388,00	192,76
NL	Amazon - Amsterdam	2020	9 400	2 783 058,00	296,07
NL	HBM - Waddinxveen	2021	40 000	12 694 000,00	317,35
NL	Raben - Etten Leur	2022	24 454	5 993 675,40	245,10
NL	Re-match - Tiel	2022	9 000	2 892 420,00	321,38
BE	Delhaize - Bruxelles	2024	26 339	12 743 598,37	483,83
NL	Lekkerland - Waddinxveen	2024	49 206	15 440 350,74	313,79
BE	Herfurth + Dries Van Noten - Anvers	2024	16 380	2 588 040,00	158,00
NL	Blond - Amsterdam	2025	7 005	2 001 587,69	285,74
NL	Intergamma - Tiel	2025	90 548	22 407 789,83	247,47
BE	Movianto - Erembodegem	2025	9 400	2 848 911,20	303,07
FR	DPL - Avignon	2025	649	50 407,63	77,70

Les résultats montrent que les performances en matière d'embodied carbon varient considérablement en fonction des choix de conception, de l'utilisation des matériaux et du type de projet. Movianto (Erembodegem) présente l'intensité de CO_2 la plus élevée, principalement en raison de l'utilisation de panneaux sandwichs dont les émissions liées aux matériaux sont plus importantes. Avignon, en revanche, a l'intensité la plus faible, car ce projet est une rénovation et utilise donc partiellement la structure existante. Blue Gate (Anvers) illustre l'effet positif du choix des matériaux : malgré la présence de plusieurs unités de bureaux, l'intensité globale de CO_2 reste limitée grâce à l'utilisation de bois lamellé-croisé (Cross Laminated Timber ou CLT).

L'ensemble des données comprend à la fois les nouvelles constructions et les projets de rénovation. Étant donné que les rénovations ont généralement un embodied carbon plus faible en raison de la réutilisation des structures existantes, il convient d'en tenir compte lors de l'interprétation des résultats.

Ces observations soulignent l'importance d'intégrer les considérations relatives au CO_2 dès le début du processus de conception. En gérant activement le choix des matériaux, la configuration des bâtiments et les techniques de construction, nous visons à réduire structurellement l'embodied carbon de nos développements, conformément à nos objectifs plus larges de décarbonisation.

Développement du portefeuille photovoltaïque

Les propriétés logistiques, avec leurs grands toits généralement plats, se prêtent parfaitement à l'installation de panneaux solaires. En misant sur l'énergie solaire, nous pouvons continuer à jouer un rôle important dans la production d'énergie renouvelable et dans la **transition énergétique de nos clients**, leur permettant ainsi de réduire leurs coûts énergétiques.

Fin 2025, nos installations photovoltaïques en Belgique, aux Pays-Bas et en France avaient une capacité totale de 88 Mwp. Nous prévoyons d'augmenter notre capacité à la fois en fournissant des panneaux solaires sur de nouveaux projets et en installant de l'énergie supplémentaire sur des sites existants

Optimisation intelligente de l'énergie photovoltaïque

Lorsque l'ensoleillement est élevé, il y a parfois surproduction sur le réseau électrique, ce qui peut entraîner une **baisse des prix de l'énergie et un déséquilibre**. Pour gérer ces pics, nous contrôlons nos installations photovoltaïques de manière intelligente et automatique via un modèle piloté par l'IA qui prend en compte les prévisions météorologiques et les prix du marché.

Lorsque des prix négatifs ou des déséquilibres sont attendus, nous réduisons temporairement une partie de la production (***curtailment***). Cela se fait avec prudence, sans impact sur nos clients : la fourniture d'énergie pour leur consommation locale reste inchangée. Et l'énergie produite reste 100 % renouvelable. Nous ne nous contentons donc pas d'éteindre les panneaux solaires : nous réduisons seulement l'excédent qui, sinon, retournerait sur le réseau et serait déficitaire.

Nous nous engageons également à **stocker l'énergie par le biais de parcs de batteries**, de sorte que l'énergie excédentaire puisse être stockée en vue d'une utilisation ultérieure.

Énergie excédentaire : plus que le stockage par batteries

1. Power Purchase Agreement (PPA) pour l'énergie excédentaire

Montea est en train de conclure un accord d'achat d'électricité (Power Purchase Agreement (PPA)) avec un acheteur externe pour vendre directement l'énergie solaire excédentaire. Grâce à cet accord, nous pouvons éviter les prix négatifs du marché et contrôler nos installations photovoltaïques de manière encore plus intelligente. Le PPA garantit que l'énergie que nous ne pouvons pas utiliser localement est quand même utilisée de manière optimale.

2. Accord de partage de l'énergie à Bruxelles et en Wallonie

À Bruxelles et en Wallonie, nous avons conclu un accord de partage de l'énergie afin de distribuer plus efficacement l'énergie excédentaire produite par nos centrales photovoltaïques. L'électricité provenant de neuf sites au total (trois à Bruxelles et six en Wallonie) est distribuée via une plateforme de partage d'énergie. C'est ainsi que nous soutenons un flux d'énergie plus circulaire au sein de notre portefeuille et au-delà.

88

Mwc de capacité totale (installée)

= ÉNERGIE POUR 24 983 FAMILLES

= ABSORPTION EN CO_2 DE 1 439 HECTARES DE FORÊT

7. Déploiement de hubs d'énergie par batteries

Une part importante de nos investissements en matière de durabilité pour 2025 a été consacrée à l'expansion des systèmes de stockage de l'énergie par batteries ou ***Battery Energy Storage Systems (BESS)*** dans notre portefeuille. Ces systèmes aident nos clients à optimiser leur consommation d'énergie, à réduire leur dépendance vis-à-vis du réseau et à diminuer leurs coûts d'exploitation.

Ils offrent une solution à un défi croissant dans le secteur de la logistique : la **capacité du réseau est souvent limitée**, alors que les pics de demande et la production solaire ne correspondent pas toujours. Cela crée donc souvent un excédent d'énergie lorsque la demande est faible et un déficit lorsqu'elle est élevée. Le stockage par batteries permet de remédier à ce décalage en stockant l'énergie et en la déployant plus tard de manière stratégique.

Piste de croissance : 60 millions d'euros pour les énergies renouvelables

Dans le cadre de notre plan de croissance Track27, nous avons pour objectif d'investir **60 millions d'euros** dans les énergies renouvelables d'ici à la fin de 2027. À ce jour, nous avons déjà investi **28 millions d'euros** dans des panneaux solaires et dans l'extension des systèmes de stockage par batteries.

- **Belgique** : 13 sites sont aujourd'hui équipés de systèmes de stockage par batteries, ce qui représente 35 MWh, soit environ un tiers de notre portefeuille belge.
- **Pays-Bas** : les premiers projets de batteries ont été installés, représentant ensemble 10 MWh de capacité de stockage.

Nous **étudions actuellement les capacités supplémentaires** de ces systèmes pour les années à venir, y compris l'identification de sites supplémentaires.

TRACK 27
GROWTH PLAN

notre objectif : investir dans les énergies renouvelables à hauteur de

60 M€

Systèmes de stockage d'énergie par batterie en Belgique

sites

13

capacité de stockage installée

35 MWh

Systèmes de stockage par batteries aux Pays-Bas

sites

3

capacité de stockage installée

10 MWh

Ouverture de notre premier hub énergétique à Willebroek

En 2025, nous avons ouvert notre tout premier centre énergétique à Willebroek. Le parc de batteries a une **capacité de stockage de 15,05 MWh** et, grâce à un système de gestion de l'énergie (EMS) avancé, permet de stocker efficacement l'énergie solaire produite localement et de la réutiliser en cas de besoin. Ainsi, les pénuries de capacité et les variations de la demande en période de pointe sont gérées efficacement, en parfaite adéquation avec la demande et les conditions du marché.

Ce hub - le premier d'une longue série - illustre le **rôle pionnier** que l'immobilier logistique peut jouer dans la transition énergétique. En collaboration avec nos clients et nos partenaires, nous construisons progressivement un réseau de hubs énergétiques qui rendra le secteur logistique plus durable, plus autonome et plus résistant à l'avenir.

« Avec cet investissement dans le stockage par batteries, nous assurons la pérennité de nos sites et soutenons nos clients dans leur transition énergétique. À Willebroek, nous utilisons l'énergie solaire pour éclairer les bâtiments, chauffer les entrepôts et recharger les véhicules électriques"

Jo De Wolf
CEO

« L'investissement de Montea dans le stockage par batteries permet à Dachser Belgique de lancer ses premiers camions électriques. Sans ce bub énergétique, cela n'aurait pas été possible. »

Tom Verheyen
Country Manager Belgium
chez Dachser

Blond (Amsterdam)

Comment tout a commencé ?

En 2023, Montea a entamé le développement d'un bâtiment logistique (env. 7 000 m²) sur un site de 11 000 m² à Amsterdam. Ce site est situé à un endroit particulièrement stratégique et unique : en plein cœur d'une région où les terrains logistiques appropriés sont extrêmement rares.

Mais c'est aussi une région qui souffre de la congestion du réseau. Un raccordement électrique à grande échelle n'étant pas possible, nous avons dû rechercher une solution énergétique intelligente et pérenne. Ce défi est devenu le moteur (durable) de l'un de nos projets les plus efficaces sur le plan énergétique.

Qu'y avons-nous fait en 2025 ?

Nous avons livré le bâtiment en mars 2025 ; il a été loué à l'entreprise de décoration Blond. Nous avons entièrement équipé la propriété d'une solution énergétique intégrée qui réduit considérablement l'utilisation du réseau conventionnel. La combinaison de panneaux solaires, d'un système de stockage par batteries et d'un système de gestion de l'énergie permet au bâtiment de fonctionner de manière largement autonome.

Les résultats parlent d'eux-mêmes : les factures énergétiques annuelles sont passées de 14 565 euros à 5 456 euros. Une économie de pas moins de 62 % !

Blond (Amsterdam) (Pays-Bas)

- Acquisition du terrain : **4T 2023**
- Surface du terrain : **11 000 m²**
- Surface du centre de distribution : **environ 7 000 m²**
- Début de la construction : **4T 2023**
- Livraison : **Q1 2025**
- Locataire : **Blond** avec un bail à période fixe de 10 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : **env. 13 millions d'euros**

Voici comment nous l'avons rendu durable

Blond est aujourd'hui l'un des bâtiments les plus économes en énergie de notre portefeuille, grâce à une série d'interventions réfléchies :

- **Façades vertes et *low-carbon*** : façades avec plantations et revêtement en bambou à faible teneur en carbone pour favoriser la biodiversité et améliorer le microclimat urbain.
- **Stockage intelligent de l'énergie** : la batterie, optimisée par un système de gestion de l'énergie, capte les capacités limitées du réseau et maximise l'utilisation de l'énergie solaire pour minimiser la dépendance vis-à-vis du réseau.
- **Stratégie innovante en matière d'eau** : l'eau de pluie est collectée et réutilisée pour l'irrigation, de sorte que le site exerce une pression moindre sur les ressources en eau locales.
- **Mobilité durable** : environ 22,5 % des places de stationnement sont équipées de chargeurs pour véhicules électriques, complétés par des bornes de recharge pour vélos électriques, de vastes parkings à vélos et des places réservées aux voitures partagées. C'est ainsi que nous encourageons les déplacements durables.

QUATRE CHAPITRE QUATRE CHAPITRE QUATRE CHAPITRE QUATRE CHAPITRE QUATRE CHAPITR

4

PERSPECTIVES

Dans un contexte macroéconomique incertain, Montea a également fait preuve de résilience et de cohérence au cours de l'année écoulée. Grâce à notre bilan sain, à nos ratios financiers solides et à notre stratégie ambitieuse à long terme, nous restons fermement engagés sur la voie de la création de valeur transgénérationnelle durable.

Une base solide pour notre croissance

Avec notre plan de croissance Track27, nous avons **une vision claire à long terme** qui reste axée sur la **création de valeur** pour nos actionnaires. En 2025, nous étions encore parfaitement sur la bonne voie:

TRACK27 GROWTH PLAN

En 2025, nous avons investi

300+ M€

6,5 %
rendement initial net moyen

Résultat EPRA par action

4,90 €

+8 %
a/a pour les activités récurrentes

Total du volume d'investissement visé mis en œuvre, lancé ou exclusivement négocié

81 %

~ 1,15 Md€

Croissance du dividende par action

3,93 €

+9 %
a/a pour les activités récurrentes

Mais cela ne s'arrête pas là. Entre 2015 et 2025, nous avons atteint une **croissance du dividende** de 7 % par an. Notre **Total Accounting Return (TAR)**[1] pour la même période est de 16 %. Cela montre que notre valeur d'entreprise continue de croître de manière structurelle. Les mesures que nous prenons aujourd'hui nous permettront de confirmer nos ambitions de croissance pour 2026 et 2027.

Un taux de croissance des dividendes par an (2015-2025)

7 %

Total Accounting Return (TAR)[1] par an (2015-2025)

16 %

En conversation avec nos investisseurs

Cette création de valeur forte et cohérente est la base d'un **dialogue ouvert et actif avec nos investisseurs**. En 2025, nous avons organisé plus de 20 tournées de présentation pour permettre une communication et un engagement transparents. Pour la première fois également en Scandinavie : en mai, notre tournée de présentation s'est arrêtée à Stockholm, la capitale suédoise.

En 2026, Montea continue d'investir activement dans les relations avec les investisseurs, notamment en participant à la 2026 Global Property CEO Conference de Citi à Miami, en Floride, l'une des conférences immobilières les plus influentes aux États-Unis.

(1) TAR (Total Accounting Return) : croissance annuelle de l'EPRA NTA + dividende brut payé

2026 et au-delà

Dans un contexte de volatilité macroéconomique et d'incertitude géopolitique, nous faisons résolument le choix de l'**agilité**. En investissant massivement dans l'analyse de scénarios, nous sommes toujours prêts à envisager plusieurs voies futures, ce qui nous permet d'anticiper de manière réfléchie.

Sites stratégiques comme fondement

Notre recherche d'**emplacements appropriés** pour l'immobilier logistique reste une priorité absolue. Nous continuons à rechercher des opportunités dans des lieux stratégiques, où nous pouvons créer de la valeur à long terme pour nos clients et nos parties prenantes, par ex. par le développement de greyfields (sites désaffectés) et de brownfields (friches industrielles).

Sur tous nos marchés, nous nous concentrons sur les emplacements principaux situés à proximité des ports, des aéroports et d'autres plaques tournantes multimodaux le long des **principaux corridors logistiques en Europe**. En France, par exemple, nous nous positionnons stratégiquement à la jonction de l'Arc Atlantique (Caen-Rennes-Nantes-Bordeaux) et de la Dorsale (Lille-Paris-Lyon-Marseille).

En outre, nous continuons à nous concentrer sur le Benelux en tant que *gateway to Europe* en mettant l'accent sur l'ancrage local, l'expertise et le *thought leadership*.

La France, un facteur de croissance supplémentaire

En France, nous construisons un pipeline de 500 000 m² de surface locative brute. Seuls les terrains ayant fait l'objet d'un permis complet peuvent être acquis, afin de réduire les risques liés à l'obtention d'un permis.

Nous pourrions déjà obtenir 150 000 m² d'ici à la fin de 2025, tandis que nous achetons de manière sélective les terrains restants en 2026 et 2027. De cette manière, nous jetons des bases solides pour la croissance (internationale) après Track27.

Croissance structurelle du commerce électronique

La **croissance du commerce électronique** est un moteur structurel évident à cet égard. Les investissements annoncés par des acteurs internationaux tels qu'Amazon (1 milliard d'euros en Belgique et 1,4 milliard d'euros aux Pays-Bas) confirment la solidité du secteur logistique.

Et comme le taux de pénétration du commerce électronique dans le Benelux est encore loin d'atteindre le niveau des États-Unis ou du Royaume-Uni, le potentiel de croissance reste particulièrement élevé. La poursuite de la croissance du commerce électronique offre une opportunité de croissance à moyen terme de **4 millions de m² d'espace logistique**[1] - sur les seuls marchés où Montea est active.

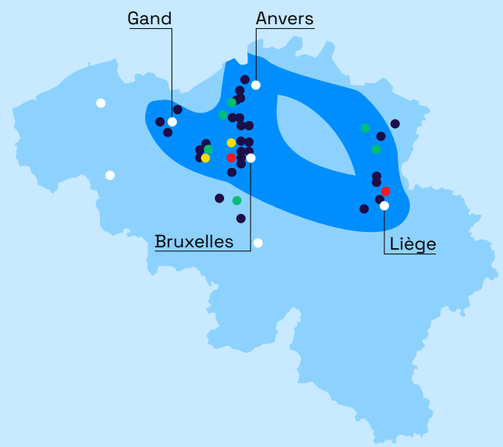
C'est pourquoi nous nous préparons aujourd'hui à une création de valeur transgénérationnelle encore plus importante, dans le cadre de notre **vision de croissance** (voir « Nous sommes Montea »).

« Nous sommes l'une des rares sociétés immobilières européennes à fournir des prévisions de résultats à long terme, offrant ainsi à nos investisseurs une visibilité claire en ces temps d'incertitude. »

Inna Maslova
Investor Relations Manager Montea

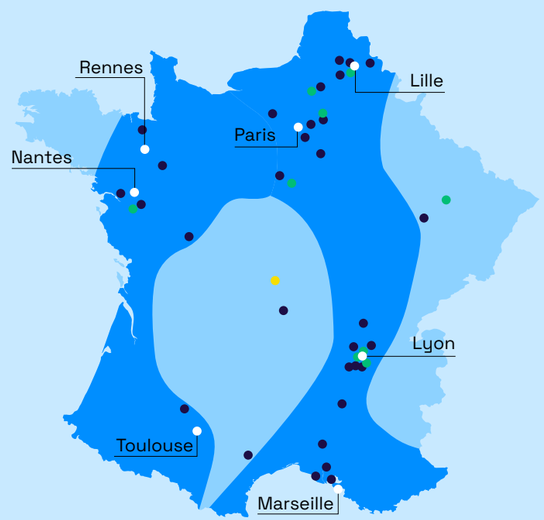
(1) Source : ECDB (E-Commerce DataBase). CBRE estime que pour chaque milliard d'euros de ventes en ligne, 100 000 m² d'espace logistique supplémentaire sont nécessaires.

Belgique

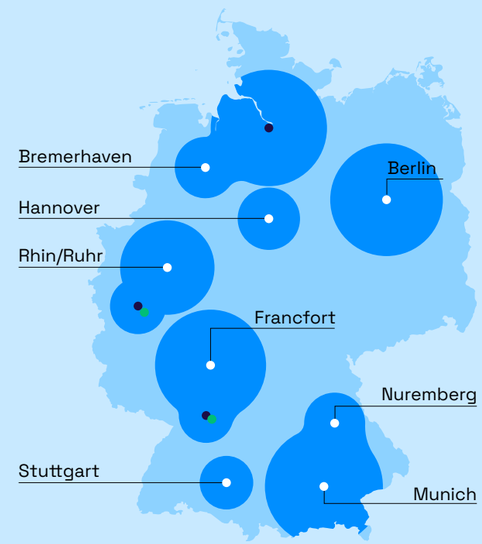


Pays-Bas

France



Allemagne



● Portefeuille Montea ● Développements en cours ● Développements à court terme ● Développements futurs

La réserve foncière, moteur de la création de valeur future

Notre croissance, outre les opportunités telles que les acquisitions et les partenariats, provient de plus en plus de la création de valeur externe. Le protagoniste de cette histoire : notre réserve foncière. Avec 3,4 millions de m² de terrains stratégiquement situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne, nous disposons d'un **potentiel de croissance exceptionnel pour notre développement futur**.

Si nous devions développer **l'ensemble de la réserve foncière**, alors…

- nous ajouterions pas moins de 1,5 million de m² de terrains construits
- nous pourrions augmenter nos revenus locatifs d'environ 73 %
- la valeur de notre portefeuille passerait de 3,2 milliards d'euros à environ 4,7 milliards d'euros
- cela s'accompagnerait d'une création de valeur significative de 330 millions d'euros pour nos actionnaires

Au fil du temps, nous avons la possibilité d'**élargir notre portefeuille d'environ 70 %** en surface brute.

Ainsi, nous ne nous contentons pas de créer de la valeur à court terme, mais nous construisons consciemment un pipeline qui soutiendra nos clients et nos parties prenantes pour les années à venir.

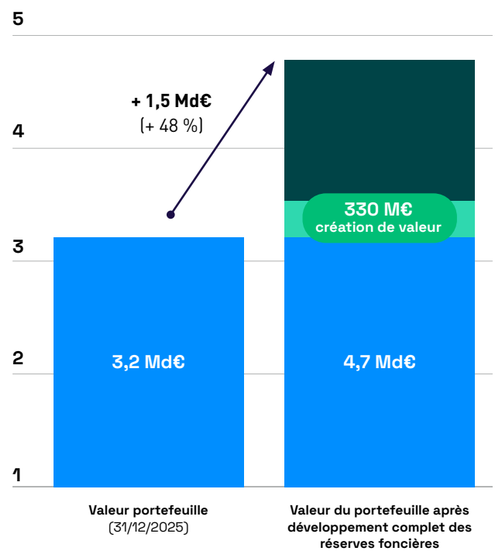
« Montea dispose d'un bilan sain et de solides ratios financiers. Nous sommes plus que jamais prêts à continuer à écrire notre histoire. »

Els Vervaecke
Chief Financial Officer Montea

Croissance en limitant les risques

Notre réserve foncière est construite avec un profil de risque réfléchi et équilibré. Nous adoptons une approche d'atténuation des risques, en évitant de lancer des projets totalement spéculatifs. Ainsi, nous pouvons développer nos terrains même en période d'incertitude économique. Par exemple, **environ 800 000 m² de terrains sont sous option** et donc encore hors bilan, ce qui nous donne de la flexibilité dans un contexte de marché évolutif. Sur les terrains restants, 54 % génèrent déjà des revenus aujourd'hui, notamment grâce aux parkings et aux activités de recyclage.

Réserves foncières : potentiel significatif de création de valeur



Confiance dans l'avenir

Nous envisageons donc l'avenir avec confiance : nous restons attentifs aux risques, mais surtout **ouverts aux opportunités** et déterminés à créer une valeur durable pour toutes les générations dans les années à venir.

Pour un aperçu détaillé de notre stratégie financière associée, des prévisions et des objectifs concrets en matière de bénéfices, veuillez-vous référer au chapitre 5.

CHAPITRE CINQ CHAPITRE CINQ CHAPITRE CINQ CHAPITRE CINQ CHAPITRE

5

RAPPORT DE GESTION

5.1 Résultats du groupe 110
5.2 Trésorerie et capitaux 122
5.3 Événements importants postérieurs à la date de clôture 129
5.4 Prévisions ou estimations de bénéfices 130

Rapport de gestion

5.1 Résultats du groupe

5.1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	DE	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
PORTEFEUILLE IMMOBILIER							
Portefeuille immobilier - Immeubles[1]							
Nombre de sites		**44**	**35**	**42**	**3**	**124**	**118**
Taux d'occupation[2]	%	**99,8**	**99,1**	**100,0**	**100,0**	**99,8**	**99,9**
Superficie locative totale — portefeuille immobilier[3]	m²	**1 019 064**	**292 652**	**964 515**	**99 495**	**2 375 726**	**2 132 243**
Valeur d'investissement[4]	K€	**1 103 212**	**402 382**	**1 256 329**	**96 500**	**2 858 423**	**2 555 642**
Juste valeur du portefeuille immobilier[5]	K€	**1 365 364**	**438 264**	**1 258 491**	**90 202**	**3 152 321**	**2 792 794**
Immobilier	K€	1 101 389	397 785	1 132 848	90 202	2 722 224	2 405 178
Projets en développement	K€	217 621	36 770	100 501	0	354 892	316 666
Panneaux solaires et BESS	K€	46 354	3 710	25 141	0	75 205	70 950
Surface totale — Réserve foncière	m²					**3 409 611**	**2 720 452**
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²					**2 581 818**	**2 161 315**
dont générateurs de revenus	%					54	55
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²					**827 793**	**559 137**
RÉSULTATS CONSOLIDÉS							
Revenus locatifs nets	K€					139 768	115 110
Résultat immobilier	K€					148 722	122 956
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					132 214	108 866
Marge d'exploitation*[6]	%					88,9	88,5
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers*[7]	K€					-17 589	-12 721
RÉSULTAT EPRA*[8]	**K€**					**112 777**	**99 260**
Nombre moyen pondéré d'actions						23 038 381	21 005 929
Résultat EPRA par action[9]	**€**					**4,90**	**4,73**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€					699	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					52 661	85 400
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					-10 417	-10 401
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	K€					5 808	0
Résultat sur portefeuille*[10]	**K€**					**48 751**	**74 998**
Variations de la juste valeur des instruments financiers[11]	**K€**					**1 739**	**-2 733**
RÉSULTAT NET (IFRS)						**163 267**	**171 525**
Résultat net par action	**€**					**7,09**	**8,17**

		BE	FR	NL	DE	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
BILAN CONSOLIDÉ							
Total du bilan	K€					**3 261 957**	**2 885 045**
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					**1 296 068**	**1 017 163**
EPRA LTV*[12]	%					**38,1**	**33,7**
Ratio d'endettement[13]	%					**40,0**	**35,7**
Dette nette / EBITDA (ajusté)*[14]	x					**7,3**	**6,4**
Ratio de couverture*	%					**99,7**	**97,8**
Coût moyen de l'endettement*	%					**2,1**	**2,3**
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y					**5,7**	**5,7**
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y					**5,4**	**6,1**
IFRS NAV par action[15]	€					81,32	78,42
EPRA NRV* par action[16]	€					90,22	85,82
EPRA NTA* par action[17]	€					81,63	78,05
EPRA NDV* par action[18]	€					83,91	80,42
Cours de bourse[19]	**€**					**73,20**	**63,30**
Prime/Décote	%					**-10,0**	**-19,3**

* Indicateurs alternatifs de performance (IAP). Conformément aux lignes directrices émises par l'ESMA (European Securities and Markets Authority), les IAP utilisés par Montea, qui incluent les indicateurs de performance EPRA, sont signalés dans le premier cas par un astérisque (*) dans cette publication, 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 APM utilisés par Montea est présenté dans la section 10 (10.1 et 10.2) de ce rapport annuel.

(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*.
(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.
(8) 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, ainsi que des ajustements relatifs aux exercices antérieurs concernant les coentreprises.
(9) Le bénéfice EPRA par action est le bénéfice EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions pour l'exercice comptable.
(10) Résultat sur le portefeuille* : il s'agit des variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + toute perte ou gain suite à la réalisation de biens immobiliers et la part dans le résultat sur le portefeuille des entreprises associées et des coentreprises.
(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 réalisation et du financement aux coentreprises, multipliés par le ratio d'endettement, tandis que le dénominateur est ajusté pour tenir compte de l'impact annualisé de la croissance externe. Les passifs financiers dans le tableau de bord de la dette nette/EBITDA (ajusté) excluent les obligations futures de la concession ; à cette fin, un ajustement a été appliqué au chiffre du 31/12/2024.
(15) NAV IFRS : Valeur d'actif net, ou valeur intrinsèque, avant distribution des bénéfices de l'exercice en cours, conformément au bilan IFRS (à l'exclusion des participations minoritaires). La valeur NAV IFRS par action est calculée en divisant les capitaux propres au sens de l'IFRS par le nombre d'actions ayant droit à des dividendes à la date du bilan.
(16) Valeur nette de reconstitution EPRA ou NRV EPRA* : La NRV (Net Reinstatement Value ou Valeur nette de reconstitution) repose sur l'hypothèse que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à refléter la valeur nécessaire à la reconstitution de l'entité. L'objectif de cet indicateur est de refléter ce qui serait nécessaire pour recréer l'entreprise sur les marchés d'investissement sur la base du capital et de la structure de financement actuels, en tenant compte des droits de mutation immobiliers. La NRV EPRA par action est la NRV EPRA* divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan.
(17) L'NTA EPRA* (Net Tangible Assets* ou Actifs corporels nets) suppose que les entités achètent et vendent des actifs, réalisant ainsi certains niveaux d'imposition différée. L'indicateur NTA correspond à la NAV ajustée pour inclure les propriétés et autres investissements 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.
(18) L'NDV EPRA* (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 NDV EPRA au 31/12/2024 a été ajustée avec la juste valeur des financements à taux fixe contribuant positivement au lieu de négativement.
(19) Cours de l'action à la fin de la période.

5.1.2 Résumé

Résultat EPRA de 112,8 millions d'euros, soit une augmentation de 18 % du résultat EPRA des opérations récurrentes par rapport à 2024[1], grâce à la croissance des loyers à périmètre constant (+3,2 %), aux revenus des nouvelles acquisitions et des développements de projets pré-loués, combinés à une politique de coûts maîtrisés et à un faible coût moyen de la dette (2,1 %). Hormis l'effet FBI en 2024 et compte tenu des 10 % d'actions supplémentaires, le résultat EPRA par action augmente de 8 % pour atteindre 4,90 euros par action. Un dividende de 3,93 € par action (+9 % a/a provenant d'activités récurrentes[2]) sera proposé.

Le portefeuille immobilier a augmenté de 360 millions d'euros pour atteindre 3,2 milliards d'euros en 2025. Cette augmentation est due (i) à la réalisation du volume d'investissement visé de plus de 300 millions d'euros à un rendement initial net moyen de 6,5 %, et (ii) à une forte amélioration du portefeuille existant, y compris des plus-values latentes sur des projets d'un montant total de 57 millions d'euros.

Le portefeuille existant affiche une augmentation de valeur de +0,7 % (a/a) à périmètre constant, ce qui souligne la stabilité de la croissance de la valeur des actifs circulants.

La dynamique actuelle 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 année[4]. En outre, Montea a réussi à (re)négocier environ 250 000 m² dans le portefeuille existant. La (re)location s'est faite avec une augmentation moyenne des loyers de 9 %, avec des loyers moyens enregistrés bien supérieurs aux niveaux du marché. Cela conforte à la fois l'évaluation du portefeuille et le potentiel de croissance des loyers. Les (re)locations contribuent à la solide croissance des loyers à périmètre constant de 3,2 % ainsi qu'au taux d'occupation constamment élevé de 99,8 %.

Des bases solides pour une croissance future :

- Un ratio loan-to-value de 38,1 % et une dette nette/EBITDA (ajusté) de 7,3x à la fin de l'année offrent une capacité d'investissement d'environ 400 millions d'euros disponibles pour la croissance dans le cadre de Track27, dans la limite d'une dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x
- Des (re)financements réussis ont été conclus en 2025 : 290 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit et 71 millions d'euros de refinancement de lignes de crédit existantes, le prochain crédit n'arrivant à échéance qu'en 2027
- Contrats de couverture à long terme et contrats de crédits à long terme pour les actifs non grevés de garanties
- Note de crédit à long terme de niveau investissement avec une perspective stable de BBB+ (Fitch)

La croissance sera réalisée grâce aux quatre piliers de croissance de Montea

De nouvelles acquisitions en Belgique (Anvers et Beringen), aux Pays-Bas (Zaltbommel et Zeewolde) et l'achat de 150 000 m² de potentiel de développement avec permis en France contribuent positivement grâce à une augmentation de valeur de 12 % par rapport à la valeur d'investissement initiale.

Grâce au partenariat avec Weerts Group, le nouveau centre de distribution européen de Skechers est construit à Liège. Ce partenariat comprend le plus grand développement à locataire unique jamais réalisé en Belgique, Montea détenant une participation de 40 % dans la société de projet.

Quatre projets internes ont été menés à bien, dont le centre de distribution de 95 000 m² à Tiel pour Intergamma. Avec le lancement de la construction d'un nouveau centre logistique de 31 000 m² à Halle, 117 000 m² de projets entièrement pré-loués sont en cours de réalisation[3], avec une durée moyenne à l'échéance initiale de 20 ans.

Plusieurs sites en Belgique et aux Pays-Bas ont depuis été équipés de systèmes de stockage par batteries, représentant une capacité totale de stockage de 45 MWh et un investissement de 20 millions d'euros. Une capacité supplémentaire de 20 MWp de panneaux solaires a également été installée au cours des deux dernières années, ce qui représente un investissement de 8 millions d'euros.

(1) Le résultat de 2024 comprend la reconnaissance du statut FBI pour l'exercice 2023, ce qui se traduit par un résultat supplémentaire de 3,7 millions d'euros au 31 décembre 2024. En tenant compte de cet effet, le résultat EPRA en 2025 augmente de 14 % et le résultat EPRA par action de 4 %.
(2) En tenant compte de l'effet de la reconnaissance en tant que FBI en 2024, le dividende par action proposé pour 2025 augmente de 5 % par rapport à 2024.
(3) La surface du projet à Liège est incluse pour 40 %, la part de Montea dans la coentreprise.
(4) 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.
(5) À partir du troisième trimestre 2025, le rendement initial net EPRA est communiqué en excluant les panneaux solaires et les systèmes de stockage par batteries, compte tenu de la future croissance attendue de la contribution aux revenus énergétiques. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 4,8 %, soit une baisse de 0,2 % par rapport à fin 2024. Cette baisse s'explique par la mise à niveau du portefeuille et les incitations temporaires à la location sur les projets achevés au second semestre 2025.

Excellente performance opérationnelle du portefeuille :

- EPRA Net Initial Yield de 4,8 %[5] et Net Reversionary Yield de 5,6 %
- Un taux d'occupation constamment élevé de 99,8 %
- Une durée moyenne des baux de 6,5 ans jusqu'à la première échéance résiliable, et de 7,3 ans jusqu'à la date de fin de bail
- Loyers contractuels totaux sont environ 8 % inférieurs à leur valeur locative de marché, ce qui donne un bon potentiel de hausse des loyers
- Un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation (loyers indexés sur l'inflation), ce que démontre une croissance des loyers à périmètre constant de 3,2 %, dont 2,9 % sont dus à l'indexation et 0,3 % au renouvellement des baux

En 2025, Montea a reçu plusieurs reconnaissances importantes. Ainsi, Montea a été intégrée dans le BEL20 et le BEL® ESG Index d'Euronext et le nouveau centre de distribution de Waddinxveen (Pays-Bas) a été récompensé par le Logistics Award du magazine immobilier PropertyNL. En France, l'acquisition du portefeuille Reverso a remporté le Logistics Deal of the Year award. Pour la huitième année consécutive, Montea a obtenu l'or pour l'EPRA BPR et, pour la quatrième fois, la plus haute distinction pour l'EPRA sBPR, soulignant ainsi son engagement continu en faveur de la transparence des rapports financiers et de durabilité.

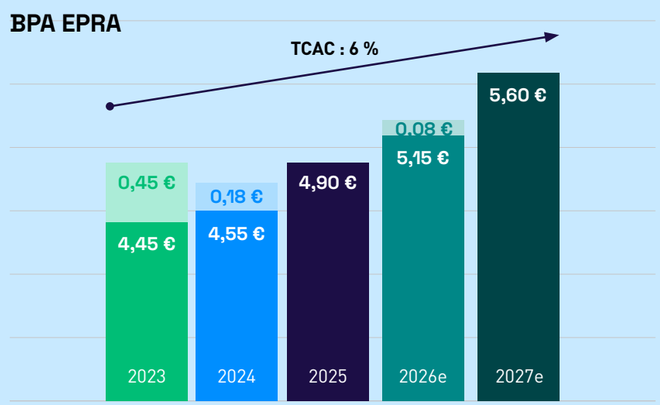
Statut provisoire

TRACK27
GROWTH PLAN

Volume d'investissement

- Investissements : 747 millions d'euros
- En cours de réalisation : 66 millions d'euros
- En phase de négociation exclusive : 117 millions d'euros
- Restant : 217 millions d'euros
- Total : 1 147 millions d'euros

Rendement moyen initial 2025
6,5 %



Track27 s'appuie sur des bases financières et opérationnelles solides

Coût moyen de la dette	max. 2,5 %	2,1 %	Target 27 31/12/2025
DN/EBITDA (ajusté)	±8x	7,3x	Target 27 31/12/2025
Taux d'occupation	min.98 %	99,8 %	Target 27 31/12/2025
Marge d'exploitation	90 %	89 %	Target 27 31/12/2025

5.1.3 Résultats financiers

Chiffres historiques

Pour une analyse détaillée de la situation financière et des résultats de Montea pour les exercices 2023 et 2024, nous vous invitons à consulter les sections dédiées ci-dessous. Ces résultats présentent les évolutions de la situation financière et des performances, en expliquant, lorsque cela est pertinent et nécessaire à une meilleure compréhension, les causes des variations significatives.

	page
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023	
Chiffres clés	100-101
Bilan consolidé au 31 décembre 2023	191
État des variations des capitaux propres consolidés et des réserves au 31 décembre 2023	195
Compte de résultat consolidé avant distribution des bénéfices pour l'exercice clos le 31 décembre 2023	192
État consolidé du résultat global avant affectation du résultat au 31 décembre 2023	193
Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2023	194
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024	
Chiffres clés	132
Bilan consolidé au 31 décembre 2024	225
État des variations des capitaux propres consolidés et des réserves au 31 décembre 2024	229
Compte de résultat consolidé avant distribution des bénéfices pour l'exercice clos le 31 décembre 2024	226
État consolidé du résultat global avant affectation du résultat au 31 décembre 20241	227
Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2024	228
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025	
Chiffres clés	110
Bilan consolidé au 31 décembre 2025	205
État des variations des capitaux propres consolidés et des réserves au 31 décembre 2025	209
Compte de résultat consolidé avant distribution des bénéfices pour l'exercice clos le 31 décembre 2025	206
État consolidé du résultat global avant affectation du résultat au 31 décembre 2025	207
Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2025	208

Résumé des états financiers consolidés

Compte de résultat consolidé (analytique) abrégé au 31 décembre 2025

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
RÉSULTATS CONSOLIDÉS		
Revenus locatifs nets	**139 768**	**115 110**
Résultat immobilier	**148 722**	**122 956**
Charges immobilières et frais généraux de la société	-16 509	-14 090
Résultat exploitation avant le résultat sur portefeuille	**132 214**	**108 866**
% par rapport au résultat locatif net	**94,6**	**94,6**
Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	**-17 589**	**-12 721**
Résultat EPRA avant impôts	**114 625**	**96 145**
Impôts	-1 946	3 114
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	97	0
RÉSULTAT EPRA*	112 777	99 260
par action	4,90	4,73
Résultat sur vente d'immeubles de placement	699	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	52 661	85 400
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-10 417	-10 401
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 808	0
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat du portefeuille immobilier*	**48 751**	**74 998**
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 739	-2 733
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	0	0
RÉSULTAT NET	163 267	171 525
par action	7,09	8,17

Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net est de 139,8 millions d'euros pour 2025, soit une augmentation de 21 % (ou 24,7 millions d'euros) par rapport à 2024 (115,1 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 3,2 %, principalement sous l'effet de l'indexation des baux (2,9 %) 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'élève à 148,7 millions d'euros pour 2025, soit une augmentation de 25,7 millions d'euros (ou 21 %) par rapport à l'année dernière (123,0 millions d'euros). Outre le résultat locatif net, 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 1,5 million d'euros en 2025 par rapport à 2024, partiellement compensés par des coûts non recouvrables (principalement le précompte immobilier en Belgique et aux Pays-Bas) qui ont augmenté de 0,5 million d'euros.

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier

Les charges immobilières et frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille, ont augmenté de 2,4 millions d'euros en 2025 par rapport à 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. Cette augmentation est conforme avec la hausse du chiffre d'affaires, ce qui prolonge la progression du résultat opérationnel immobilier avant résultat sur portefeuille, à savoir +21 % par rapport à l'année dernière (de 108,9 millions d'euros en 2024 à 132,2 millions d'euros en 2025).

La marge d'exploitation*[1] est de 88,9 % pour 2025, contre 88,5 % en 2024. Le ratio de coût* EPRA est de 11,3 % à la fin de 2025, contre 11,9 % à la fin de 2024. Pour assurer la croissance future, Montea a investi dans le développement commercial en France et en Allemagne et dans les services aux entreprises, posant ainsi les bases nécessaires à la croissance à moyen et à long terme.

Montea s'attend donc à ce que la marge d'exploitation* remonte progressivement à 90 % à moyen terme grâce à la croissance du portefeuille et aux revenus locatifs supplémentaires.

Résultat financier

Le résultat financier négatif excluant les variations de la juste valeur des instruments de couverture* s'élève à -17,6 millions d'euros, contre -12,7 millions d'euros l'année précédente, soit une augmentation de 38 % (4,9 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, calculées sur la base d'un coût financier prévisionnel. Les charges d'intérêt capitalisées sur les projets de développement de 2025 sont en légère baisse par rapport à l'année dernière.

Sur l'ensemble du passif financier (y compris les obligations et les responsabilités locatives), 99,7 % étaient couverts au 31 décembre 2025.

Le coût de financement moyen[2], calculé sur la base de la dette financière moyenne lorsque les actifs de Montea ne sont pas grevés, est de 2,1 % pour l'exercice 2025, contre 2,3 % à la fin de l'exercice 2024. Montea prévoit de maintenir ce coût moyen de financement réduit jusqu'à la fin de l'année 2026.

Impôts

En 2023, Montea a prudemment pris en compte la possibilité que le statut FBI soit refusé et une provision fiscale supplémentaire de 3,7 millions d'euros, la différence entre le statut fiscal FBI et la sphère régulièrement taxée, a été comptabilisée. En 2024, Montea a été reconnue comme FBI pour l'exercice 2023, ce qui a permis de reprendre cette provision. Toujours selon le principe de prudence, une provision fiscale a également été constituée dans le compte de résultat de 2024 sur la base d'un éventuel refus du statut FBI en ce qui concerne 2024. Si le statut de FBI est accordé, cette provision supplémentaire aura un effet positif sur les bénéfices EPRA futurs de 1,9 million €. D'ici fin 2026, Montea Nederland N.V. attend également le statut FBI pour l'année 2024.

Pour 2025, en raison de la modification de la législation, Montea ne peut plus bénéficier du régime FBI aux Pays-Bas et les impôts ont été calculés en appliquant les règles fiscales conformément à la sphère régulièrement taxée. Le montant d'impôt comptabilisé de 1,9 million d'euros est principalement lié à la charge fiscale normale aux Pays-Bas pour l'exercice 2025.

(1) Pour obtenir la marge d'exploitation, le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier
(2) 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.

Bénéfices EPRA*

Le résultat EPRA* s'élève à 112,8 millions d'euros, soit une hausse de 14 % (13,5 millions d'euros) par rapport à 2024 (99,3 millions d'euros). En revanche, l'exercice 2024 a été marqué par la reprise de provisions suite à la reconnaissance du statut FBI pour l'exercice 2023, conduisant à un résultat positif de 3,7 millions d'euros. Sans tenir compte de cet effet FBI, le résultat EPRA* a augmenté de 18 % par rapport à 2024. Cette augmentation du résultat EPRA* est principalement due à la croissance des loyers à périmètre constant du portefeuille immobilier (+3,2 %), 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 2025 s'élève à 4,90 € par action, contre 4,73 € en 2024. Hors l'effet FBI en 2024, le résultat EPRA par action a augmenté de 8 %, après prise en compte d'une augmentation de 10 % du nombre moyen pondéré d'actions suite aux augmentations de capital réalisées en 2025.

Résultat du portefeuille immobilier*[3]

Le résultat du portefeuille s'élève à 48,8 millions d'euros en 2025 (2,12 € par action[4]), soit une baisse de 26,2 millions d'euros par rapport à 2024 (75,0 millions d'euros).

En 2025, la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement (52,7 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 4,8 %, soit une baisse de 0,2 % par rapport à fin 2024. Cette baisse est principalement due à une importante mise à niveau du portefeuille et des incitations temporaires à la location sur des projets achevés au second semestre 2025, qui expireront en 2026. Le Net Reversionary Yield[5], qui reflète un rendement du portefeuille basé sur les loyers estimés du marché plutôt que sur les loyers actuels, est de 5,6 %. En outre, le résultat sur le portefeuille immobilier comprend également la plus-value réalisée suite à la vente du site de Saintes (BE) (0,7 million d'euros).

La section des impôts différés sur le résultat du portefeuille a un impact négatif de -10,4 millions d'euros. En 2025, l'impôt différé sur le résultat immobilier prévu en 2024 a encore été augmenté de 18,2 millions d'euros, principalement en raison de l'achèvement de nouveaux sites aux Pays-Bas depuis le début de 2025, en plus de la constitution d'une provision allemande pour impôts différés. Ceci est partiellement compensé par la création d'un actif d'impôt différé de 7,8 millions d'euros, principalement lié à des déductions d'investissement inutilisées et transférables aux Pays-Bas, conformément aux déclarations fiscales.

La part du résultat des coentreprises de 5,8 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 positive de la juste valeur des instruments financiers s'élève à 1,7 million € ou 0,08 € par action à la fin de 2025, contre une variation négative de -2,7 millions € à la fin de 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 en 2025 est principalement due à l'augmentation significative de la valeur du portefeuille immobilier en 2025 par rapport à 2024.

Le résultat net (IFRS) par action[6] s'élève à 7,09 € par action, contre 8,17 € par action en 2024.

(3) 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 éventuels et de la quote-part dans le résultat des coentreprises.
(4) Calculé en divisant le résultat du portefeuille par le nombre moyen pondéré d'actions.
(5) Calculé sur la base de la valeur locative de marché estimée, à l'exclusion des coûts d'exploitation non récupérables, divisée par la valeur de marché du bien et de la concession, y compris les coûts d'acquisition (estimés).
(6) Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Bilan consolidé abrégé au 31 décembre 2025

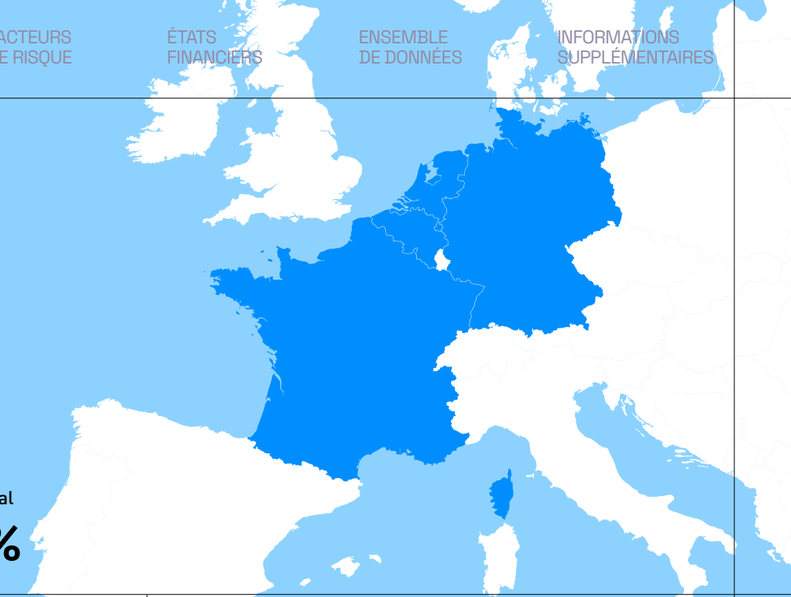
	BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
I.	ACTIFS NON COURANTS	3 202 511	2 825 732
II.	ACTIFS COURANTS	59 446	59 313
	TOTAL DE L'ACTIF	3 261 957	2 885 045
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 894 349	1 804 300
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 894 241	1 804 300
II.	Intérêts minoritaires	108	0
	PASSIFS	1 367 608	1 080 745
I.	Passifs non courants	1 293 896	1 005 764
II.	Passifs courants	73 712	74 981
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	3 261 957	2 885 045

Au 31/12/2025, le total des actifs (3 262,0 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (83 % du total), de projets en cours de réalisation (8 % du total) d'investissements verts (2 % du total), constitués de panneaux solaires et systèmes de stockage d'énergie par batteries. 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.

Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31 décembre 2025

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 375 726 m², répartie sur 124 sites, dont 44 en Belgique, 35 en France, 42 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 31/12/2025 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 Le Mesnil-Amelot (France), précédemment loué à Espace Phone.
- Le portefeuille immobilier total de Montea s'élève à 3 152,3 millions d'euros, composé de la valorisation du portefeuille immobilier-bâtiments (2 722,2 millions d'euros), de la juste valeur des développements en cours (354,9 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage par batteries (75,2 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2024, la juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 12,9 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 307 millions d'euros, complété par 57 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. Le désinvestissement à Saintes (BE) a un impact limité de 5 millions d'euros.

(EN M EUR)	JUSTE VALEUR 01/01/2025	CAPEX 2025	ÉLIMINATION	RÉÉVALUATION & DÉV. MARGE 2025	JUSTE VALEUR 31/12/2025
Belgique	1 191	171	-5	8	1 365
France	406	19	0	13	438
Pays-Bas	1 107	116	0	36	1 259
Allemagne	89	1	0	0	90
Total incluant les coentreprises	2 793	307	-5	57	3 152



Total

Nombre de sites au 31/12/2025
124

Surface (m²)
2 375 500

Valeur réelle du portefeuille immobilier
3 152 M€

Taux d'occupation total
99,8 %

France

Nombre de sites au 31/12/2025
35

Surface (m²)
292 500

Taux d'occupation total
99,1 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
438 M€

Part du portefeuille
14 %

Belgique

Nombre de sites au 31/12/2025
44

Surface (m²)
1 019 000

Taux d'occupation total
99,8 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
1 365 M€

Part du portefeuille
43 %

Pays-Bas

Nombre de sites au 31/12/2025
42

Surface (m²)
964 500

Taux d'occupation total
100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
1 259 M€

Part du portefeuille
40 %

Allemagne

Nombre de sites au 31/12/2025
3

Surface (m²)
99 500

Taux d'occupation total
100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier
90 M€

Part du portefeuille
3 %

		Belgique	France[5]	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2025	Total 31/12/2024
PORTEFEUILLE IMMOBILIER — IMMEUBLES[1]							
Nombre de sites		44	35	42	3	124	118
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m²	1 019 064	292 652	964 515	99 495	2 375 726	2 132 243
Loyers contractuels annuels	K€	58 832	20 999	60 122	5 668	145 622	128 564
Gross current yield	%	5,44	5,58	5,31	6,03	5,42	5,33
EPRA NIY*	%	5,09	5,12	4,47	5,54	4,83	5,02
Superficie non louée	m²	1 737	2 496	0	0	4 233	2 496
Valeur locative des surfaces non louées[2]	K€	193	279	0	0	471	258
Taux d'occupation	%	99,8	99,1	100,0	100,0	99,8	99,9
Valeur d'investissement	K€	1 103 212	402 382	1 256 329	96 500	2 858 423	2 555 642
JUSTE VALEUR	K€	1 101 389	397 785	1 132 848	90 202	2 722 224	2 405 178
PORTEFEUILLE IMMOBILIER — PANNEAUX SOLAIRES ET SYSTÈMES DE STOCKAGE PAR BATTERIES[3]							
JUSTE VALEUR	K€	46 354	3 710	25 141	0	75 205	70 950
PORTEFEUILLE IMMOBILIER — DÉVELOPPEMENTS							
JUSTE VALEUR - PROJETS DÉVELOPPÉS EN INTERNE	K€	113 343	36 770	100 501	0	250 614	316 666
JUSTE VALEUR - PART DANS LES COENTREPRISES	K€	104 278[4]	0	0	0	104 278	0
PORTEFEUILLE IMMOBILIER — TOTAL							
JUSTE VALEUR	K€	1 365 364	438 264	1 258 491	90 202	3 152 321	2 792 794

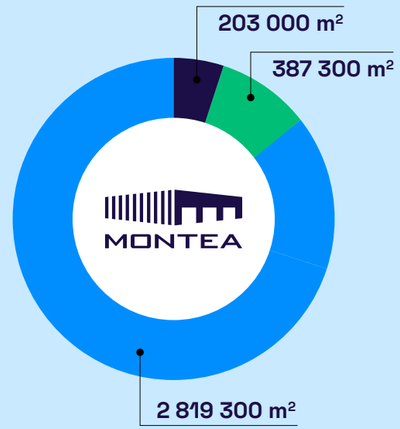
- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,42 %, contre 5,33 % au 31 décembre 2024.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) s'élève à 145,6 millions d'euros, soit une augmentation de 13 % par rapport au 31 décembre 2024, 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, ainsi qu'aux acquisitions à Zaltbommel, Anvers et Zeewolde.
- La juste valeur des projets en cours de développement, incluant les parts dans les coentreprises, est de 354,9 millions d'euros et comprend les éléments suivants :
  - Développements propres (250,6 millions d'euros) :
    - Pipeline de développement
      - Développement de projet en cours à Halle (BE)
      - Parcelles acquises à Tongres, Lummen, Grimbergen, Zellik et Puurs (BE)
      - Parcelles acquises à Tiel et Born (Pays-Bas)
      - Terrains acquis à Senlis, Saint-Priest, ainsi que des positions foncières avec permis acquises au 4e trimestre 2025 (FR)
    - Panneaux solaires
      - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)
    - Systèmes de stockage par batteries
      - Systèmes de stockage par batteries en construction (Belgique)
  - Part dans les coentreprises (104,3 millions d'euros)
    - Pipeline de développement
      - Développement de projet en cours à Liège (BE)[4]
- La juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage par batteries s'élève à 75,2 millions d'euros, soit 66,8 millions d'euros de panneaux solaires répartis sur 62 sites avec des installations de panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas, et 8,4 millions d'euros de plateformes de stockage d'énergie par batteries opérationnelles réparties sur quatre sites en Belgique (Willebroek, Gand) et aux Pays-Bas (Waddinxveen).

(1) Inclus les immeubles détenus en vue de la vente.
(2) Excluant 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 est enregistrée dans la catégorie "D" des immobilisations corporelles dans le bilan. Outre les panneaux solaires, cette catégorie comprend également des systèmes de stockage par batteries.
(4) La juste valeur du projet de Liège est établie à 40 %, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise.
(5) Le portefeuille immobilier comprend des sites avec stockage extérieur (IOS). Ce stockage extérieur, loué à Jacky Perrenot, n'est pas reflété dans la superficie totale de 292 508 m².
Hors stockage extérieur, la juste valeur moyenne du portefeuille français s'élève à 1 202 € par m² et le loyer moyen à 61 € par m².

31/12/2025

3 409 600 m²

- Pipeline de développements actuel
- Pipeline de développement à court et moyen terme
- Potentiel de développement futur



- 128 000 m² de nouveaux projets de développement ont été achevés en 2025. Actuellement, 203 000 m² de surface locative supplémentaire sont en construction dans le cadre de nouveaux programmes en cours de construction, préloués à 100 %.
Grâce aux ajouts au potentiel de développement futur de la réserve foncière, Montea dispose d'une réserve foncière totale restante d'environ 3 409 600 m² au 31/12/2025. À court et moyen termes, Montea prévoit de développer environ 387 300 m². Avec une réserve foncière restante d'environ 2 819 300 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.

Environ 2,6 millions de m² de cette réserve foncière (76 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 492,7 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 191 €/m².

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, 54 % de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,8 %. En outre, Montea contrôle environ 0,8 million de m² (24 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

		Total 31/12/2025	Total %	Total 31/12/2024	Total %
Réserve foncière					
Superficie totale	m²	3 409 611	100 %	2 720 452	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²	2 581 818[1]	76 %	2 161 315	79 %
dont générateurs de revenus	%	54		55	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²	827 793	24 %	559 137	21 %
Juste valeur	K€	492 690	100 %	540 650	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	492 690[2]	100 %	540 650	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0 %	0	0 %

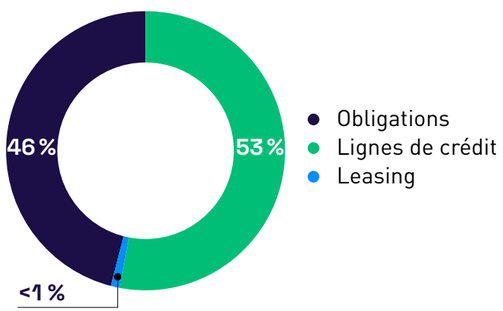
(1) 40 % de la superficie du projet de Liège sera intégrée à la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.
(2) 40 % de la juste valeur du projet de Liège sera intégrée à la juste valeur totale de la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

Ventilation des capitaux propres et du passif au 31 décembre 2025

Le passif total se compose des capitaux propres de 1 894,3 millions d'euros et d'un endettement total de 1 367,6 millions d'euros.

- Les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (IFRS) s'élèvent à 1 894,2 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 1 804,3 millions d'euros fin 2024. La part des participations ne donnant pas le contrôle (IFRS) s'élève à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2025 et est due à la mise en place de la coopération avec Bnewable.
- Le passif total de 1 367,6 millions d'euros se compose des éléments suivants :
  - Passif financier :
    - 530,5 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 31 décembre 2025, dont 208,7 millions d'euros ne sont pas utilisés ;
    - 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) a été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).
  - Autres passifs :
    - un passif courant de location de 71,6 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 ;
    - 34,7 millions d'euros d'impôts différés ;
    - d'autres passifs et charges à payer[1] s'élevant à 90,8 millions d'euros.

Répartition des dettes financières



5.2 Trésorerie et capitaux

5.2.1 Politique générale de financement

Le capital total de Montea était de 476 949 385,41 euros au 31 décembre 2025, représenté par 23 402 884 actions cotées sur Euronext Bruxelles et sur Euronext Paris. Toutes les actions émises sont entièrement libérées et sont sans valeur nominale. Les actions sont nominatives et dématérialisées. Chaque action donne droit à une voix. Au 31 décembre 2025, Montea détenait 108 918 actions propres.

L'Administrateur Unique est autorisé à augmenter le capital à une ou plusieurs reprises, aux dates et selon les termes devant être conformes à la législation applicable, sous réserve des restrictions concernant la nature des augmentations de capital et sans dépasser le montant maximum légalement autorisé de quatre cent dix millions soixante-quatorze mille huit cent sept euros et soixante-dix-sept centimes (410 074 807,77 euros). Se reporter à la section 11.1.2.

Le coût de financement est une position de coûts importante dans les résultats de Montea. Montea gère donc ses coûts de financement de façon proactive. La Société garantit tout d'abord la disponibilité de ses diverses sources de financement sur une période aussi longue que possible. La Société s'efforce en outre d'obtenir des financements à taux d'intérêt variable, dont la majorité est couverte à l'aide d'instruments de couverture.

Cette politique repose sur le fait qu'une protection contre les fluctuations déstabilisantes du cycle économique est ainsi offerte.

Lors de périodes marquées par des conditions macroéconomiques solides, le coût de financement est susceptible d'augmenter. En principe, cet aspect devrait être compensé par un résultat d'exploitation supérieur (par exemple, occupation et inflation plus élevées). Cependant, cet effet de compensation est limité et la Société s'est donc reportée sur une politique de couverture de la plupart de sa dette.

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

Financier chiffres clés

Loan-to-value*

33,7 % (2024) — 38,1 % (2025)

Ratio de couverture*

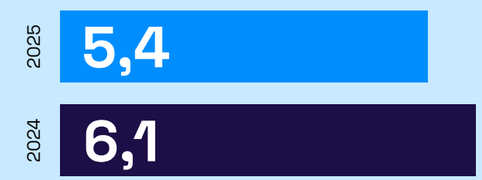
97,8 % (2024) — 99,7 % (2025)

Coût moyen de l'endettement*

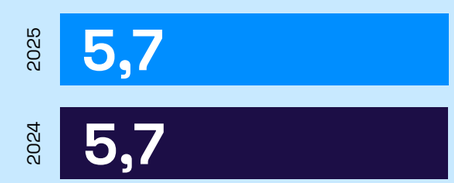
2,3 % (2024) — 2,1 % (2025)

Dette nette/EBITDA (ajusté)*

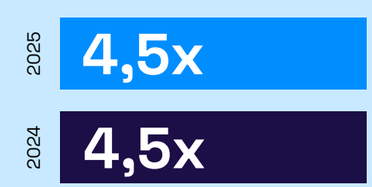
Maturité moyenne pondérée des contrats de couverture (en années)



Maturité moyenne pondérée des dettes financières (en années)



Ratio de couverture des intérêts*



5.2.2 Flux de trésorerie

L'état des flux de trésorerie au 31 décembre 2025 est le suivant :

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 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)	119 876	115 670
Résultat net	163 267	171 525
Charges d'intérêts nettes	20 289	13 878
Produits financiers	-3 308	-1 267
Impôts	12 363	7 287
Plus- (-) / moins-value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	699	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	**193 310**	**191 422**
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-1 739	2 733
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-52 661	-85 400
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	206	-2 942
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-5 905	0
Amortissements et réductions de valeur (dotations (+)/reprises (-)) sur immobilisations	388	367
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	661	-10
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	**-59 051**	**-85 252**
Diminution (+) / augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-12 139	-6 676
Augmentation (+) / diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	0	0
Augmentation (+) / diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	-2 244	16 175
Augmentation (+) / diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	**-14 383**	**9 499**
FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B1)	-273 814	-419 647
Investissements	**-279 718**	**-419 647**
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-190 669	-416 529
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-84 221	-1 871
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-4 828	-1 247
Désinvestissements	**5 904**	**0**
Produits de la vente d'immeubles de placement	5 904	0
Produits de la vente des immeubles destinés à la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE FINANCIER NET (C1)	147 121	229 512
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	247 867	120 300
Augmentation de capital	19 032	205 778
Dividendes versés	-86 059	-75 533
Intérêts payés	-33 719	-21 032
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	6 322	13 139

5.2.3 Structure de financement

Les chiffres relatifs à la capitalisation et à l'endettement sont tirés des états financiers préparés conformément aux normes IFRS, telles qu'approuvées par l'UE, pour la période clôturée le 31 décembre 2025.

Ces informations doivent être lues conjointement aux états financiers et aux notes qui les accompagnent.

Capitalisation au 31 décembre 2025

Les fonds propres consolidés s'élevaient à 1 894 348 912,30 euros au 31 décembre 2025.

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EUR X 1 000)	CAPITAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVES	RÉSULTAT	INTÉRÊTS MINORITAIRES	CAPITAUX PROPRES
AU 31/12/2023	394 914	423 586	580 952	118 810	2 515	1 520 777
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	**55 666**	**147 208**	**-13 032**	**0**	**-2 514**	**187 328**
Augmentation de capital	58 570	147 208	0	0	0	205 778
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation négative de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-12 995	0	0	-12 995
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	-2 904	0	-37	0	0	-2 941
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	-2 514	-2 514
Corrections	0	0	203	0	0	0
Dividendes	0	0	-75 533	0	0	-75 533
Résultat reporté	0	0	118 810	-118 810	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	171 525	0	171 729
AU 31/12/2024	450 580	570 794	611 400	171 525	0	1 804 300
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	**14 316**	**13 660**	**-15 233**	**0**	**98**	**12 841**
Augmentation de capital	5 372	13 660	0	0	0	19 032
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-5 996	0	0	-5 996
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	8 944	0	-9 238	0	0	-294
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	98	98
Corrections	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-86 059	0	0	-86 059
Résultat reporté	0	0	171 525	-171 525	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-10	163 267	10	163 267
AU 31/12/2025	464 896	584 454	681 623	163 267	108	1 894 349

Endettement au 31 décembre 2025

La Société garantit qu'elle obtient le financement dont elle a besoin en temps voulu. La priorité demeure trouver le juste équilibre entre le coût du financement, la durée et le maintien de diverses sources de financement.

Au 31 décembre 2025, Montea cumulait une dette totale de 1 263,6 millions d'euros (1 259,1 millions d'euros non courants et 4,5 millions d'euros courants), ventilée comme suit :

DETTES FINANCIÈRES (EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières non courantes	**1 259 088**	**981 913**	**815 327**
Établissements de crédit	530 499	257 633	103 999
Obligations	638 311	663 030	662 739
Cautions et garanties bancaires déposées	4 022	3 297	1 489
Crédit-bail	312	328	465
Autres[1]	85 944	57 625	46 634
Dettes financières courantes	**4 479**	**3 504**	**36 162**
Établissements de crédit	0	0	33 333
Obligations	0	0	0
Crédit-bail	171	124	117
Autres[1]	4 308	3 380	2 712
Total	**1 263 567**	**985 417**	**851 490**

La Société a eu recours à des lignes de crédit totalisant 530,5 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, Montea a confirmé des lignes de crédit pour un total de 739,2 millions d'euros auprès de six établissements financiers. La capacité non utilisée restante se situe à 208,7 millions d'euros, c'est-à-dire que 71,8 % des lignes de crédit ont été débloquées. Au 31 décembre 2025, le terme non échu moyen pondéré de ces lignes de crédit était de 5,2 ans.

Montea compte également un encours total de dette obligataire de 640,0 millions d'euros. La dette obligataire compte principalement 235,0 millions d'euros d'obligations vertes non garanties placées en 2021 (placement privé américain) ainsi que 380,0 millions d'obligations vertes non garanties placées en 2022 (placement privé américain). Au 31 décembre 2025, la durée de vie résiduelle moyenne pondérée de cet encours obligataire était de 6,2 ans.

Montea compte également une dette au titre d'opérations de location financement pour un total de 71,6 millions d'euros, divisée en portions non courantes et courantes. Cela s'explique essentiellement par le passif au titre d'opérations de location financement concernant les sites sous concession (IFRS 16) et le financement des panneaux solaires sur le site Alost.

L'échéance moyenne pondérée des passifs financiers (lignes de crédit, emprunts obligataires et obligations de location) est de 5,7 ans au 31 décembre 2025, ce qui est stable par rapport au 31 décembre 2024.

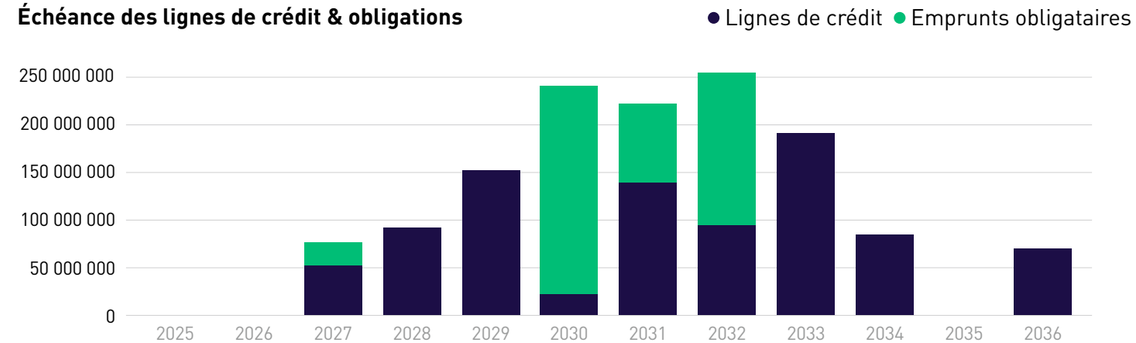
Le coût moyen de financement* de la dette est de 2,1 % sur 2025, en baisse par rapport à 2,3 % au 31 décembre 2024. Le ratio de couverture de l'intérêt* était de 4,5x à fin décembre 2025 et il demeure stable par rapport à la fin 2024. Cela signifie que Montea respecte largement les engagements pris par ses institutions financières en matière de ratio de couverture des intérêts*.

Le graphique ci-dessous indique à quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arriveront à échéance, sur la base de la situation au 31 décembre 2025. La Société veille toujours à ce que les dettes n'arrivent pas toutes à échéance la même année.

Nonobstant ce qui précède, la Société n'a ni octroyé de prêts hypothécaires, ni donné en garantie des actifs commerciaux, ni accordé de délégation de pouvoirs pour constituer soit un prêt hypothécaire soit une garantie d'actifs commerciaux. Les actifs de la Société ne sont pas grevés.

(1) La rubrique « Autres » comprend principalement les obligations locatives, liées au terrain de la concession, conformément à la norme IFRS16.

Échéance des lignes de crédit & obligations



Loan-to-value*

Avec un loan-to-value de 38,1 % à la fin décembre 2025 et une dette nette/EBITDA (ajustée)* de 7,3x, 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 8 x. À la fin de l'année 2025, les ratios restent bien dans les limites de la stratégie de financement de Montea.

Conformément à l'arrêté GVV-KB, le ratio d'endettement de la Société ne peut pas légalement dépasser 65 %. La Société a signé des conventions avec les établissements financiers, en vertu desquelles le ratio d'endettement consolidé ne peut pas dépasser 60 % et les conditions des Obligations stipulent un ratio d'endettement consolidé maximum de 65 %. Le ratio d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 40,0 % fin décembre 2025, de sorte que Montea respecte toutes les clauses restrictives relatives au ratio d'endettement.

Couverture du risque de taux d'intérêt

Comme cela a été mentionné, Montea adopte une politique de financement en vertu de laquelle une part importante de la dette financière est couverte. 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 99,7 % à fin de 2025.

Au 31 décembre 2025, la société a conclu des contrats de couverture de type swap de taux d'intérêt (IRS) et cap de taux d'intérêt pour un montant total de 552,5 millions d'euros.

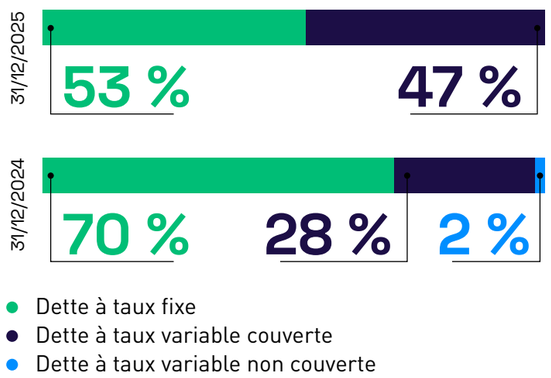
L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 5,4 ans à la fin du mois de décembre 2025. Une description des instruments de couverture de Montea figure à la section 9.2.5 (Note 15 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) du présent rapport.

Garanties et sécurité

Les conditions contractuelles des facilités de crédit stipulent que Montea doit continuer à relever de la catégorie des sociétés immobilières réglementées (GVV) en Belgique. À ce titre, elle est tenue de respecter un ratio d'endettement maximum de 60 % et un ratio de couverture de l'intérêt minimum*. Les conditions contractuelles des obligations prévoient également un ratio d'endettement maximum et un ratio de couverture de l'intérêt minimum*.

Montea confirme que toutes ces conditions ont été remplies tout au long de l'exercice financier 2025.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



5.2.4 Renforcement supplémentaire de la structure de financement en 2025

Au total, 81 % (ou 930 millions €) du volume d'investissement cumulé de 1,15 milliard €, le montant que Montea entend réaliser sur une période de quatre ans dans le cadre de Track27, a déjà été exécuté, entamé ou négocié de manière exclusive. Auparavant, une stratégie de financement appropriée a été ébauchée de manière à respecter ces engagements d'investissement et à conserver la structure de capital solide de l'entreprise.

Courant 2025, la société a renforcé ses ressources financières comme suit :

Nouveaux accords de prêt

Montea a amélioré sa position de liquidité en 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 de 75 millions d'euros (lignes de crédit et emprunts obligataires). La position de liquidités fin 2025 était de 214 millions d'euros.

Note de crédit confirmée à nouveau par Fitch

Fitch a confirmé la note de crédit de Montea en 2025, une solide note d'investissement à long terme de BBB+ avec une perspective stable. Cette note reflète le portefeuille logistique de haute qualité de Montea, concentré en Europe de l'Ouest et composé de locataires diversifiés et de qualité. L'accent mis sur les emplacements stratégiques à proximité des principaux centres logistiques, avec un profil multimodal et de solides références en matière d'écologie, est un atout majeur. La notation est encore renforcée par ses baux à long terme avec des augmentations de loyer contractuelles indexées et un taux d'occupation constamment élevé, ce qui garantit des flux de revenus stables et visibles. C'est l'une des raisons pour lesquelles Fitch a attribué la note A- à la dette senior non garantie de Montea. Fitch a également reconnu la position financière solide de Montea, avec un financement des nouveaux investissements en équilibre entre les fonds propres et la dette, et l'absence d'actifs grevés.

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

Financement des investissements

Les futures obligations d'investissement seront financées par le biais de lignes de crédit souscrites disponibles. Compte tenu d'un loan-to-value* de 38,1 % fin décembre 2025, Montea dispose d'une réserve suffisante pour accroître son niveau d'endettement sous la forme de lignes de crédit, d'obligations et/ou dans le cadre d'un programme de billets de trésorerie. Fin décembre 2025, Montea disposait d'une capacité d'investissement de plus de 400 millions €, ce qui signifie que le volume d'investissement restant de Track27 est entièrement couvert dans le cadre de la limite Dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x.

5.3 Événements importants postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'événements importants postérieurs à la période comptable.

5.4 Prévisions ou estimations de bénéfices

5.4.1 Perspectives

Avec Track27, Montea dispose d'un plan de croissance quadriennal qui oriente ses choix stratégiques et ses décisions d'investissement. La période à venir sera dominée par la poursuite de la réalisation de ce plan dans le but d'assurer une création de valeur durable pour nos actionnaires.

Montea reste engagée dans l'exécution disciplinée de sa stratégie de croissance, en mettant l'accent sur l'expansion qualitative du portefeuille, l'allocation réfléchie du capital et le renforcement des bases opérationnelles. Parallèlement, Montea pose aujourd'hui les bases de la prochaine phase de sa trajectoire de croissance en investissant dans des projets et des marchés qui assureront l'avenir de notre plateforme.

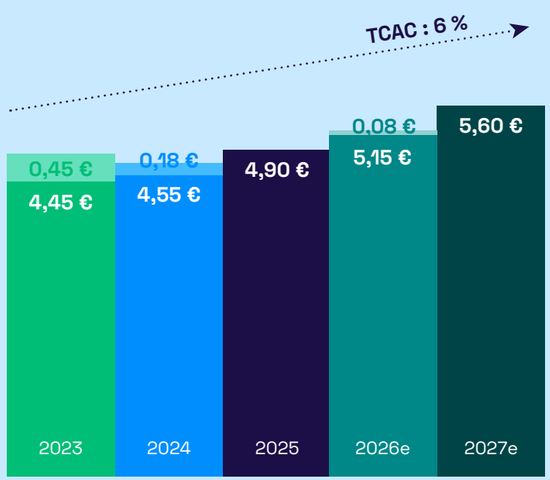
Track27 n'est pas seulement un plan de croissance pour les quatre prochaines années, mais aussi une étape structurelle dans la poursuite de l'expansion de Montea en tant qu'acteur majeur de l'immobilier logistique. Ceci est étayé, entre autres, par les perspectives de développement en France, où Montea s'attend à obtenir des permis de construire pour un total de 500 000 m² de surface locative brute en 2026 et 2027.
Fin 2025, 150 000 m² ont déjà été sécurisés.

Objectifs basés sur les résultats

- **Objectifs de résultats proposés pour 2026 :**
  - **Résultat EPRA à 5,23 € par action (+7 % a/a)**, y compris 0,08 € de reconnaissance du FBI pour l'année fiscale 2024[1]. Ce résultat, préparé conformément au cadre financier et opérationnel de Track27, est basé sur un volume d'investissement cible de 250 millions d'euros et une croissance des loyers à périmètre constant d'au moins 2,5 %. D'ici fin 2026, Montea Nederland N.V. attend également le statut FBI pour l'année 2024.
  - Augmentation du **dividende à 4,19 euros par action** (+7 % a/a), y compris la reconnaissance supplémentaire potentielle du statut FBI. Le résultat de la reconnaissance du statut FBI pour l'exercice 2024 sera distribué à 80 %.
- **Reconfirmation de l'objectif d'augmentation de l'EPRA à 5,60 € par action en 2027** (+7 % par rapport à 2026) sur la base d'un volume d'investissement ciblé de 150 millions d'euros. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne du résultat EPRA par action de 6 % par rapport à 2023.

(1) Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 038 381 actions au 31 décembre 2025.

Croissance du BPA



Volume d'investissement

- Investissements : 747 M€
- En cours de réalisation : 66 M€
- En phase de négociation exclusive : 117 M€
- Restant : 217 M€
- Total : 1 147 M€

- **Un volume d'investissement cumulé d'environ 1,15 milliard d'euros**, ce qui augmentera la valeur du portefeuille de plus de 50 % à partir de la fin de 2023, pour atteindre un niveau nettement supérieur à 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
  - En 2025, les prévisions initiales étaient de 300 millions d'euros, mais le résultat final s'élève à 307 millions d'euros
  - 2026 : 250 millions d'euros sont prévus
  - 2027 : 150 millions d'euros sont prévus

Track27 construit l'avenir à travers quatre principaux piliers de croissance : (i) des acquisitions ciblées de bâtiments existants et de terrains, (ii) des développements de projets en interne sur notre vaste réserve foncière, incluant les rénovations et les améliorations du portefeuille existant, (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.

Au total, 81 % (soit 930 millions d'euros) de ce volume d'investissement ciblé ont déjà été mis en œuvre, lancés ou exclusivement négociés, et ce dans le cadre d'une stratégie claire de création de valeur durable sur le site . Ceci n'inclut pas le développement du projet avec permis pour lequel Montea a annoncé la signature d'une lettre d'intention (LOI) dans ses résultats semestriels. Cette lettre d'intention n'a pas été convertie en contrat de location, la contrepartie ayant différé ses projets d'expansion.

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

Le volume d'investissement restant de Track27, soit 400 millions d'euros, est entièrement couvert par la limite dette nette/excédent brut d'exploitation (ajusté)* d'environ 8x.

TYPE D'INVESTISSEMENT	TIMING CAPEX	CAPEX	NIY ATTENDU	COMMENTAIRE
Projets de développement en cours	2026	62 M€	~ 6,5 %	**Projets de développement en cours : Liège & Halle** Durée moyenne : 20 ans Pré-loué à 100 %
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2026	4 M€	~ 8 % (TIR)	
En cours de réalisation		**66 M€**		
Acquisitions d'investissements existants, de positions rentables dans des réserves foncières et de projets de développement pré-loués	2026-2027	47 M€	> 6,5 %	**Projet de développement préloué : Zellik et Tiel (parcelle restante)** Permis attendus à court terme Durée moyenne : 7 ans Pré-loué à 100 %
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2026-2027	28 M€	~ 8 % (TRI)	
Acquisitions de positions non rentables dans des réserves foncières	2026	42 M€	> 6,5 % (après livraison)	**Acquisitions de positions non rentables dans des réserves foncières : e.a. Toury** Les coûts de construction ne sont pas inclus dans le montant de l'investissement
Investissements en phase de négociation exclusive		**117 M€**		

Objectifs qualitatifs

Montea souhaite jouer un rôle clé dans le développement durable. Plus de 65 % 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.

Il va sans dire que nous veillons à ce que tous nos développements soient adaptés à l'avenir. Nous visons à réduire les émissions de CO_2 du portefeuille existant de 45 % d'ici à la fin de 2027 (par rapport à 2019), pour lequel nous fournissons 60 millions d'euros, grâce, entre autres, à

- 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
- La poursuite du déploiement des systèmes de stockage par batteries et l'augmentation de la capacité des panneaux solaires
- L'installation d'améliorations visant à économiser l'énergie dans le portefeuille existant, telles que l'éclairage LED à haut rendement énergétique, les stations de recharge, l'isolation supplémentaire des toits et les pompes à chaleur.

Stratégie multigénérationnelle

À chaque étape, nous prenons en compte l'impact sur les générations futures. Montea n'aspire pas à des profits rapides, mais à une création de valeur à long terme. C'est pourquoi nous mettons l'accent sur la durabilité et le développement d'installations logistiques innovantes, tout en continuant à prioriser :

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

Des fondamentaux solides confirmés dans un environnement macro-économique volatil

Le portefeuille de Montea a connu une forte dynamique de location au cours de l'année 2025, principalement grâce à la demande des acteurs 3PL, des entreprises actives dans les secteurs alimentaire et pharmaceutique et des entreprises de commerce électronique desservant une base de consommateurs européens. Les baux ont été conclus bien au-dessus des niveaux de loyers précédents et au-dessus des loyers moyens du marché, ce qui favorise une croissance attrayante des loyers dans un marché qui se normalise progressivement.

Alors que la demande du marché reste sélective et que la confiance des entreprises se rétablit progressivement, les moteurs structurels sous-jacents restent solides. L'optimisation de la chaîne d'approvisionnement, la pénétration accrue du commerce électronique et la demande croissante de distribution urbaine en Europe occidentale continuent de soutenir structurellement la demande.

Ce faisant, les locataires continuent de donner la priorité à des solutions durables, stratégiquement situées et offrant une plus grande valeur ajoutée opérationnelle. La force de ces emplacements se traduit par un taux d'inoccupation qui reste inférieur à la moyenne du marché. Dans le même temps, des contraintes évidentes subsistent au niveau de l'offre, la pénurie de terrains, la capacité limitée du réseau et une réglementation plus stricte devant continuer à freiner la nouvelle offre dans les années à venir.

5.4.2 Hypothèses sous-jacentes aux résultats EPRA anticipés*

Dans les perspectives, nous avons établi les résultats anticipés en termes de bénéfices EPRA consolidés* et le bilan consolidé pour l'exercice financier 2026 sur la base des chiffres communiqués dans le rapport financier annuel au 31 décembre 2025. Ces informations sont connues depuis la date du bilan. Les projections sont calculées à partir des variations sur les marchés immobiliers, économiques et financiers.

Ces prévisions et estimations ne sauraient être considérées comme une certitude. Les activités de Montea et le marché sur lequel elle opère sont sujets à des incertitudes et des risques et ces informations prospectives ne sauraient engager la Société. Il existe un risque que ces attentes ne soient pas comblées.

5.4.3 Hypothèses

Montea applique les principes comptables d'usage tels qu'adoptés relativement à la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2025 en vertu des normes IFRS appliquées par l'Union européenne et mises en application par le biais de l'arrêté royal SIR.

Pour ce qui est des investissements immobiliers, les perspectives concernant 2026 tablent sur la réalisation d'investissements de près de 250 millions d'euros au cours de l'année 2026.

5.4.4 Hypothèses concernant les facteurs sur lesquels Montea a une prise directe

Revenus locatifs nets

Les revenus locatifs nets sont estimés à partir des baux en cours, en tenant compte des hypothèses établies en termes d'indexation (voir ci-dessous) des baux de location, lesquelles sont appliquées à tous les baux en fonction de leur date anniversaire. Pour les baux assortis d'une option de résiliation en 2026, les estimations sont faites au cas par cas relativement à la relocation (prolongation ou renouvellement).

Les investissements effectués en 2025 n'ont eu qu'un impact limité sur les revenus locatifs nets de 2025, mais contribuent pour une année complète aux revenus locatifs nets de 2026.

Les revenus locatifs nets tiennent compte également des investissements déjà annoncés :

- Les investissements devant être livrés en 2026 commencent à contribuer aux revenus locatifs nets en moyenne un mois après la date de livraison prévue.
- Les investissements dans des projets de panneaux solaires ne contribuent pas au résultat locatif net, à l'exception des projets de panneaux solaires aux Pays-Bas. Les revenus découlant de ces investissements sont comptabilisés dans « Autres revenus et charges locatifs ».
- Un objectif supplémentaire de 184 millions d'euros (en sus des 66 millions d'euros de projets en cours, projets de panneaux solaires et parcs de systèmes de stockage d'énergie par batteries), qui incluent 39 millions d'euros d'investissements permanents qui contribueront aux revenus locatifs nets de 2026. Les 145 millions d'euros restants seront réputés concerner des promotions immobilières sur mesure qui contribueront uniquement aux revenus locatifs nets après une certaine période de fonctionnement. L'hypothèse retenue est celle d'une livraison n'intervenant pas avant 2027. Cependant, les investissements ne contribuent pas au résultat financier net, étant donné qu'ils donnent lieu à des intérêts capitalisés.

Autres revenus et charges locatifs

Cette partie porte sur les charges locatives accessoires assumées par le propriétaire et les charges locatives récupérables y afférentes portées en compte aux locataires. Concernant les projets existants et les investissements mis en évidence, ces charges et ces revenus sont inclus conformément au bail de location. Dans la mesure où aucun revenu locatif

n'est inclus au titre des investissements correspondant à l'objectif supplémentaire, il n'y a pas d'autres revenus ou coûts d'exploitation inclus concernant ces investissements.

Cette section inclut également les revenus provenant des panneaux solaires. Compte tenu de la volatilité des prix de l'énergie, ces chiffres s'appuient sur les courbes des contrats à terme sur les énergies par pays. Les revenus de BESS sont également contenus dans cette section, également basés sur les courbes à terme de l'énergie spécifiques au pays sur les différents marchés commerciaux et un niveau d'autoconsommation de nos clients sur les sites individuels, étant donné la volatilité des prix de l'énergie. Les investissements dans le solaire photovoltaïque (voir section 3.4.6 (évolution de notre portefeuille photovoltaïque)) et les BESS (voir section 3.4.7 (déploiement de centres de stockage d'énergie)) inclus dans 2026 génèrent des revenus en moyenne deux mois et trois mois après la date d'achèvement prévue, respectivement.

Les frais de gestion immobilière appliqués par Montea à ses clients sont également traités dans cette section. Sont pris en compte les nouveaux baux signés en 2025 relativement aux investissements mis en évidence.

Charges immobilières et frais généraux de la société

Les charges immobilières incluent principalement les commissions de courtage, les frais de gestion internes et les coûts et charges relatifs aux immeubles inoccupés. Elles sont estimées pour 2026 sur la base du portefeuille actuel (à partir des hypothèses concernant les prolongations ou renouvellements de baux, voir « Revenus locatifs nets »).

Les frais généraux de l'entreprise comprennent principalement les éléments suivants :

- Les locations de bureaux en France, aux Pays-Bas et en Allemagne ;
- Les frais de marketing, les communications financières et commerciales ;
- Les honoraires estimés de conseillers, notamment des experts immobiliers, des avocats, des fiscalistes, ainsi que les frais informatiques et les honoraires des commissaires aux comptes statutaires ;
- La taxe d'abonnement annuelle applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- Les frais à payer pour la cotation sur Euronext Bruxelles et sur Euronext Paris, ainsi que la commission de la FSMA ;
- Les coûts d'exploitation internes de Montea, à savoir la rémunération de l'Administrateur Unique et les frais de personnel, à l'exclusion des commissions de gestion internes ;
- Et la dépréciation et l'amortissement annuels des actifs non courants autres que des investissements immobiliers (mobilier, matériel mobile et biens incorporels).

Les frais généraux sont inclus dans les prévisions sur la base d'estimations réelles par catégorie de coûts. Les frais de marketing et de personnel sont fournis sur la base des meilleures estimations approximatives. Montea prévoit également de nouveaux investissements dans les effectifs des différentes équipes nationales en 2026 afin de garantir un poids suffisant.

Charges d'intérêts

Les charges d'intérêts estimées s'appuient sur l'évolution de l'endettement financier moyen :

- L'encours de dette financière réel de 1 170,8 millions d'euros au 31 décembre 2025, comprenant 530,5 millions d'euros d'encours des lignes de crédit, 640,0 millions d'euros d'encours obligataire et 0,3 million d'euros de dette de location financement ;
- Les changements attendus de l'endettement en 2026 : le tirage de lignes de crédit nouvelles et existantes pour financer de nouveaux investissements et des investissements en cours.

Le coût de financement moyen global* pour 2026 est calculé en ligne avec le coût de la dette moyen* en 2025, en tenant compte d'un niveau de couverture en ligne avec la politique de couverture (se reporter à la section 8.1.1 Variations des taux d'intérêt).

Le coût financier total est alors réduit d'un montant d'intérêt capitalisé estimé, calculé sur toutes les promotions en cours et programmées, et sur l'objectif supplémentaire pour 2026. Cet intérêt capitalisé est donc supprimé du calcul des charges financières et, à la place, comptabilisé dans le coût en capital du projet dans la partie actifs du bilan jusqu'à ce que les projets soient livrés et commencent à générer des revenus locatifs.

Impôts

Ce poste couvre l'impôt sur les sociétés à acquitter. La base imposable de Montea est nulle pour ainsi dire en raison de la transparence fiscale dont jouit la Société. La base imposable de la société immobilière réglementée se limite à ce qui est désigné « dépenses non admises » autres que les dépréciations et les pertes en capital sur les actions et tous « bénéfices anormaux ou gratuits » perçus (GVV (Belgique), et SIIC (France)). Les retenues à la source sur dividendes sont estimées à partir de la base imposable estimée de l'entité fiscale Montea SA (c'est-à-dire la succursale française). L'impôt sur le revenu des sociétés (taux = 25,8 %) est prévu sur une estimation de la base imposable des entités néerlandaises. L'impôt sur les bénéfices des sociétés pour l'Allemagne se base sur un taux de 15,825 %. Pour les autres sociétés – filiales directes de Montea ne relevant pas de la catégorie des SIIC (France) – une estimation a été réalisée sur la base de résultats locaux estimés.

Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises

Cette section estime la part de profit de l'entreprise commune avec le groupe Weerts, dans laquelle Montea a pris une participation de 40 % dans la société de projet.

5.4.5 Hypothèses concernant les facteurs sur lesquels Montea n'a pas de prise directe

La tendance des revenus locatifs tient compte d'un niveau d'indexation pour 2026 sur la base des attentes du consensus sur le plan économique pour 2026 du Fonds monétaire international. Montea limite l'impact potentiel de l'inflation, premièrement avec l'inclusion d'une clause d'indexation des loyers sur les baux de location ; deuxièmement, à travers la souscription de contrats de couverture pour la majorité de ses emprunts à taux variable.

Les taux d'intérêt sont déterminés sur la base de la courbe des taux d'intérêt à terme (courbe des taux à terme Euribor 3 mois), en tenant compte des instruments de couverture existants et prévus.

Les variations de juste valeur des instruments de couverture ne sont pas un élément hors trésorerie. Par conséquent, elles n'ont pas de répercussion sur les bénéfices EPRA*. Aucune hypothèse n'a donc été formulée concernant cet élément. Le même raisonnement s'applique aux variations de juste valeur du portefeuille foncier.

Les perspectives peuvent aussi être influencées par les risques de marché, opérationnels, financiers, réglementaires et (géo) politiques.

5.4.6 Bénéfices EPRA estimés*

S'appuyant sur les hypothèses ci-dessus et sur les perspectives actuelles pour 2026, Montea anticipe une hausse des bénéfices EPRA* de 10 %, pour atteindre 123,6 millions d'euros. Le résultat EPRA par action passe ainsi de 4,90 € à 5,23 € par action, dont 0,08 € de reconnaissance par le FBI pour l'exercice 2024. Ce résultat, préparé conformément au cadre financier et opérationnel de Track27, est basé sur un volume d'investissement cible de 250 millions d'euros et une croissance des loyers à périmètre constant d'au moins 2,5 %. D'ici fin 2026, Montea Nederland N.V. attend également le statut FBI pour l'année 2024.

POST-MONEY (EUR X 1 000)	31/12/2026 12 mois	31/12/2025 12 mois
Revenus locatifs nets	**153 409**	**139 768**
Résultat immobilier	**162 278**	**148 722**
Charges immobilières et frais généraux de la société	-18 838	-16 509
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	**143 440**	**132 214**
Marge d'exploitation*[1]	88 %	89 %
Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	**-19 326**	**-17 589**
Impôts	-1 173	-1 946
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	706	97
RÉSULTAT EPRA*[2]	**123 647**	**115 507**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	699
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-	52 661
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-	-10 417
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-	5 808
Résultat du portefeuille immobilier*	**-**	**48 751**
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-	1 739
Résultat net	**123 647**	**163 267**
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	23 643 683	23 038 381
Résultat EPRA par action[3]	**5,23**	**4,90**

(1) Pour obtenir la marge d'exploitation*, le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier.
(2) Le Résultat EPRA* est égal au Résultat Net excluant l'impact du résultat sur le portefeuille (code XVI, code XVII et code XVIII du compte de résultat) et l'impact de la variation des instruments de couverture des intérêts.
(3) Résultat EPRA* calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions de la période.

5.4.7 Prévisions en matière de bilan consolidé

Les hypothèses suivantes ont été formulées lors de la préparation du bilan consolidé prévisionnel :

Montea prévoit de réaliser des investissements d'environ 250 millions d'euros en 2026.

Les mouvements des fonds propres et de la dette intègrent les bénéfices EPRA anticipés*, un taux de distribution de 80 %, l'offre d'un dividende optionnel et le ratio d'endettement à la clôture de l'exercice 2026. Les investissements anticipés devraient être financés en totalité par la dette, soit un loan-to-value anticipé* de 40,0 % fin 2026.

(en EUR)	31/12/2026	31/12/2025
Immeubles de placement	3 194 457 970	3 152 321 314
Instruments de couverture	25 466 751	25 466 751
Autres actifs	282 374 170	84 168 816
Total des actifs	**3 502 298 892**	**3 261 956 882**
CAPITAUX PROPRES	**1 979 774 399**	**1 894 348 912**
PASSIFS	**1 522 524 493**	**1 367 607 969**
Passifs non courants	**1 448 812 129**	**1 293 895 605**
Provisions	-	-
Autres passifs financiers non courants	129 964	129 964
Passifs d'impôts différés	34 677 541	34 677 541
Autres passifs non courants	1 414 004 624	1 259 088 100
Passifs courants	**73 712 364**	**73 712 364**
Provisions	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-
Comptes de régularisation	36 732 915	36 732 915
Autres passifs courants	36 979 449	36 979 449
Total du passif	**3 502 298 892**	**3 261 956 882**
Loan-to-value*	**40,0 %**	**38,1 %**
Taux d'endettement	**41,7 %**	**40,0 %**

5.4.8 Prévisions en matière de dividende

La politique de distribution est déterminée par le Conseil d'Administration de Montea et présentée à l'assemblée générale des actionnaires après la clôture de l'exercice financier. Sur la base du résultat EPRA projeté pour 2026*, Montea prévoit une nouvelle augmentation du dividende par action, en ligne avec l'augmentation du résultat EPRA par action, conduisant à un dividende brut par action de 4,19 € par action (+7 % a/a), y compris l'éventuelle reconnaissance supplémentaire du FBI, en tenant compte d'un ratio de distribution de 80 %.

5.4.9 Déclaration

Montea déclare que les estimations de résultats ont été établies et préparées sur une base (i) comparable avec celle des informations financières historiques, et (ii) conforme à ses politiques comptables.

5.4.10 Rapport du commissaire sur les perspectives 2026

Concernant le rapport des commissaires aux comptes, se reporter au chapitre 10, section 10.4 des rapports d'experts.

HAPITRE SIX CHAPITRE SIX CHAPITRE SIX CHAPITRE SIX CHAPITRE SIX CHAPITRE SIX CHA

6

MONTEA EN BOURSE

6.1 Performance de l'action Montea 142
6.2 Capital et structure actionnariale 143
6.3 Notifications à des fins de transparence 144
6.4 Calendrier des actionnaires 144

Montea en bourse

6.1 Performance de l'action Montea

Les actions Montea s'adressent à des investisseurs privés et institutionnels en Belgique et à l'étranger attirés par la perspective d'investir de façon indirecte dans l'immobilier logistique et d'un bon rendement courant assorti d'un profil de risque modéré.

Les actions Montea sont cotées sur Euronext Bruxelles (MONT) depuis octobre 2006 et sur Euronext Paris (MONTP) depuis décembre 2006. Elles appartiennent au compartiment C (moyennes capitalisations) et de l'indice Euronext BEL20.

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2025 (73,20 €), les actions Montea s'échangent avec une décote de 10,0 % par rapport à l'indice EPRA NTA.

Au cours de la prochaine assemblée générale de Montea le 19 mai 2026, le conseil d'administration de l'Administrateur Unique proposera le versement d'un dividende brut de 3,93 € par action, soit un dividende net de 2,75 € par action[1].

PERFORMANCE DES MARCHÉS BOURSIERS	31/12/2025	31/12/2024
Cours de bourse (€)		
À la clôture	73,20	63,30
Le plus élevé	76,30	86,00
Le plus bas	54,61	61,00
Moyenne	66,39	76,30
NAV par action (€)		
IFRS NAV	81,32	78,42
EPRA NTA	81,63	77,63
Prime/Décote par rapport à la valeur NAV IFRS (%)	**-10,0 %**	**-19,3 %**
Rendement du dividende (%)	**5,4 %**	**5,9 %**
Distribution proposée (€)		
Dividende brut par action	3,93	3,74
Dividende net par action	2,75	2,62
Volume (nombre de titres)		
Volume quotidien moyen	32 882	19 815
Volume de la période	8 385 003	5 072 705
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	**23 402 884**	**23 131 212**
Capitalisation boursière (K€)		
Capitalisation boursière à la clôture	1 713 091	1 464 206
Ratios (%)		
"Velocity"	36 %	22 %

(1) Le précompte mobilier sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées est égal à 30 %, sous réserve de certaines exceptions (article 269 du code des impôts sur les revenus de 1992).

6.2 Capital et structure actionnariale

6.2.1 Capital

Au 31 décembre 2025, le capital consolidé de Montea s'élevait à 476 949 385,41 € (y compris les coûts liés à l'augmentation de capital et aux variations de la valeur des actions propres). Au 31 décembre 2025, le capital est représenté par 23 402 884 actions ordinaires entièrement libérées sans valeur nominale.

Il n'existe pas d'actions privilégiées. Chaque action confère un vote lors de l'assemblée générale (à l'exception des actions propres de la Société, dont le droit de vote est suspendu). Le nombre total d'actions représente le dénominateur à des fins de communication d'informations en vertu de la Règlementation sur la transparence. Le capital peut être augmenté ou réduit conformément aux dispositions légales et aux statuts de la Société. L'administrateur Unique est autorisé à augmenter le capital dans les limites du capital autorisé (se reporter à la section 11.1.2.2 du présent rapport et à l'article 6.3 des statuts de Montea pour en savoir plus).

6.2.2 Structure actionnariale

La structure actionnariale de Montea au 31 décembre 2025 est la suivante :

Actionnaires	Nombre de droits de vote communiqués à la date de notification[2]	%[3]	Date de notification
Famille De Pauw	2 053 020	13,11 %	22/03/2019
Federale Verzekeringen (Rue de l'Etuve 12, 1000 Bruxelles)	788 215	4,92 %	29/03/2021
Patronale Life (Bischoffsheimlaan 33, 1000 Bruxelles)	964 785	8,03 %	06/09/2018
Ethias NV (Rue des Croisiers 24, 4000 Liège)	607 130	5,23 %	28/09/2017
BlackRock Group	994 678	4,30 %	04/07/2025
Autres actionnaires en deçà du seuil statutaire*	17 995 056	-	
Total	23 402 884	-	

(2) Le nombre d'actions détenues par les actionnaires susmentionnés et le public a été déterminé en supposant que le nombre total d'actions détenues par les actionnaires obligés de faire une déclaration de transparence conformément aux dispositions légales et statutaires n'a pas changé depuis leur dernière déclaration de transparence.
(3) Pourcentage des droits de vote à la date de la notification de transparence.

Les informations qui figurent dans le tableau ci-dessus se basent uniquement sur les notifications à des fins de transparence reçues par la Société en vertu de la Règlementation sur la transparence. Il est supposé qu'aucun changement n'est intervenu depuis la réception de la notification la plus récente. Les notifications à des fins de transparence reçues par Montea peuvent être consultées sur le site internet de la Société.

Les principaux actionnaires n'ont pas de droits de vote exceptionnels. Il n'existe aucune règlementation connue dont l'entrée en vigueur à une date postérieure pourrait donner lieu à un changement de contrôle concernant l'émetteur.

La famille De Pauw, qui agit de concert, se compose :

- de Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw et leurs enfants respectifs ;
- du groupe des propriétaires indivisibles De Pauw ;
- de Montea Management NV, contrôlée par les frère et sœurs De Pauw susnommés.

6.3 Notifications à des fins de transparence

Toute personne qui achète directement ou indirectement ou transfère des titres avec droit de vote de la Société doit informer la FSMA ainsi que la Société du nombre de titres qu'elle détient si les droits de vote associés à ses titres assortis de droit de vote dépassent ou tombent en dessous, de manière active ou passive, du seuil statutaire de 3 % du nombre total de droits de vote associés aux titres de la Société.

En vertu de l'article 6 de la Loi du 2 mai 2007, une même obligation de notification s'applique lorsqu'une détention d'actions dépasse ou tombe en dessous, de manière active ou passive, des seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 % et de tous les autres multiples de 5 %.

6.4 Calendrier des actionnaires

07/05/2026	Déclaration intermédiaire 31/03/2026 - publication (après clôture de la bourse)
08/05/2026	Déclaration intermédiaire 31/03/2026 - conférence téléphonique (11 h 00)
19/05/2026	Assemblée générale annuelle des actionnaires de l'exercice 2025 (10 h 00)
20/08/2026	Rapport financier semestriel 1S 2026 - publication (après clôture de la bourse)
21/08/2026	Rapport financier semestriel 1S 2026 - conférence téléphonique (11 h 00)
29/10/2026	Déclaration intermédiaire 30/09/2026 - publication (après clôture de la bourse)
30/10/2026	Déclaration intermédiaire 30/09/2026 - conférence téléphonique (11 h 00)

CHAPITRE SEPT CHAPITRE SEPT CHAPITRE SEPT CHAPITRE SEPT CHAPITRE SEPT CHAPITR

7

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

7.1 Déclaration de gouvernance d'entreprise 148
7.2 Description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques 149
7.3 Organes d'administration, de gestion et de surveillance et direction de l'entreprise 151
7.4 Conflits d'intérêts 172
7.5 Relations familiales entre les actionnaires, les administrateurs et les dirigeants effectifs 175
7.6 Informations conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 175
7.7 Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique 177
7.8 Rapport de rémunération 177

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise décrit les principales règles adoptées par Montea en application de la législation et des recommandations en matière de gouvernance d'entreprise ainsi que leur mise en œuvre au cours de l'exercice financier 2025. La législation applicable inclut non seulement le Code belge des sociétés et des associations (CSA), mais aussi la loi sur les Sociétés immobilières réglementées publiques (Loi SIR) et l'arrêt sur les Sociétés immobilières réglementées publiques (AR SIR).

Montea a appliqué comme code de référence le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 à compter du 1er janvier 2020. Les écarts vis-à-vis du Code sont précisés dans la déclaration de gouvernance d'entreprise selon les termes de l'article 3:6, §2 du CSA, en tenant compte de la taille de la société et de la nature de ses activités. La présente déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie intégrante du rapport annuel conformément à l'article 3:6, §2 du CSA.

Montea a été constituée sous le statut de société anonyme (naamloze vennootschap) et compte un seul administrateur nommé dans les statuts, à savoir Montea Management NV. Cette dernière est, à son tour, constituée sous le statut de société anonyme dotée d'un conseil d'administration. Lors de l'assemblée générale extraordinaire de Montea du 19 mai 2026, il sera proposé aux actionnaires de mettre fin au mandat de Montea Management NV comme administrateur statutaire unique et de le remplacer par un conseil d'administration moniste directement nommé au niveau de Montea NV. Étant donné que cette proposition de modification - si elle est approuvée par les actionnaires - ne prendra effet que le 19 mai 2026, la déclaration de gouvernance d'entreprise ci-dessous ne tient pas compte de la modification susmentionnée pour l'exercice 2025.

7.1 Déclaration de gouvernance d'entreprise

7.1.1 Conformité au Code 2020 et à la Charte de gouvernance d'entreprise

En 2025, la Société et l'Administrateur unique ont respecté les recommandations du Code 2020 et les dispositions légales en matière de gouvernance d'entreprise en les appliquant mutatis mutandis à la structure de gouvernance de l'Administrateur Unique. En tant qu'organe de gouvernance de l'Administrateur Unique, le conseil d'administration de ce dernier prend des décisions collectives quant aux valeurs, à la stratégie, à sa volonté de prendre des risques et aux grandes politiques de Montea.

La structure de Montea et de son Administrateur Unique est donc transparente au titre de la gouvernance d'entreprise. En conséquence, dans la Charte de gouvernance d'entreprise dans sa dernière version amendée du 28 octobre 2021 et dans la présente déclaration de gouvernance d'entreprise, l'expression « conseil d'administration » désigne le conseil d'administration de l'Administrateur Unique.

L'Administrateur Unique a approuvé une nouvelle version de la Charte de gouvernance d'entreprise qui prendra effet à partir du 19 mai 2026 sous la condition suspensive de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de Montea du 19 mai 2026 des résolutions suivantes : (i) la fin du mandat de Montea Management NV en tant qu'administrateur statutaire unique de Montea, (ii) la nomination des administrateurs, telle que proposée par l'organe de direction de Montea, directement au niveau de Montea, et (iii) les amendements proposés aux statuts de Montea résultant de la fin du mandat de Montea Management NV en tant qu'administrateur unique et le changement qui l'accompagne vers une structure de gouvernance avec un conseil d'administration moniste (à un seul niveau).

La Société satisfait aux dispositions du Code 2020, à l'exception de ce qui suit :

- La rémunération des administrateurs non exécutifs n'est pas versée en partie sous la forme d'actions de la Société, contrairement à la recommandation 7.6 du Code 2020. L'objet de cette recommandation est d'ajuster les intérêts des administrateurs non exécutifs aux intérêts à long terme des actionnaires. En tant que société immobilière réglementée publique (SIR), Montea s'efforce d'obtenir des résultats robustes et un dividende par action solide, ce qui correspond aux attentes d'un actionnaire à long terme. Cette stratégie transparaît clairement dans les objectifs de croissance, le portefeuille et la stratégie ESG de la société, tels qu'ils ont été approuvés par le conseil d'administration. Il n'est donc pas nécessaire dans l'immédiat de rémunérer en partie en actions les administrateurs indépendants non exécutifs ou les administrateurs indépendants. Cette approche est régulièrement révisée.
- La Société n'a pas fixé de montant minimum d'actions à détenir par les membres du management exécutif, tel que préconisé dans la recommandation 7.9 du Code 2020. Montea ne le juge pas nécessaire, puisque certains membres du management exécutif bénéficient à la fois d'un plan d'options sur actions et d'un plan d'achat d'actions (se reporter à la section 7.8.2.4 du présent rapport annuel), lesquels encouragent largement ces personnes à envisager la perspective d'un actionnariat à long terme.
- Contrairement à la recommandation 8.7 du Code 2020, la Société n'a pas conclu de convention de relation avec l'un de ses principaux actionnaires, à savoir la famille De Pauw. À la date du présent rapport, la famille De Pauw compte deux représentants au sein du conseil d'administration et participe donc activement à l'élaboration de la politique de Montea. La Société estime qu'il n'est pas nécessaire de conclure une telle convention de relation à ce stade. Cette approche est révisée chaque année.

7.2 Description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

7.2.1 General

Le conseil d'administration est chargé d'évaluer les risques de la société et de veiller à l'efficacité du contrôle interne.
Les membres du management exécutif de la Société sont à leur tour responsables de mettre en place d'un système de gestion des risques et de garantir l'efficacité du contrôle interne.
Les actions décrites ci-après servent à structurer la gestion du contrôle interne et des risques de Montea :

- définir son environnement de contrôle (cadre juridique, financier et opérationnel global) ;
- déceler et classer les principaux risques auxquels la Société est exposée[1] ;
- analyser dans quelle mesure la Société gère ces risques.

L'attention se porte aussi tout particulièrement sur la fiabilité de la procédure de rapportage et de communication d'informations financières.

7.2.2 Environnement de contrôle

Les principaux éléments de l'environnement de contrôle comprennent :

- **La culture du risque :** Montea exerce ses activités avec la diligence nécessaire afin de dégager des revenus stables et récurrents. Montea suit une approche prudente dans sa politique d'investissement et évite les projets spéculatifs.
- **Une description claire de l'objet de la Société :** Montea est une société immobilière cotée en bourse, leader dans le domaine de l'immobilier logistique. Montea vise à construire un portefeuille immobilier diversifié générateur de revenus réguliers stables, aussi bien grâce à ses propres développements qu'à travers des investissements permanents. Ce faisant, Montea prend en considération des évolutions dans le secteur logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en Allemagne et en France.
- **Une définition du rôle des différents organes de direction :** Montea s'est dotée d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de rémunération et de désignation. Elle dispose également de deux comités consultatifs informels : le comité d'investissement (trois au

(1) Pour la description des risques matériels et spécifiques suffisants, veuillez vous référer à la section 8 "Facteurs de risque".

total, organisés par région géographique) et le ESG Steerco. La société Montea est assistée de conseillers externes pour les questions comptables et fiscales. Ces parties fournissent uniquement une assistance.

- **L'organisation de la Société :** La Société s'organise en plusieurs services conformément à un organigramme clair. Toute personne de l'organisation est au fait des prérogatives et des responsabilités qui lui sont attribuées.
- **Mesures visant à garantir des compétences suffisantes :** La Société garantit des compétences suffisantes :
  - les administrateurs: compte tenu de leur expérience, ils possèdent les compétences nécessaires pour honorer leurs obligations, en ce compris en matière de comptabilité et d'affaires financières courantes, de questions juridiques et de connaissance générale du marché de l'immobilier logistique et de la logistique dans son ensemble ;
  - les membres du management exécutif et le personnel rattaché: les fonctions sont attribuées dans le cadre d'une procédure de recrutement tenant compte de profils bien définis, et font l'objet d'une politique d'évaluation et d'une rétribution appropriée selon des objectifs mesurables et atteignables. Tous les postes au sein de la Société reçoivent des formations adaptées.

7.2.3 Analyse des risques et opérations de contrôle

La personne chargée de la gestion des risques dans la Société dresse la liste de tous les risques. Cette liste est évaluée chaque année par le comité d'audit. Les risques suffisamment spécifiques et importants pour la Société, sont examinés au chapitre « Facteurs de risque » de ce rapport annuel.

Les activités de contrôle spécifiques de la Société se répartissent aux catégories suivants :

- **Activités de contrôle sur une base statutaire et contractuelle :** Toute transaction d'achat et de vente de biens immobiliers doit être traçable en termes d'origine, de parties concernées, de nature et de moment d'exécution, à partir des actes notariés ou d'autres documents transactionnels tels qu'un contrat d'achat d'actions.
- **Activités de contrôle basées sur les procédures internes :**
  - signature des contrats d'achat, de vente et de location par le représentant permanent de l'Administrateur Unique ;
  - approbation des factures entrantes par deux personnes au moins (responsable et manager du département concerné) ;
  - approbation de tous les paiements sortants par deux personnes au moins.
- **Contrôle des opérations financiers :**
  - le cas échéant, la Société peut se faire assister d'un conseil externe en pratiques comptables et fiscales ;
  - l'état des écarts des chiffres réels par rapport au budget et aux chiffres réels de l'année précédente est systématiquement dressé ;
  - des sondages ponctuels sont effectués en fonction du caractère substantiel des éléments examinés.
- **Activités de contrôle en relation avec les principaux risques financiers, risques de marché et risques légaux, notamment :**
  - consultation des banques de données externes relatives à la solvabilité des clients ;
  - suivi proactif du niveau d'endettement, des risques d'intérêt et de liquidité ;
  - surveillance permanente de la diversification du fichier de locataires et du pourcentage d'inoccupation ;
  - suivi régulier, avec les experts immobiliers, de la valorisation des bâtiments ;
  - suivi étroit, avec les conseillers extérieurs, de l'évolution du cadre légal et réglementaire (fiscal) applicable à Montea et à ses filiales.

7.2.4 L'information financière et la communication

La communication générale au sein de la Société est adaptée à sa taille et repose principalement sur la communication générale du personnel, les réunions de travail internes et la correspondance par e-mail générale.

La communication sur les informations financières est organisée sur une base trimestrielle, semestrielle et annuelle. Un planning rétroactif est établi à cet effet chaque année. L'équipe comptable interne (employés locaux en Belgique, en France et aux Pays-Bas, assistance d'un expert-comptable externe en Allemagne) fournit les données comptables. Ces données sont consolidées et vérifiées par l'équipe de contrôle de gestion, qui en fait rapport au CFO.

7.2.5 La surveillance et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au cours de l'exercice financier par :

- le comité d'audit ;
- le commissaire dans le cadre de leur contrôle semestriel et annuel des chiffres financiers;
- la personne en charge de l'audit interne : la personne en charge de l'audit interne : BDO, représentée par Steven Cauwenberghs.

La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif Jo De Wolf.

7.3 Organes d'administration, de gestion et de surveillance et direction de l'entreprise

7.3.1 General

Conformément au CSA et à ses statuts, Montea est dirigée par Montea Management NV. Montea Management NV a été nommée administrateur unique statutaire de Montea pour une période se terminant le 30 septembre 2026. Lors de l'assemblée générale extraordinaire de Montea du 19 mai 2026, il sera proposé aux actionnaires de mettre fin au mandat de Montea Management NV comme administrateur statutaire unique et de le remplacer par un conseil d'administration moniste directement nommé au niveau de Montea NV.

L'Administrateur Unique est à son tour représenté extérieurement par son représentant permanent, M. Jo De Wolf.

L'Administrateur Unique est géré par un conseil d'administration composé de manière à ce que Montea puisse être gérée conformément à la Loi SIR et à l'AR SIR, et compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du CSA en liaison avec la recommandation 3.5 du Code 2020.

La structure de Montea et de son Administrateur Unique est transparente. Cela signifie que toutes les règles de la Loi SIR et de l'AR SIR s'appliquent à l'Administrateur Unique et à ses administrateurs. Dans cette perspective, Montea a étendu les principes de gouvernance d'entreprise aux administrateurs de l'Administrateur Unique.

La structure de gouvernance d'entreprise de Montea peut se représenter schématiquement comme suit :

- **les organes de direction, sur deux niveaux**
  - l'Administrateur Unique, représenté par son représentant permanent, M. Jo De Wolf;
  - le conseil d'administration de l'Administrateur Unique.
- **le management exécutif**
- **les instances de surveillance**
  - surveillance interne : les dirigeants effectifs, le compliance officer, la personne chargée de la maîtrise des risques et la personne chargée de l'audit interne ;
  - surveillance externe : le commissaire et l'FSMA.

Les personnes faisant partie de la direction de l'entreprise, ainsi que l'Administrateur Unique, ont leur adresse professionnelle au siège de Montea (uniquement pour les affaires concernant Montea).

7.3.2 Conseil d'administration

7.3.2.1 Nomination – exigences – composition

Nomination

Les administrateurs sont nommés à la majorité ordinaire des voix lors de l'assemblée générale de l'Administrateur Unique, à partir d'une liste de candidats proposée par le conseil d'administration sur recommandation du comité de rémunération et de désignation. En dehors d'une action unique détenue par Jo De Wolf, l'assemblée générale de l'Administrateur Unique se constitue des cinq enfants de feu M. Pierre De Pauw, chacun d'entre eux détenant 20 % des parts.

Les membres du conseil d'administration de l'Administrateur Unique sont exclusivement des personnes physiques, tel que l'exige l'article 14, §1 de la Loi SIR. Les administrateurs sont, en principe, nommés pour une période (renouvelable) allant jusqu'à quatre ans. Afin de garantir une rotation appropriée.

Les propositions de nomination, de reconduction ou de démission d'administrateurs sont soumises en vue de l'approbation préalable et/ou communiquées à la FSMA en conformément à l'article 14, §4(4) de la Loi SIR.

Le processus de nomination est piloté par le président du conseil d'administration.

Avant toute nomination ou reconduction, il est procédé à une évaluation des compétences, des connaissances et de l'expérience déjà présentes au sein du conseil

d'administration. Cette mesure vise à garantir la diversité et la complémentarité nécessaires des administrateurs pour ce qui est de leur trajectoire et de leurs compétences.

Exigences

Les membres du conseil d'administration sont évalués sur la base des critères suivants :

- leur connaissance de l'industrie des transports et de la logistique ;
- leur connaissance du secteur du BTP et du marché de l'immobilier logistique ;
- leur connaissance des flux logistiques de biens et des opérations portuaires ;
- leur expérience en tant qu'administrateur d'une société immobilière cotée ou de toute autre société ;
- leur expérience à international ;
- leur vaste connaissance des questions ESG ;
- leur connaissance des ressources humaines ;
- leurs connaissances financières courantes et leurs connaissances de la législation comptable, notamment les normes IFRS ;
- leur esprit entrepreneurial.

La sélection et l'évaluation des administrateurs tiennent particulièrement compte de leurs connaissances et de leur expérience en matière de questions ESG. La composition actuelle du conseil d'administration reflète ce même aspect : tous les administrateurs non exécutifs indépendants ont une longue expérience et de vastes connaissances des questions ESG du fait d'une expérience de longue date en tant que cadres dirigeants auprès de sociétés cotées affichant une solide pratique ESG en Belgique et à l'international (se reporter à la section « Profils » ci-dessous pour en savoir plus).

Les administrateurs non exécutifs ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats d'administrateur auprès de sociétés cotées. Tout changement dans leurs engagements en dehors de Montea doit être communiqué en temps voulu au président du conseil d'administration.

En vertu de l'article 13 de la Loi SIR, trois administrateurs au moins doivent être indépendants au sens de l'article 7:87 du CSA et de la recommandation 3.5 du Code 2020.
À la date du présent rapport, quatre administrateurs remplissent le critère d'indépendance : Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer, Lieve Creten et Dirk Lannoo.

Composition

Le conseil d'administration compte sept membres. Sa composition au 31 décembre 2025 était la suivante :

Nom	Fonction/Position	Début du premier mandat	Fin du mandat
Dirk De Pauw	Président du conseil d'administration	01/10/2006	15/05/2029
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	19/05/2026
Peter Snoeck	Administrateur non indépendant non exécutif	01/10/2006	19/05/2026
Barbara De Saedeleer	Administratrice non exécutive indépendante	18/05/2021	16/05/2028
Koen Van Gerven	Administrateur non exécutif indépendant	18/05/2021	16/05/2028
Lieve Creten	Administratrice non exécutive indépendante	17/05/2022	15/05/2029
Dirk Lannoo	Administrateur non exécutif indépendant	20/05/2025	15/05/2029

Lors de l'assemblée générale extraordinaire de Montea du 19 mai 2026, il sera proposé aux actionnaires de mettre fin au mandat de Montea Management NV comme administrateur statutaire unique et de le remplacer par un conseil d'administration moniste directement nommé au niveau de Montea NV. Afin d'assurer une transition en douceur de la structure de gouvernance d'un administrateur statutaire unique à un conseil d'administration moniste, une continuité maximale des administrateurs actuels est envisagée. Il est donc proposé de nommer les administrateurs de Montea Management NV directement administrateurs de Montea pour une durée égale à la durée restante de leur mandat actuel d'administrateur de Montea Management NV. Ainsi, la composition proposée du conseil d'administration de la Société est identique à la composition du conseil d'administration de Montea Management NV en tant qu' administrateur statutaire unique de la Société, à l'exception de M. Peter Snoeck dont le mandat d'administrateur expire en tout état de cause le 19 mai 2026 et dont le remplacement est proposé par M. William Snoeck en tant que représentant de la famille De Pauw pour un premier mandat de trois ans.

Dirk De Pauw, président et Jo De Wolf, CEO

Les nominations suivantes seront proposées pour approbation lors de l'assemblée générale de Montea en date du 19 mai 2026 :

- la nomination de M. Jo De Wolf en tant qu'administrateur exécutif non indépendant pour un mandat de quatre ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 21 mai 2030 ;
- la nomination de M. Dirk De Pauw en tant qu'administrateur non exécutif et non indépendant et président du conseil d'administration pour un mandat de trois ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 15 mai 2029 ;
- la nomination de M. William Snoeck en tant qu'administrateur non exécutif et non indépendant pour un mandat de trois ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 15 mai 2029 ;
- la nomination de Mme Lieve Creten en tant qu'administratrice non exécutive indépendante pour un mandat de trois ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 15 mai 2029 ;
- la nomination de M. Dirk Lannoo en tant qu'administrateur non exécutif indépendant pour un mandat de trois ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 15 mai 2029 ;
- la nomination de M. Koen Van Gerven en tant qu'administrateur non exécutif indépendant pour un mandat de deux ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 16 mai 2028 ;
- la nomination de Mme Barbara De Saedeleer en tant qu'administratrice non exécutive indépendante pour un mandat de deux ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 16 mai 2028.

Une brève description du profil de chacun des administrateurs et dirigeants effectifs est présentée ci-dessous. Elle reprend les autres fonctions que ceux-ci ont occupées au sein des organes d'administration, de gestion ou de supervision d'autres sociétés au cours des cinq dernières années (hors filiales de la Société).

Dirk De Pauw

- Président du conseil d'administration et des comités d'investissement
- Président des comités d'investissement, en qualité de représentant permanent de DDP Management BV
- Début du mandat : 01/10/2006

Dirk De Pauw, né en 1956, est l'un des actionnaires fondateurs de Montea. Il a obtenu son diplôme en comptabilité et gestion auprès de l'IHNUS à Gand, avant de poursuivre ses études à la Vlerick Business School.

a) Nominations échues au cours des cinq dernières années: jusqu'au 29 février 2020, Dirk De Pauw était dirigeant effectif de Montea conformément à l'article 14 de la Loi SIR. Dirk a été administrateur de Project Planning Degroote CV jusqu'en décembre 2021. Il a également été administrateur de Tack Buro BV jusqu'à la fusion de cette société avec CLIPS NV début 2022.
b) Nominations en cours: Dirk De Pauw est président du conseil d'administration de l'Administrateur Unique et, en qualité de représentant permanent de DDP Management BV, président des comités d'investissement de Montea.

Il est également CEO de CLIPS NV (depuis 1982), de K&D Invest NV (depuis 2006) et de Fadep NV (depuis 2018), ainsi que président du conseil d'administration de Vastgoedgroep Degroote (depuis 2022).

Jo De Wolf

- Administrateur exécutif et CEO – Dirigeant effectif
- Début du mandat : 30/09/2010

Jo De Wolf, né en 1974, est titulaire d'une maîtrise en économie appliquée de l'université catholique de Louvain (KU Leuven), d'un MBA de la Vlerick Business School et d'un master en programme immobilier de KU Leuven.

a) Nominations échues au cours des cinq dernières années: Jo De Wolf a été administrateur de The Swift vzw de juin 2021 à juin 2024 et administrateur de Good Life Investment Fund CV de décembre 2016 à juin 2025.
b) Nominations en cours: Jo De Wolf est administrateur exécutif et CEO de l'Administrateur Unique et de Montea. Il est également employé en qualité de dirigeant effectif de Montea au sens de l'article 14 de la Loi SIR. En outre, il est administrateur de BVS-UPSI VZW depuis mai 2011.

Depuis janvier 2020, il est président du conseil d'administration (et administrateur indépendant) de Premier Development Fund 2 BV. Il est administrateur non exécutif indépendant de Nextensa NV depuis le 15 mai 2023. Enfin, il a été nommé administrateur non exécutif indépendant de Kinepolis Group NV depuis le 8 mai 2024.

Jimmy Gysels

- Dirigeant effectif
- Début du mandat : 1er mars 2020

Jimmy Gysels, né en 1971, a étudié à Bruxelles, où il a obtenu une licence en génie industriel avant de suivre un troisième cycle dans le domaine immobilier.

a) Reconductions échues au cours des cinq dernières années: n.d.
b) Nominations en cours: Depuis le 1er mars 2020, Jimmy Gysels est également employé en qualité de dirigeant effectif de Montea au sens de l'article 14 de la Loi SIR.

Barbara De Saedeleer

- Administratrice non exécutive indépendante
- Début du mandat : 18/05/2021

Barbara De Saedeleer, née en 1970, est titulaire d'une maîtrise en études financières et commerciales, mention gestion d'entreprise quantitative de la VLEKHO Business School à Bruxelles. Elle possède également un diplôme en marketing.

a) Nominations échues au cours des cinq dernières années: Administratrice non exécutive indépendante de Beaulieu International Group NV, dont elle est aussi présidente du comité d'audit et membre du comité de rémunération.
b) Nominations en cours: Elle est administratrice non exécutive indépendante de l'Administrateur Unique depuis le 18 mai 2021. Barbara est également administratrice non exécutive indépendante de Recticel NV, dont elle est aussi membre du comité d'audit et membre du comité de rémunération. De même, elle est administratrice non exécutive indépendante d'Orsi Academy BV, d'UTB BV, et de Kolmont Holding BV. Barbara est aussi administratice de Offtrack Wheels BV et CFO de Erudite Health.

Koen Van Gerven

- Administrateur non exécutif indépendant
- Début du mandat : 18/05/2021

Koen Van Gerven, né en 1959, est diplômé de l'université catholique de Louvain (KU Leuven) en qualité d'ingénieur commercial en systèmes d'information commerciale. Il a ensuite obtenu un MBA de la Cornell University aux États-Unis.

a) Reconductions échues au cours des cinq dernières années: n.d.
b) Nominations en cours: Koen est administrateur non exécutif indépendant de l'Administrateur Unique depuis 18 mai 2021. Il est également administrateur non exécutif indépendant d'ING Belgium NV (également président du comité d'audit et membre du comité de gestion des risques), SDworx NV (également président du comité d'audit), WorxInvest NV (également président du comité d'audit et membre du comité de rémunération) et KULeuven, et également administrateur non exécutif de l'Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (également président du comité de rémunération et président du comité exécutif), Z.org KULeuven VZW (également président du conseil d'administration et président du comité de rémunération), Algemeen Ziekenhuis Diest VZW (également président du conseil d'administration et président du comité de rémunération), et Plexus Ziekenhuis Netwerk VZW.

Lieve Creten

- Administratrice non exécutive indépendante
- Début du mandat : 17/05/2022

Lieve Creten, née en 1965, est titulaire d'une maîtrise en génie commercial de l'université catholique de Louvain (KU Leuven) et d'un diplôme de troisième cycle en fiscalité. Elle est également comptable agréée en Belgique depuis 1995.

a) Nominations échues au cours des cinq dernières années: Elle était membre du comité de gestion de Deloitte Belgium, administratrice indépendante et présidente du comité d'audit de Telenet NV, administratrice indépendante et membre du comité d'audit d'Elia Beheer SA et d'Elia Belgium SA.
b) Nominations en cours: Elle est administratrice non exécutive indépendante de l'Administrateur Unique depuis le 17 mai 2022. Lieve est également administratrice indépendante, membre du comité de rémunération et présidente du comité d'audit de Barco NV, administratrice indépendante, présidente du comité d'audit et membre du comité de rémunération de CFE NV, présidente du conseil d'administration d'Unibreda NV, présidente du conseil d'administration de Quest for Growth, membre du conseil d'administration d'Imelda Ziekenhuis Bonheiden, administratrice indépendante de Triginta, administratrice indépendante de Vias et membre du conseil d'administration d'Artsen zonder Grenzen Supply (Belgique).

Dirk Lannoo

- Administrateur non exécutif indépendant
- Début du mandat : 20/05/2025 – Nomination jusqu'au 15/05/2029

Né en 1957, Dirk Lannoo est titulaire d'un master en droit de la KUL et d'un master en gestion de la Vlerick.

a) Nominations échues au cours des cinq dernières années: Vice-président exécutif de Katoen Natie jusqu'en 2022 et administrateur à l'Vlaams Instituut pour la logistique jusqu'en juin 2023
b) Nominations en cours: Il est administrateur non exécutive indépendant de l'Administrateur Unique depuis le 20 mai 2025.

Par ailleurs, Dirk est administrateur de ECS Logistics Group NV, Dossche Invest NV, Mago Holding NV et Quatra International NV.

Peter Snoeck

- Administrateur non exécutif non indépendant
- Début du mandat : 1/10/2006

Peter Snoeck, né en 1957, a étudié à Gand où il a obtenu une licence en génie industriel (électromécanique). Il a ensuite suivi des études de gestion à l'université catholique de Louvain (KU Leuven) et s'est formé en tant qu'agent immobilier.

a) Reconductions échues au cours des cinq dernières années: n.d.
b) Nominations en cours: Peter Snoeck a été administrateur exécutif de l'Administrateur Unique de 2006 à 2018. Depuis 2018, il est administrateur non exécutif. Peter Snoeck est également administrateur de DBS-projects NV, de DPCo NV et d'Immo-Lux NV et d'Aerosolutions Onroerend Goed NV.

William Snoeck

- Administrateur non exécutif non indépendant
- Début du mandat : nomination proposée à compter du 19 mai 2026 en remplacement de Peter Snoeck

William Snoeck né en 1991, a obtenu son diplôme en sciences économiques appliquées à la KUL et a suivi une formation en modélisation financière et évaluation (Corporate Finance Institute) ainsi qu'en économie et finance immobilières (London School of Economics).

a) Reconductions échues au cours des cinq dernières années: n.d.
b) Nominations en cours: Financial controller au Club Brugge KV

7.3.2.2 Mission

Montea Management NV agit dans l'intérêt exclusif de Montea lors de l'exécution de sa mission en tant qu'Administrateur Unique. Dans ce contexte, le conseil d'administration a notamment pour mission de :

- définir la stratégie de Montea à moyen et long terme, le profil de risque et en particulier la définition des secteurs et du domaine géographique d'activité en conformité avec les exigences légales ;
- approuver les plans opérationnels et les principales lignes directrices élaborés par le management exécutif pour mettre en œuvre la stratégie approuvée de la Société ;
- approuver les décisions d'investissement matérielles conformément aux exigences légales ;
- déterminer la volonté de la Société de prendre des risques afin de réaliser les objectifs stratégiques de la Société ;
- superviser et approuver les informations financières périodiques ;
- surveiller le management exécutif, notamment en ce qui concerne le suivi de la stratégie ;
- approuver les informations à diffuser publiquement ;
- proposition de l'affectation du résultat ;
- nomination des experts immobiliers indépendants au sens de la Loi SIR ;
- approbation du cadre de contrôle interne et de gestion des risques et évaluation de la mise en œuvre de ce cadre ;
- évaluation de la conformité de la Société aux lois et autres réglementations en vigueur ainsi que l'application des directives internes à cet égard ;
- approbation et évaluation annuelle du code de conduite ;
- engager un dialogue avec les actionnaires (potentiels) au moyen de programmes appropriés de relations avec les investisseurs;
- prise de décision concernant les pouvoirs individuels ou collectifs confiés au CEO et/ou à d'autres membres du management exécutif, ainsi qu'une politique de délégation claire;
- élaboration d'une politique de rémunération de la Société pour les administrateurs non exécutifs et du management exécutif;
- élaboration et évaluation annuelle d'un plan de suivi pour chaque membre du management exécutif et chaque membre du conseil d'administration;
- décision sur la rémunération des membres du management exécutif (y compris le CEO) après avis du comité de rémunération et de désignation, et évaluation annuelle des performances des membres du management exécutif par rapport aux critères et objectifs de performance convenus;
- être disponible pour conseiller le management exécutif, même en dehors des réunions;
- soutenir le management exécutif dans l'accomplissement de ses tâches, tout en étant prêt à défier de manière constructive le management exécutif lorsque cela est approprié;
- les autres tâches spécifiquement assignées à l'Administrateur Unique par les statuts ou la loi.

7.3.2.3 Rapport d'activité du conseil d'administration

En 2025, le conseil d'administration s'est réuni à huit reprises et toutes les réunions ont eu lieu en personne : La présence des administrateurs aux réunions est présentée ci-après :

Nom	Fonction	Présence aux réunions en 2025
Dirk De Pauw	Président du conseil d'administration	8
Jo De Wolf	Administrateur délégué	8
Peter Snoeck	Administrateur non exécutif non indépendant	8
Barbara De Saedeleer	Administratrice non exécutive indépendante	8
Koen Van Gerven	Administrateur non exécutif indépendant	8
Lieve Creten	Administratrice non exécutive indépendante	8
Dirk Lannoo (à compter du 20 mai 2025)	Administrateur non exécutif indépendant	5
Philippe Mathieu (jusqu'au 20 mai 2025)	Administrateur non exécutif indépendant	3

Les questions débattues lors des réunions du conseil d'administration incluent, entre autres, celles-ci :

- approbation des rapports du comité de rémunération et de désignation et du comité d'audit ;
- investissements et cessions sur recommandations des comités d'investissement ;
- états financiers trimestriels, semestriels et annuels statutaires et consolidés et communiqués de presse ;
- rapport ESG ;
- stratégie et initiatives en matière de durabilité ;
- budget annuel ;
- reconduction proposée des administrateurs, du commissaire et des experts immobiliers ;
- facteurs de risque ;
- impact des variations des conditions du marché sur les investissements actuels et futurs et la stratégie financière ;
- tenue d'assemblées générales (extraordinaires) ;
- mise à jour des modifications et évolutions législatives (Omnibus UE, CSRD, taxonomie UE, NIS2, etc.) ;
- nouvelles offres dans le cadre de plans d'options sur actions et de plans d'achat d'actions.

7.3.2.4 Fonctionnement du conseil d'administration

Pour optimiser son fonctionnement, le conseil d'administration a mis en place les comités consultatifs formels suivants qui l'assistent et le conseillent dans leur domaine de compétences spécifique :

- le comité d'audit ;
- le comité de rémunération et de désignation.

En outre, les comités consultatifs informels suivants ont été créés sous l'autorité du conseil d'administration :

- trois comités d'investissement (interne (Belgique et Allemagne), Pays-Bas et France) ;
- Le comité de ESG Steerco, qui soutient la préparation, le suivi et l'élaboration de la stratégie et les initiatives de durabilité au sein du groupe.

Après chaque réunion de ce comité, le conseil d'administration reçoit un rapport contenant les conclusions et les recommandations du comité concerné. Au cours des périodes intermédiaires, des informations sont transmises aux administrateurs en tant que de besoin. Chaque administrateur pourra, à tout moment, obtenir des informations sur demande adressée au président du conseil d'administration.

Notre conseil d'administration

Dirk De Pauw

Président du conseil d'administration

Jo De Wolf

Chief Executive Officer (CEO)

Peter Snoeck

Administrateur non indépendant non exécutif

Barbara De Saedeleer

Administratrice non exécutive indépendante

Koen Van Gerven

Administrateur non exécutif indépendant

Lieve Creten

Administratrice non exécutive indépendante

Dirk Lannoo

Administrateur non exécutif indépendant

Tout administrateur et membre d'un comité pourra, à tout moment, demander au conseil d'administration, par l'intermédiaire de son président, de faire appel à des conseillers spécialisés externes (conseillers juridiques, conseillers fiscaux, etc.), et ce aux frais de la Société.

En vertu de l'article 4 de la Charte de gouvernance d'entreprise de Montea, le conseil d'administration et ses sous-comités sont assistés dans leur tâche par un Secrétaire général. Cette fonction est remplie par Jörg Heirman.

7.3.2.5 Présidence du conseil d'administration

Le président (ou présidente) du conseil d'administration est choisi par le conseil d'administration. Le président est nommé sur la base de ses connaissances, de son expertise professionnelle, de son expérience et de sa capacité à établir un consensus.

La fonction de président et celle de CEO ne peuvent pas être occupées par la même personne.

Le président a la mission spécifique de :

- diriger le conseil d'administration et de veiller à son bon fonctionnement. Il ou elle s'assure que les membres du conseil d'administration disposent de suffisamment de temps pour la réflexion et le débat avant de prendre une quelconque décision ;
- veiller à ce que les administrateurs et les comités reçoivent des informations claires, précises, concises et en temps voulu en vue des réunions de manière à pouvoir à apporter une contribution éclairée et bien fondée lors des réunions ;
- veiller à ce que les administrateurs et les comités soient correctement informés avant les réunions et, au besoin, entre les réunions ;
- servir d'intermédiaire entre le conseil d'administration et le management exécutif, dans le respect des responsabilités exécutives incombant aux membres du management exécutif ;
- entretenir des relations étroites avec le CEO ;
- présider et diriger les assemblées des actionnaires et veiller à leur bon déroulement ;
- évaluer régulièrement la taille et la composition du conseil d'administration et ses comités ;
- établir des plans de succession concernant les administrateurs et les membres du management exécutif ;
- assister le comité de rémunération et de désignation s'agissant de la nomination et la reconduction des administrateurs ;
- évaluer la performance du conseil d'administration et de ses sous-comités ;
- mettre des ressources à disposition des administrateurs de manière à approfondir leurs compétences et leurs connaissances de la Société dans le cadre de l'exercice de leur fonction.

7.3.2.6 Formation professionnelle des administrateurs

La formation professionnelle des administrateurs est assurée, d'une part, au niveau individuel dans le domaine de compétences de chacun et, d'autre part, par l'organisation de différentes formations et séminaires internes.

7.3.2.7 Évaluation des administrateurs

Les administrateurs sont évalués à différents niveaux :

- au moins une fois tous les trois ans, le conseil d'administration évalue sa propre performance, ses interactions avec le management exécutif, de même que sa taille, sa composition et son fonctionnement et ceux de ses sous-comités. Cette évaluation suit une méthode approuvée par le conseil d'administration. Le conseil d'administration est assisté, dans le cadre de cet exercice, par le comité de rémunération et de désignation et éventuellement des experts externes ;
- les administrateurs s'évaluent constamment entre eux. Toute difficulté ou suggestion afférente à la contribution d'un administrateur peut être portée comme point à l'ordre du jour lors des réunions du conseil d'administration ou du comité de rémunération et de désignation ou peut être traitée avec le président. Le président peut alors, à sa discrétion, prendre des mesures appropriées.

La contribution de chaque administrateur est évaluée individuellement une fois par an par le comité de rémunération et de désignation, de sorte que la composition du conseil d'administration peut être, au besoin, ajustée. En cas de reconduction, la contribution de l'administrateur concerné est évaluée.

Le conseil d'administration s'assure que des mesures soient en place quant à la succession des administrateurs. Il veille à ce que toutes les nominations et reconductions des administrateurs exécutifs et non exécutifs contribuent au maintien de l'équilibre des compétences et de l'expérience en son sein.

7.3.2.8 Politique de diversité

Lorsqu'il formule ses recommandations au conseil d'administration au sujet des nominations d'administrateurs, le comité de rémunération et de désignation tient compte de l'objectif consistant à garantir la diversité au sein du conseil. Cette question ne concerne pas seulement la mixité, mais d'autres critères comme les compétences, l'expérience et les connaissances. La diversité au sein du conseil d'administration sert à assurer une prise de décisions équilibrée, avec examen des décisions à prendre et des difficultés éventuelles depuis une variété de points de vue.

Le conseil d'administration de Montea compte actuellement deux femmes. En outre, les actuels membres du conseil d'administration proviennent d'horizons divers, comme l'immobilier, la logistique, l'industrie pharmaceutique, les services postaux, la banque et les télécommunications.

Le conseil d'administration accorde également une attention particulière à ces principes de diversité pour ce qui est de la composition du management exécutif.

7.3.3 Les comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a créé deux comités consultatifs formels conformément au CSA sur les sociétés anonymes : le comité d'audit et le comité de rémunération et de désignation.

En outre, les comités consultatifs informels suivants ont été créés sous l'autorité du conseil d'administration :

- trois comités d'investissement (interne (Belgique et Allemagne), Pays-Bas et France) ;
- le ESG Steerco, qui soutient la préparation, le suivi et l'élaboration de la stratégie et les initiatives de durabilité au sein du groupe.

7.3.3.1 Comité d'audit ;

Composition du comité d'audit

Le comité d'audit a été créé en vertu de l'article 7:99 du CSA et il assiste le conseil d'administration dans l'exercice de sa fonction de supervision de l'audit et du contrôle internes et externes au sens le plus large.

Le comité d'audit est constitué des administrateurs non exécutifs suivants :

- Lieve Creten, présidente du comité d'audit ;
- Barbara De Saedeleer ;
- Koen Van Gerven.

Lieve Creten a pris la présidence du comité d'audit en remplacement de Philippe Mathieu dont le mandat d'administrateur indépendant non exécutif, et donc de président et de membre du comité d'audit, a expiré le 20 mai 2025.

En vertu de l'article 7:99 du CSA, au moins un membre du comité d'audit doit posséder l'expertise nécessaire en matière de comptabilité et d'audit. À cet égard, il convient de souligner l'expérience et l'expertise variées du comité dans son ensemble :

- **Lieve Creten** a une vaste expérience, entre autres, en tant que membre du comité de rémunération et présidente du comité d'audit de Barco NV, d'administratrice indépendante et présidente du comité d'audit de Telenet NV, d'administratrice indépendante et présidente du comité d'audit de CFE NV et de membre du conseil d'administration d'Artsen zonder Grenzen Supply (Belgique). De même, en tant que réviseure d'entreprise agréée, elle a une vaste expérience professionnelle dans les fusions-acquisitions et la finance d'entreprise.
- L'expérience de **Barbara De Saedeleer** inclut les fonctions exercées en qualité de directrice régionale du pôle banque d'affaires pour la Flandre-Orientale chez Paribas Bank/Artesia/Dexia, de CFO et membre du comité de gestion auprès d'Omega Pharma NV, de responsable des investissements et des opérations chez Ghelamco NV, de CFO auprès d'Erudite Health et d'administratrice non exécutive indépendante chez Recticel NV, dont elle préside également le comité d'audit.
- **Koen Van Gerven** a une vaste expérience, entre autres, en tant que CEO de bpost et d'administrateur non exécutif indépendant notamment auprès de SDworx NV, WorxInvest NV, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis Diest vzw et d'ING Belgium NV. Il est également président du comité d'audit d'ING Belgium NV, WorxInvest NV et SDWorx NV.

Un conseiller financier externe et/ou le réviseur d'entreprise statutaire peuvent être invités à assister aux délibérations du comité d'audit sur l'audit financier annuel. Les membres du comité d'audit ont une expertise collective du domaine d'activité de Montea.

Obligations du comité d'audit

Le comité d'audit se voit attribuer les obligations statutaires décrites à l'article 7:99 du CSA. Le comité d'audit est tenu aux obligations suivantes :

- assister le conseil d'administration dans ses responsabilités de supervision, notamment concernant la fourniture d'informations à l'intention des actionnaires et de tiers ;
- contrôler le suivi de la procédure de rapport financier, notamment concernant les résultats trimestriels, semestriels et annuels ;
- contrôler le suivi du processus de reporting en matière d'informations sur le développement durable ;
- contrôler le suivi de l'audit statutaire des états financiers statutaires et consolidés ;
- vérifier l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société ;
- contrôler l'audit interne ;
- évaluer et contrôler l'indépendance du réviseur d'entreprise statutaire et approuver la rémunération de ce dernier, notamment concernant la prestation de services complémentaires à la Société ;
- analyser les conclusions du réviseur d'entreprise statutaire et, si nécessaire, formuler des recommandations à l'intention du conseil d'administration ;
- garantir l'application stricte de toutes les dispositions légales relatives aux conflits d'intérêts potentiels ;
- examiner dans quelle mesure l'équipe dirigeante répond aux conclusions de l'auditeur interne ;
- analyser les questions relatives au programme d'audit et tous les aspects découlant de la procédure d'audit.

En outre, le conseil d'administration peut uniquement recommander la nomination ou la reconduction du réviseur d'entreprise statutaire à l'assemblée générale sur la base d'une proposition effectuée par le comité d'audit.

Le comité d'audit soumet au conseil d'administration un rapport sur la performance de ses obligations après chaque réunion.

Rapport d'activité du comité d'audit

En 2025, le comité d'audit s'est réuni à cinq reprises et toutes les réunions ont eu lieu en personne :

Les points évoqués ont inclus ce qui suit :

- états financiers trimestriels, semestriels et annuels statutaires et consolidés ;
- rapport sur les informations relatives au développement durable ;
- stratégie de financement et de couverture ;
- obtention d'une notation de crédit ;
- suivi du statut FBI ;
- budget annuel ;
- données financières annuelles auditées par le réviseur d'entreprise ;
- reconduction du réviseur d'entreprise ;
- facteurs de risque ;
- audit interne (y compris procédures exécutées et matrice de risques) ;
- cybersécurité.

Le réviseur d'entreprise était présent lors de trois réunions du comité d'audit. Au cours de toutes les réunions, les points ci-dessus ont également été traités avec le CEO et le CFO.

Évaluation du comité d'audit

Les principaux critères pour l'évaluation du comité d'audit et de ses membres sont l'expérience :

- en matière de comptabilité et audit ;
- au sein d'autres comités d'audit ;
- en matière d'analyse, de gestion et de contrôle des risques financiers et liés à l'activité.

Les membres et le fonctionnement du comité d'audit sont constamment évalués par les membres eux-mêmes ainsi que par le conseil d'administration au complet. Lorsque l'un d'eux s'interroge sur la conduite d'un collègue ou d'un membre du comité, il ou elle peut s'entretenir à ce sujet avec le président du conseil d'administration. Le président peut alors, à sa discrétion, prendre des mesures appropriées.

Nom	Fonction	Présence aux réunions en 2025
Lieve Creten	Administratrice non exécutive indépendante et présidente (depuis le 20 mai 2025)	5
Barbara De Saedeleer	Administratrice non exécutive indépendante	5
Koen Van Gerven	Administrateur non exécutif indépendant	5
Philippe Mathieu (jusqu'au 20 mai 2025)	Administrateur non exécutif indépendant	3

7.3.3.2 Comité de rémunération et de désignation

Composition du comité de rémunération et de désignation

Le conseil d'administration a créé un comité de rémunération conformément à l'article 7:100 du CSA. Le comité de rémunération fonctionne également en tant que comité de désignation.

Le comité de rémunération et de désignation est constitué des administrateurs non exécutifs indépendants suivants :

- Barbara De Saedeleer, présidente du comité de rémunération et de désignation ;
- Lieve Creten ;
- Koen Van Gerven.

Le mandat de Philippe Mathieu en tant qu'administrateur non exécutif indépendant ayant expiré le 20 mai 2025, Koen Van Gerven a rejoint le comité de rémunération et de nomination en tant que membre avec effet à la même date.

Cette composition garantit que le comité a l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération compte tenu de leur vaste expérience professionnelle :

- **l'expérience de Barbara De Saedeleer** inclut les fonctions exercées en qualité de directrice régionale du pôle banque d'affaires pour la Flandre-Orientale de Paribas Bank/Artesia/Dexia, de CFO et membre du comité de gestion auprès d'Omega Pharma NV, de responsable des investissements et des opérations chez Ghelamco NV, de CFO auprès d'Erudite Health et d'administratrice non exécutive indépendante de Recticel NV, dont elle est membre également du comité de rémunération et de désignation.
- **Lieve Creten** a une vaste expérience, entre autres, en tant que membre du comité de rémunération et présidente du comité d'audit de Barco NV et, en sa qualité de réviseure d'entreprise agréée, en tant qu'associée et membre du comité exécutif chez Deloitte Belgium.
- **Koen van Gerven** possède notamment une expérience pertinente en tant que membre du comité de rémunération de WorxInvest NV, président du comité de rémunération de Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, président du comité de rémunération de Z.org KULeuven vzw et président du comité de rémunération de Algemeen Ziekenhuis Diest vzw..

Obligations du comité de rémunération et de désignation

Le comité de rémunération et de désignation est chargé des activités suivantes :

- soumettre des propositions au conseil d'administration portant sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif et, le cas échéant, les propositions qui s'ensuivent que le conseil d'administration présentera aux actionnaires ;
- faire des propositions au conseil d'administration concernant la rémunération individuelle des administrateurs et des membres de la direction exécutive, y compris la rémunération variable et les primes à long terme liées ou non à des actions, sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers, ainsi que les indemnités de départ et, le cas échéant, les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises aux actionnaires par le conseil d'administration ;
- préparer le rapport sur les rémunérations qui fait partie intégrante de la déclaration de gouvernance d'entreprise figurant dans le rapport annuel ;
- présenter le rapport sur les rémunérations lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires ;
- réaliser l'évaluation annuelle de la performance des membres du management exécutif sur la base des mesures et des objectifs de performance convenus ;
- formuler des recommandations à l'intention du conseil d'administration concernant la nomination des administrateurs et des membres du management exécutif ;
- gérer la procédure de nomination ou de reconduction des administrateurs ;
- établir des plans en vue d'une succession ordonnée des administrateurs partant à la retraite ;
- superviser régulièrement le management exécutif ;
- mettre en place des programmes adaptés de formation professionnelle et de promotion de la diversité dans le leadership.

Rapport d'activité du comité de rémunération et de désignation

Le comité de rémunération et de désignation s'est réuni à trois reprises en 2025. La présence des membres du comité aux réunions est présentée ci-après :

Nom	Fonction	Présence aux réunions en 2025
Barbara De Saedeleer	Administratrice non exécutive indépendante	3
Lieve Creten	Administratrice non exécutive indépendante	3
Koen Van Gerven (à compter du 20 mai 2025)	Administrateur non exécutif indépendant	2
Philippe Mathieu (jusqu'au 20 mai 2025)	Administrateur non exécutif indépendant	1

Les points évoqués ont inclus ce qui suit :

- discussion et préparation du rapport de rémunération annuel ;
- discussion et évaluation de la politique de ressources humaines ;
- renouvellement des offres dans le cadre du plan d'options sur actions et du plan d'achat d'actions ;
- discussion et préparation de la modalité de rémunération des employés et des membres du management exécutif ;
- établir des plans de succession concernant les administrateurs et les membres du management exécutif ;
- discussion du plan de rémunération incitative à long terme (LTIP) pour certains membres du management exécutif et les country directors.

Le CEO et le responsable des ressources humaines (CHRO) assistent aux réunions du comité de rémunération et de désignation, étant entendu qu'ils doivent quitter la réunion si leur propre performance et/ou rémunération fait l'objet de discussions.

Évaluation du comité de rémunération et de désignation

Le fonctionnement du comité de rémunération et de désignation est évalué sur la base de l'expérience de ses membres en matière de gestion des ressources humaines, de politique de rémunération et de systèmes de rémunération et de leur expérience au sein d'autres comités de rémunération et de désignation.

Les membres et le fonctionnement du comité de rémunération et de désignation sont constamment évalués par les membres eux-mêmes ainsi que par le conseil d'administration au complet. Lorsque l'un d'eux s'interroge sur la conduite d'un collègue ou d'un membre du comité, il ou elle peut s'entretenir à ce sujet avec le président du conseil d'administration. Le président peut alors, à sa discrétion, prendre des mesures appropriées.

7.3.4 Comités d'investissement

Montea compte trois comités d'investissement informels. Le comité d'investissement Pays-Bas et le comité d'investissement France traitent respectivement des investissements aux Pays-Bas et en France. Le comité d'investissement interne s'occupe des investissements en Belgique et en Allemagne.

Les comités d'investissement sont chargés de préparer des projets d'investissements immobiliers et de cessions à l'intention du conseil d'administration. Ils suivent ensuite les négociations avec les différentes contreparties de Montea. Ces négociations portent principalement sur l'acquisition et la cession de biens, la conclusion d'importants baux de location et/ou l'acquisition de sociétés immobilières.

La composition et le fonctionnement des comités d'investissement sont décidés par le conseil d'administration. La constitution des comités d'investissement et les conseils qu'ils prodiguent ne sauraient déterminer le pouvoir décisionnel du conseil d'administration, qui demeure responsable des décisions concernant les investissements et les cessions et la seule autorité à cet égard.

Le comité d'investissement interne se compose des personnes suivantes et s'est réuni comme suit en 2025 :

Nom	Fonction chez Montea	Présence aux réunions en 2025
DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw	Présidence du conseil d'administration[1] et des comités d'investissement	5
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	5
Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke	Chief Financial Officer	4
PDM GCV, représentée par Peter Demuynck	Stratégie et innovation	5
AVX BV, représentée par Xavier Van Reeth	Country director, Belgique	5
Patrick Abel	Country director, Allemagne	2
PSN Management BV, représentée par Peter Snoeck	Administrateur non exécutif non indépendant[2]	5
LVW Int. BV, représentée par Dirk Lannoo	Administrateur non exécutif indépendant[3]	5

Le comité d'investissement France se compose des personnes suivantes et s'est réuni comme suit en 2025 :

Nom	Fonction chez Montea	Présence aux réunions en 2025
DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw	Président du conseil d'administration et des comités d'investissement	5
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	5
Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke	Chief Financial Officer	4
Luc Merigneux	Country director, France	5
Gilles Saubier	Conseiller externe	4
SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette	Conseiller externe	4
LVW Int. BV, représentée par Dirk Lannoo	Administrateur non exécutif indépendant	5

(1) Dirk De Pauw agit en qualité de président du conseil d'administration en son nom propre.
(2) Peter Snoeck agit en qualité d'administrateur non exécutif non indépendant en son nom propre.
(3) Dirk Lannoo agit en qualité d'administrateur non exécutif et indépendant en son nom propre.

Le comité d'investissement Pays-Bas se compose des personnes suivantes et s'est réuni comme suit en 2025 :

Nom	Fonction chez Montea	Présence aux réunions en 2025
DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw	Président du conseil d'administration et des comités d'investissement	3
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	3
Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke	Chief Financial Officer	2
PDM GCV, représentée par Peter Demuynck	Stratégie et innovation	3
BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus	Country director, Pays-Bas	3
ADK Invest B.V., représentée par Ard De Keijzer	Conseiller externe	3
VastG Advies, représentée par Rob Laurensse	Conseiller externe	3
PSN Management BV, représentée par Peter Snoeck	Administrateur non exécutif non indépendant	3
LVW Int. BV, représentée par Dirk Lannoo	Administrateur non exécutif indépendant	3

7.3.5 ESG Steerco

L'ESG Steerco, est un organe consultatif informel qui soutient la préparation, le suivi et l'élaboration de la stratégie et les initiatives de durabilité au sein du groupe. L'ESG Steerco est présidé par Dirk Van Buggenhout, responsable durabilité (Chief Sustainability Officer), et se compose de membres du management exécutif, d'autres dirigeants de l'organisation et d'experts externes en matière de durabilité.

La composition et le fonctionnement de l'ESG Steerco sont décidés par le conseil d'administration.

L'ESG Steerco s'est réuni cinq fois en 2025 et a notamment délibéré sur les points suivants : feuille de route pour le reporting conforme à la CSRD/taxonomie, installation de systèmes de stockage d'énergie par batterie, mise à jour de la fiche d'évaluation de la durabilité dans la prise de décision concernant les dossiers d'investissement/de désinvestissement et les ESG ratings.

7.3.6 Management exécutif et gestion journalière

7.3.6.1 Composition du management exécutif, gestion journalière et dirigeants effectifs

Le conseil d'administration a confié la gestion journalière de Montea au management exécutif. À la date du présent rapport, le management exécutif se compose de :

Nom	Fonction
Jo De Wolf	Chief Executive Officer
Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke	Chief Financial Officer
Jimmy Gysels	Chief Property Manager

Les membres du management exécutif sont assistés dans l'exercice de leurs obligations par les différents country directors et les dirigeants chargés des différents services généraux :

- Xavier Van Reeth[1], country director, Belgique
- Hylcke Okkinga et Cedric Montanus[1], country directors, Pays-Bas
- Luc Merigneux, country director, France
- Benjamin Mariën[1], marketing et communication
- Steven Claes[1], ressources humaines
- Peter Demuynck[1], stratégie et innovation
- Dirk Van Buggenhout, durabilité

Jo De Wolf et Jimmy Gysels ont été nommés en qualité de dirigeants effectifs au sens de l'article 14 de la Loi SIR.

7.3.6.2 Obligations du management exécutif

Les obligations du management exécutif incluent :

- la formulation de propositions au conseil d'administration concernant la stratégie de la Société et sa mise en œuvre ;
- l'ébauche de résolutions soumises à l'approbation du conseil d'administration afin de remplir ses obligations et l'apport des informations nécessaires au conseil d'administration en tant que de besoin ;
- la mise en œuvre les résolutions du conseil d'administration ;
- la gestion journalière de la Société ;
- la mise en place de contrôles internes, indépendamment du rôle de supervision du conseil d'administration, sur la base des mesures approuvées par ledit conseil d'administration ;
- la présentation d'ébauches complètes, fiables, précises et en temps voulu des états financiers au conseil d'administration, conformément aux normes d'information financière applicables et à la politique de la Société ;
- la préparation de la publication des états financiers et d'autres informations financières et non financières importantes ;
- la présentation d'une appréciation claire et équilibrée de la situation financière au conseil d'administration ;
- la reddition de comptes au conseil d'administration quant à l'exécution de ses obligations.

Le management exécutif est chargé notamment de la gestion de l'immobilier. À ce titre, elle conseille et contrôle la politique financière, la gestion des ressources humaines et la politique de ressources humaines et elle prépare toutes les informations, financières et non financières, et le rapportage financier exigés par la loi et fournit toutes les informations requises au public ou aux autorités compétentes.

7.3.6.3 Fonctionnement du management exécutif

Les membres du management exécutif travaillent en étroite collaboration et se consultent constamment. Ils disposent d'une marge de manœuvre suffisante pour mettre en place la stratégie approuvée par le conseil d'administration tout en respectant l'appétit pour le risque de la Société. Les décisions importantes sont prises par consensus. À défaut d'accord entre les membres du management exécutif, la décision est renvoyée au conseil d'administration.

Le management exécutif se réunit une fois par semaine. Au besoin, les country directors et d'autres hauts dirigeants y sont étroitement associés. Les sujets traités lors de ces réunions incluent les questions opérationnelles afférentes à la gestion des affaires courantes, à l'état des projets et des baux en cours et à l'évaluation des nouveaux projets actuellement à l'étude.

Le management exécutif rend régulièrement compte au conseil d'administration de l'exécution de ses obligations.

Le management exécutif fournit au conseil d'administration toutes les informations financières et opérationnelles pertinentes, notamment les chiffres clés, une analyse des résultats prévisionnels par rapport au budget, un aperçu des variations du portefeuille immobilier et les états financiers consolidés (notes comprises).

Les propositions de résolutions soumises à l'approbation du conseil d'administration sont expliquées par le CEO lors des réunions du conseil.

(1) Fonction exercée par l'intermédiaire d'une société.

7.3.6.4 Contrôle – Supervision interne – Supervision du management exécutif

La supervision du management exécutif incombe au conseil d'administration au complet de l'Administrateur Unique. Le management exécutif est évalué sur la base de ses performances et objectifs.

7.3.7 Autres personnes concernées

7.3.7.1 Compliance officer

Compliance est une fonction indépendante au sein de Montea, visant à enquêter sur et à promouvoir la conformité de Montea avec les règles liées à ses activités.

Les règles concernant la compliance et l'intégrité sont intégrées dans la fonction du compliance officer. La fonction de compliance officer est confiée au Chief Property Manager de Montea, Jimmy Gysels.

Le compliance officer est chargé d'examiner et de promouvoir le respect par la Société des règles qui régissent l'intégrité de ses activités. Ces règles concernent à la fois la politique de l'entreprise, le statut de l'entreprise ainsi que les autres dispositions légales et réglementaires. Elle fait donc partie de la culture d'entreprise, qui met l'accent sur l'honnêteté et l'intégrité, l'adhésion à des normes éthiques élevées dans la conduite des affaires et le respect des réglementations applicables. Le compliance officer est en particulier chargé de surveiller le respect des règles en matière d'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi du 2 août 2002 organisant la surveillance du secteur financier et des services financiers et le Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché. Il lui appartient par ailleurs de surveiller le respect des règles de conflit d'intérêts et des règles d'incompatibilité des mandats telles que prescrites par les statuts, la Charte de gouvernance d'entreprise de Montea et les lois et règlements applicables. Le compliance officer est assisté par le Secrétaire Général.

Le compliance officer rend compte au dirigeant effectif et CEO, Jo De Wolf.

7.3.7.2 Personne chargée de la gestion des risques de l'entreprise

Le risque est omniprésent dans le monde des affaires. Montea identifie dans tous ses processus les risques existants, et y incorpore les contrôles internes nécessaires pour limiter l'exposition à ces risques.

La conscience des risques de l'environnement interne et externe est communiquée par la Société à ses collaborateurs des différents niveaux via le bon exemple du management.

Il incombe au conseil d'administration de veiller à l'identification des risques et à leur contrôle. Le conseil d'administration consacre son attention aux différents facteurs de risque qui pèsent sur la Société. L'évolution permanente des marchés immobiliers et financiers nécessite un suivi constant des risques pour les besoins de la surveillance des résultats et de la situation financière de la Société.

Le comité d'audit qui assiste le conseil d'administration dans cette surveillance lui soumet les recommandations nécessaires concernant la gestion des risques financiers et autres. En collaboration avec le management et le commissaire, le comité d'audit surveille les principaux risques et les mesures prises pour les gérer.

Chez Montea, Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) est chargé de la gestion des risques. Il lui appartient notamment d'élaborer, développer, surveiller, actualiser et mettre en oeuvre la politique et les fonctions de gestion des risques. Il rapporte au dirigeant effectif et CEO, Jo De Wolf.

7.3.7.3 Audit interne

L'audit interne est une fonction d'évaluation indépendante chargée d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne. L'audit interne assiste les membres de l'organisation dans l'exercice effectif de leurs responsabilités, et leur apporte à cet effet des analyses, évaluations, recommandations, avis et informations concernant les activités examinées.

La portée de l'audit interne comprend au niveau général l'examen et l'évaluation de l'adéquation et de l'efficacité du contrôle interne, ainsi que le respect des responsabilités attribuées.

La personne chargée de l'audit interne consacre son attention au respect des directives, à la maîtrise des risques (mesurables et non mesurables), à la fiabilité (y compris l'intégrité, l'exactitude et l'exhaustivité) et à la ponctualité des informations financières et de gestion ainsi que des rapports externes, à la continuité et à la fiabilité des systèmes informatiques et au fonctionnement des différents services dans l'entreprise.

La personne chargée de l'audit interne examine et évalue l'activité globale de Montea dans tous ses aspects. À cette fin, elle fait appel à plusieurs types d'audit :

- l'audit financier, dont le but est de vérifier la fiabilité de la comptabilité et des comptes annuels qui en résultent. Ceci est fait sur la base d'un plan d'audit qui a été convenu avec le commissaire;
- l'audit de compliance, qui vérifie le respect des lois, règlements, politiques et procédures;
- l'audit opérationnel, qui cible la qualité et l'adéquation des systèmes et procédures, l'analyse critique des structures de l'organisation et l'évaluation du caractère adéquat des méthodes et ressources par rapport aux objectifs;
- l'audit de management, qui contrôle la qualité de la fonction de management dans le cadre des objectifs de l'entreprise.

A partir du 1 janvier 2024 la fonction d'audit interne indépendante a été déléguée à BDO, représentée par Steven Cauwenberghs, pour une période de trois ans.

La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif Jo De Wolf, qui dispose de la fiabilité professionnelle requise et des compétences appropriées pour exercer cette fonction.

7.3.7.4 Personne chargée des services financiers

Euroclear Belgium NV est chargée des services financiers de la société.

L'exécution de ces services financiers représentait un coût total de 26 729,60 € (hors TVA) pour l'année 2025. Cette redevance comprend à la fois une redevance fixe annuelle et une redevance variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

7.3.7.5 Travaux de recherche et développement

Montea n'a pas de travaux de recherche et développement.

7.4 Conflits d'intérêts

7.4.1 Code belge des sociétés et des associations (CSA)

En vertu de l'article 7:96 du CSA, tout administrateur qui détient, directement ou indirectement un intérêt personnel de nature patrimoniale qui entre en conflit avec une décision ou une transaction relevant de la compétence du conseil d'administration doit informer les autres membres du conseil d'administration de cet intérêt et ne pourra pas prendre part aux délibérations et à la prise de décision quant à cette décision ou transaction.

En vertu de l'article 7:97 du CSA, toute décision ou transaction concernant une partie liée selon la définition donnée dans la norme IAS 24, en ce compris les filiales dans lesquelles l'actionnaire majoritaire détient une participation d'au moins 25 % et les décisions ou transactions de filiales, doit être portée devant un comité constitué de trois administrateurs indépendants qui formuleront une recommandation écrite au conseil d'administration. Un rapport sera également élaboré par le réviseur d'entreprise statutaire relativement à la précision des informations présentées au comité consultatif. Enfin, un communiqué de presse doit être publié au plus tard au moment de la prise de décision, qui inclura la recommandation formulée par le comité indépendant et l'avis du réviseur d'entreprise statutaire. Entrent dans le cadre des exceptions à cette procédure les décisions et les transactions ordinaires effectuées selon les conditions du principe de respect des conditions de pleine concurrence (et la sécurité de ce même principe) lorsque la valeur de transaction est inférieure à 1 % des actifs nets consolidés, ainsi que les décisions concernant la rémunération, l'acquisition ou la cession d'actions détenues en propre, le paiement d'acomptes sur dividendes et les augmentations de capital réalisées dans les limites du capital autorisé sans restriction ou annulation des droits préférentiels de souscription.

Au cours de l'exercice financier 2025, le conseil d'administration a été tenu d'appliquer la procédure décrite à l'article 7:96 et à l'article 7:102, §1 2 du CSA s'agissant des évènements suivants. La procédure prévue à l'article 7:97 du CSA n'a pas eu besoin d'être appliquée.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration tenu le 10 février 2025

« [...] Les administrateurs suivants déclarent avoir un intérêt (direct ou indirect) de nature patrimoniale qui pourrait être en conflit avec un point à l'ordre du jour discuté lors de ce conseil d'administration :

a) Jo De Wolf déclare avoir un conflit d'intérêts concernant le point 6 de l'ordre du jour. b) 3) (Rémunération et rémunération variable du management exécutif 2024/25), étant donné que dans ce cadre, il y aura notamment une délibération et une décision concernant (i) l'évaluation des KPI et l'attribution de la rémunération variable à court terme au CEO pour l'exercice financier 2024, et (ii) la détermination du montant et des KPI de la rémunération variable à court terme du CEO pour l'exercice financier 2025.

b) Dirk De Pauw déclare avoir un conflit d'intérêts concernant le point 6. b) (iv) (3) (Rémunération des comités et du conseil d'administration) de l'ordre du jour, étant donné qu'il y aura une délibération et une décision concernant la rémunération que Dirk De Pauw reçoit en tant que président du conseil d'administration et des comités d'investissement.

c) Barbara De Saedeleer, Koen Van Gerven, Philippe Mathieu, Lieve Creten et Peter Snoeck déclarent avoir un conflit d'intérêts concernant le point 6. b) (iv) (3) (Rémunération des comités et du conseil d'administration) de l'ordre du jour, étant donné qu'il y aura délibération et décision à ce sujet concernant la rémunération qu'ils reçoivent en tant qu'administrateurs.

En vertu l'article 7:96 du CSA, les administrateurs concernés ne peuvent pas participer à la délibération et à la prise de décision sur le point concerné de l'ordre du jour et le présent procès-verbal doit contenir les mentions suivantes : nature des transactions, justification des décisions prises et conséquences patrimoniales des transactions pour la Société. Ces mentions figurent ci-dessus et sous le point concerné de l'ordre du jour. Le commissaire de Montea sera informé de ces conflits d'intérêts.

[...]

Jo De Wolf quitte la réunion avant la discussion du point suivant de l'ordre du jour.

Les administrateurs prennent connaissance du tableau récapitulatif concernant le management exécutif pour la réalisation des KPI pour la prime cible à court terme pour 2024 et les ajustements proposés pour les salaires et les primes cibles pour 2025. En ce qui concerne la rémunération variable à court terme du management exécutif pour l'année de performance 2024, un aperçu est donné des réalisations par rapport aux KPI fixés et de la rémunération variable à court terme proposée à cet égard pour les membres du management exécutif (CEO / CFO / CPO). La rémunération variable à court terme proposée pour 2024 pour le CEO est la suivante : 295 900 EUR.

Décision : Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver les primes cibles à court terme proposées pour le management exécutif pour l'exercice 2024.

En ce qui concerne les objectifs à court terme pour 2025, le conseil d'administration prend note de la proposition suivante du comité de rémunération et de désignation : [...]

Décision : Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver les KPI proposés pour la prime à court terme du management exécutif pour l'exercice 2025.

[...]

Barbara De Saedeleer, Philippe Mathieu, Koen Van Gerven, Lieve Creten et Dirk De Pauw quittent la réunion avant la discussion du point suivant de l'ordre du jour.

Compte tenu de ce benchmark et compte tenu de la croissance de l'entreprise et de la complexité accrue des dossiers et de l'organisation, il est proposé d'adapter les rémunérations comme suit à compter du 1er janvier 2025 :

- Comité d'audit :
  - Rémunération fixe du président : 15 000 EUR par an
  - Jetons de présence : 2 300 EUR par réunion
- Comité de rémunération et de désignation :
  - Rémunération fixe du président : 10 000 EUR par an
  - Jetons de présence : 2 300 EUR par réunion
- Comités d'investissement :
  - Jetons de présence : 2 300 EUR par réunion
  - Président des comités d'investissement : 193 400 EUR par an pour les trois comités d'investissement
- Conseil d'administration :
  - Jetons de présence : 2 300 EUR par réunion
  - Rémunération fixe du président : 72 500 EUR par an

[...]

Décision : Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver les modifications proposées aux rémunérations des administrateurs et des présidents du conseil d'administration et des comités à compter du 1er janvier 2025.

Il est également proposé de modifier la rémunération de Peter Snoeck en tant qu'administrateur non exécutif non indépendant à compter du 1er janvier 2025 et de l'aligner sur celle des administrateurs non exécutifs indépendants, c'est-à-dire une rémunération fixe de 20 000 EUR par an et des jetons de présence de 2 300 EUR. Il s'agit d'une dérogation à la politique de rémunération qui stipule que les administrateurs non exécutifs non indépendants ne reçoivent en principe aucune rémunération fixe ni jeton de présence pour leur participation au conseil d'administration. Les administrateurs acceptent toutefois, sur avis du comité de rémunération et de désignation, de déroger exceptionnellement à ce point. [...] Le conseil d'administration

décide à l'unanimité d'approuver la rémunération proposée pour Peter Snoeck. Le conseil d'administration estime qu'une dérogation exceptionnelle à la politique de rémunération est justifiée dans ce cas.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration tenu le 20 juin 2025

« Jo De Wolf déclare avoir un intérêt (in)direct de nature patrimoniale concernant le point 6 de l'ordre du jour (HR – LT Plan NL & CEO), étant donné que dans ce cadre, il y aura délibération et prise de décision concernant une offre éventuelle qui lui sera faite dans le cadre du plan d'achat d'actions.

En vertu de l'article 7:96 du CSA, les administrateurs concernés ne peuvent participer à la délibération et à la prise de décision sur le point concerné de l'ordre du jour et le présent procès-verbal doit contenir les mentions suivantes : nature des transactions, justification des décisions prises et conséquences patrimoniales des transactions pour la Société. Ces mentions figurent ci-dessus et sous le point concerné de l'ordre du jour. Le commissaire de Montea sera informé de ces conflits d'intérêts.

Jo De Wolf quitte la réunion avant la discussion du point suivant.

[...]

Les administrateurs prennent connaissance de la proposition du comité de rémunération et de désignation visant à faire aujourd'hui une nouvelle offre dans le cadre du plan d'achat d'actions [...] :

- Nombre d'actions : 116 913
- Lock-up : 5 ans (au lieu de 3,5 ans normalement dans le cadre du plan d'achat d'actions)
- Prix d'achat : 83,33 % du cours de clôture moyen pendant la période de 20 jours de bourse précédant la date de l'offre.
- Autres modalités et conditions entièrement conformes au plan d'achat d'actions existant.

Décision : Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver l'offre proposée à Jo De Wolf d'actions dans le cadre du plan d'achat d'actions [...] ».

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration tenu le 12 décembre 2025

« [...] Jo De Wolf déclare avoir un intérêt direct de nature patrimoniale qui est contraire à ce point de l'ordre du jour, étant donné que ce point prévoit la délibération et la décision concernant une offre d'options sur actions qui lui est faite.

L'offre d'options sur actions à Jo De Wolf est conforme aux plans d'options sur actions approuvés au cours des dernières années. Cette offre est conforme au marché et aux recommandations générales de bonne gouvernance visant à accorder une partie des incitations au management exécutif sous forme d'actions, d'options sur actions ou de titres similaires.

Jo De Wolf quitte la réunion avant la discussion de ce point.

Une explication est donnée sur le nouveau plan d'options sur actions proposé. Dans le cadre du nouveau plan d'options, des options sur actions seraient à nouveau proposées aux employés belges sur la base de conditions similaires à celles des années précédentes [...].

Décision : Le conseil d'administration approuve à l'unanimité l'attribution de 2 500 options à Jo De Wolf [...] ».

7.4.2 Loi SIR

En vertu de l'article 37 de la Loi SIR, la FSMA doit être informée si l'une des personnes visées dans cet article tire un quelconque bénéfice d'une transaction. La Société doit démontrer pourquoi la transaction prévue est dans son intérêt et que la transaction prévue s'inscrit dans le cadre du déroulement normal de la stratégie de l'entreprise. Des transactions de ce type doivent également être réalisées selon le principe de respect des conditions de pleine concurrence et doivent être immédiatement rendues publiques. En vertu de l'article 49, §2 de la Loi SIR, dans une transaction avec les personnes visées à l'article 37, la juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier doit correspondre au prix maximum en cas d'acquisition d'un bien par la Société ou au prix minimum en cas de cession d'un bien par la Société. Ces transactions doivent également être précisées dans le rapport annuel.

Au cours de l'exercice, la Société n'a pas appliqué l'article 37 de la loi sur les sociétés à capital variable.

Il n'existe pas d'accords importants et/ni de conventions avec les principaux actionnaires, clients, fournisseurs ou d'autres personnes sur la base desquels des personnes ont été sélectionnées en tant que membres des organes d'administration, de gestion ou de supervision ou membres de l'équipe dirigeante.

Le 31 décembre 2025, sauf informations communiquées dans le présent rapport annuel, il n'existait pas de potentiels conflits d'intérêts entre, d'une part, Montea et, d'autre part, les membres des organes d'administration, de gestion ou de supervision et les membres de l'équipe dirigeante.

Il n'y a pas de précision à apporter concernant des restrictions en vertu desquelles les membres des organes d'administration, de gestion ou de supervision et les membres de l'équipe dirigeante auraient convenu de transférer les titres Montea en leur possession au cours d'une période définie.

7.5 Relations familiales entre les actionnaires, les administrateurs et les dirigeants effectifs

Il n'existe aucune réglementation connue dont l'entrée en vigueur à une date postérieure pourrait donner lieu à un changement de contrôle concernant Montea.

Famille De Pauw
La famille De Pauw se compose :

- de Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw (un frère et quatre sœurs) et leurs enfants respectifs ;
- du groupe des propriétaires indivisibles De Pauw ;
- de Montea Management NV, contrôlée par les cinq frère et sœurs De Pauw susnommés.

La famille De Pauw agit de concert.

Dirk De Pauw est président du conseil d'administration de l'Administrateur Unique. Peter Snoeck, époux de Dominika De Pauw, est un administrateur non exécutif.

7.6 Informations conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007, Montea énumère et, le cas échéant, explique les éléments suivants, dans la mesure où ces éléments sont susceptibles d'avoir des conséquences en cas d'offre publique d'acquisition.

7.6.1 Structure du capital (au 31 décembre 2025)

Au 31 décembre 2025, le capital de la société s'élève à 476 949 385,41 € et est représenté par 23 402 884 actions sans valeur nominale, représentant chacune 1/23 402 884e du capital. Il n'existe pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions confère un droit de vote (à l'exception des actions propres de la Société dont le droit de vote est suspendu) à l'assemblée générale et représente donc le dénominateur aux fins de notifications dans le cadre de la Réglementation sur la transparence. Le droit de vote n'est soumis à aucune restriction légale ou statutaire.

7.6.2 Restriction légale ou statutaire de transfert de titres

Le transfert des actions de Montea n'est soumis à aucune restriction légale ou statutaire.

7.6.3 Droits de vote spéciaux

Montea ne compte aucun détenteur de titres assortis de droits de vote spéciaux, à l'exception de certains droits de veto au profit de son administrateur unique (voir l'article 24 des statuts).

7.6.4 Accords entre actionnaires connus de Montea pouvant entraîner des restrictions sur la cession des titres et/ou l'exercice du droit de vote

Dans la mesure où Montea en a connaissance, il n'existe aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions sur la cession des titres et/ou l'exercice du droit de vote.

7.6.5 Mécanisme de contrôle d'un plan d'actions pour les employés lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les employés

Montea ne possède pas de plan d'actions de ce type pour les employés.

7.6.6 Organe d'administration

Montea est dirigée par Montea Management NV, qui a été désignée statutairement en tant qu'administrateur unique pour une période se terminant le 30 septembre 2026. La conséquence principale du fait que Montea a un administrateur unique est que, selon les statuts, l'Administrateur Unique a des pouvoirs étendus et un droit de veto pour certaines décisions importantes et modifications statutaires. Lors de l'assemblée générale extraordinaire de Montea du 19 mai 2026, il sera proposé aux actionnaires de mettre fin au mandat de Montea Management NV

comme administrateur statutaire unique et de le remplacer par un conseil d'administration moniste directement nommé au niveau de Montea NV. Si cette modification est approuvée, le droit de veto de l'administrateur unique sera également supprimé.

Montea Management NV est représentée de manière permanente pour l'exercice de la fonction d'un administrateur unique, conformément à l'article 2:51 du CSA, par M. Jo De Wolf.

L'Administrateur Unique peut démissionner à tout moment dans la mesure où cela est possible dans le cadre des engagements qu'il a pris envers Montea et dans la mesure où cette démission ne met pas Montea en difficulté.

Le mandat de l'Administrateur Unique ne peut être révoqué que par une décision judiciaire après une action intentée par l'assemblée générale de Montea pour des motifs légitimes. Lorsque l'assemblée générale doit se prononcer sur cette question, l'Administrateur Unique ne peut pas participer au vote. L'Administrateur Unique continue d'exercer ses fonctions jusqu'à sa démission suite à une décision judiciaire devenue définitive.

L'Administrateur Unique doit être organisé de telle manière que, au sein de son conseil d'administration, au moins deux personnes physiques assurent collégialement la surveillance de la personne (ou des personnes) chargée(s) de la gestion journalière, afin de garantir que les actions ainsi entreprises sont dans l'intérêt de Montea.

Les membres de l'organe d'administration de l'Administrateur Unique doivent être des personnes physiques et posséder la fiabilité professionnelle requise et l'expérience requise, conformément à la Loi SIR. En cas de perte, de la part de tous les membres de l'organe d'administration ou de l'organe de gestion quotidienne de l'Administrateur Unique, de la fiabilité professionnelle requise ou de l'expérience requise, comme l'exige la Loi SIR, l'Administrateur Unique ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale de Montea, avec à l'ordre du jour la constatation éventuelle de la perte de ces exigences et les mesures à prendre. Si un ou plusieurs membres des organes chargés de l'administration ou de la gestion quotidienne de l'Administrateur Unique répondent plus aux exigences susmentionnées, l'Administrateur Unique doit les remplacer dans le mois suivant. Une fois ce délai écoulé, une assemblée générale de Montea doit être convoquée, comme décrit ci-dessus, sans préjudice des mesures que la FSMA peut prendre dans l'exercice de ses compétences.

La mission l'Administrateur Unique consiste notamment à effectuer toutes les actions qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet de Montea, à l'exception toutefois des actions qui sont réservées par la loi ou conformément aux statuts à l'assemblée générale de Montea.

7.6.7 Modifications des statuts

En ce qui concerne les modifications des statuts de Montea, il fait référence aux règles imposées par la Loi SIR et l'AR SIR, selon lesquelles, entre autres, tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à l'approbation de la FSMA. De plus, l'article 24 des statuts de Montea et les règles du CSA doivent être respectés.

7.6.8 Capital autorisé

L'Administrateur Unique a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du 25 janvier 2024 à augmenter le capital en une ou plusieurs fois. Pour plus de détails sur cette autorisation, veuillez vous référer à la section 11.1.2.2 de ce rapport annuel et à l'article 6.3 des statuts de Montea.

7.6.9 Rachat d'actions propres

7.6.9.1 Autorisation statutaire

L'Administrateur Unique est autorisé pour une période de cinq ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 20 mai 2025, à acquérir ou prendre en gage pour le compte de la Société les actions propres de la Société (même hors bourse), avec un maximum de dix pour cent (10 %) du nombre total d'actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 75 % du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Bruxelles pour les 20 jours de bourse précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut être supérieur à (125 %) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Bruxelles pour les 20 jours de bourse précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage).

Par ailleurs, l'organe d'administration est explicitement autorisé à céder les actions propres de la Société à une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, moyennant le respect du CSA. Par ailleurs, l'organe d'administration est explicitement autorisé à céder les actions propres de la Société au personnel de la Société ou de ses filiales, même si les actions propres sont aliénées plus de douze mois à compter de leur acquisition.
Les pouvoirs ci-dessus ne limitent pas les possibilités dont le conseil d'administration dispose légalement pour acquérir, prendre en gage ou aliéner les actions de la Société si cela ne nécessite pas (ou plus) une autorisation statutaire ou une autorisation de l'assemblée générale.

7.6.9.2 Programme de rachat

Pendant la période du 24 juin 2025 au 18 juillet 2025 Montea a acquis 105 000 actions propre par le biais d'un programme de rachat d'actions propres pour un prix total de € 6 838 805,90. Le 31 décembre 2025 la Société détenait 108 918 actions propres (0,47 % du nombre total d'actions en circulation).

À la date du présent rapport annuel, Montea détient 108 918 actions propres (0,47 % du nombre total d'actions en circulation).

7.6.9.3 Conditions contractuelles

Montea n'est partie d'aucune convention importante qui entre en vigueur, est modifiée ou est annulée lorsque le contrôle de Montea change suite à une offre publique d'achat, sauf les conventions suivantes :

- les dispositions concernées dans les conditions d'émission des obligations émises en 2015;
- les clauses de changement de contrôle dans les contrats de crédit conclus par Montea avec respectivement BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Belfius Bank, ING Bank, Argenta et ABN AMRO;
- les clauses de changement de contrôle dans les conditions d'émission des obligations émises via un US Private placement (2021 et 2022).

Les crédits contractés par la Société et comportant des dispositions dépendantes d'un changement de contrôle de la Société ont été approuvés et annoncés par l'assemblée générale conformément à l'article 7:151 du CSA.

7.7 Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique

Le conseil d'administration de l'Administrateur Unique de Montea déclare que :

- Au cours des cinq années précédentes :
  - aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été condamné pour fraude;
  - aucun administrateur ou membre du management exécutif, en qualité de membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, un sursis ou une dissolution;
  - aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été inculpé et/ou n'a fait l'objet d'une sanction nominative publique officielle prononcée par une instance légale ou réglementaire, et
  - aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été déclaré par un tribunal incapable d'agir en tant que membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou d'intervenir dans la gestion ou l'administration des affaires d'un émetteur ou dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une institution émettrice.
- aucun contrat de travail n'a été signé avec des administrateurs ou des membres du management exécutif en prévoyant le paiement d'une indemnité à la fin du contrat. Il existe néanmoins entre Montea Management NV et certains administrateurs ou membres du management exécutif une convention de management prévoyant le paiement d'une indemnité.
- il n'est pas au courant du fait que des administrateurs ou membres du management exécutif possèdent ou non des actions Montea au 31 décembre 2025, à l'exception de Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV (ayant pour représentant permanent Peter Snoeck), Els Vervaecke, Elijarah BV (ayant pour représentant permanent Els Vervaecke), Jimmy Gysels, Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven.
- jusqu'à présent, à l'exception de certains membres du management exécutif et du personnel, aucune option sur des actions de Montea n'a été octroyée.

7.8 Rapport de rémunération

Le présent rapport de rémunération concerne toutes les rémunérations des administrateurs et des membres du management exécutif qui ont été attribuées ou étaient dues au cours de l'exercice 2025. Il couvre les montants versés par Montea, ses filiales et l'Administrateur Unique.

Ce rapport de rémunération a été établi conformément aux dispositions de l'article 3:6 du CSA et constitue une partie spécifique de la Déclaration de gouvernance d'entreprise de Montea.

Conformément à l'article 7:89/1 du CSA et à la recommandation 7.3 du Code de 2020, Montea a adopté une politique de rémunération le 18 mai 2021. Une version mise à jour de la politique de rémunération a été approuvée par l'assemblée générale du 17 mai 2022. Le rapport de rémunération ci-dessous a été établi conformément à la politique de rémunération de

Montea. Afin d'avoir une vue complète de la rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif qui a été attribuée ou était due au cours de l'exercice 2025, ce rapport de rémunération doit être lu conjointement avec la politique de rémunération de Montea. La politique de rémunération peut être consultée sur le site web de la Société (voir ici).

Montea s'engage à mener un dialogue transparent et continu avec ses actionnaires et leurs conseillers au sujet de la rémunération et d'autres questions de gouvernance. Ce rapport de rémunération inclut leurs impressions quant au contenu des rapports de rémunération des exercices précédents. Le 20 mai 2025, l'assemblée générale a approuvé le rapport de rémunération pour l'année de référence 2024 à une large majorité de 87,62 % des voix présentes et représentées. En outre, aucun commentaire spécifique n'a été adressé à Montea qui doive être pris en compte dans la rémunération pour l'année de référence 2025.

Conformément au CSA, la politique de rémunération doit être soumise à l'assemblée générale des actionnaires au moins tous les quatre ans. Étant donné que la politique de rémunération a été présentée pour la dernière fois à l'assemblée générale des actionnaires le 17 mai 2022, une nouvelle version de la politique de rémunération sera soumise pour approbation à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 19 mai 2026. La nouvelle version proposée de la politique de rémunération, y compris un résumé des modifications proposées à la version existante de la politique de rémunération, peut être consultée sur le site web de la Société. Si les actionnaires approuvent la nouvelle version de la politique de rémunération, celle-ci s'appliquera aux rémunérations des administrateurs et des membres du management exécutif à compter du 19 mai 2026.

7.8.1 Rémunération de l'Administrateur Unique pour l'exercice 2025

Les statuts de Montea prévoient que la mission de Montea Management NV en tant qu'Administrateur Unique doit donner lieu à une rémunération. Conformément à l'article 13 des statuts de Montea, cette rémunération se compose de deux parties : une partie fixe et une partie variable.

La partie fixe de la rémunération de l'Administrateur Unique est fixée chaque année par l'assemblée générale de Montea. Cette rémunération forfaitaire ne peut être inférieure à 15 000 € par an et est conforme à l'article 35, §1, (1) de la Loi SIR.

La partie variable est égale à 0,25 % du montant correspondant à la somme du résultat net consolidé de la Société, hors variations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

Cette rémunération est conforme à l'article 35, §1, (2) de la Loi SIR. L'Administrateur Unique a droit au remboursement des frais réellement encourus qui sont directement liés à sa mission et sur présentation des justificatifs pertinents.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la rémunération de l'Administrateur Unique s'élevait à 1 190 382,99 € (hors TVA). Ce montant couvrait essentiellement le coût total de la rémunération du conseil d'administration de l'Administrateur Unique, la rémunération de l'administrateur délégué et les frais d'exploitation de Montea Management NV. L'attribution définitive de cette rémunération à l'Administrateur Unique sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 19 mai 2026.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2026, il sera demandé aux actionnaires de mettre fin au mandat de l'Administrateur Unique et de passer à un conseil d'administration moniste directement au niveau de Montea. Dans le cadre de cette modification envisagée, il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire d'approuver la rémunération du mandat de l'Administrateur Unique pour la période du 1er janvier 2026 au 19 mai 2026 et de la régler à la fin du mandat.

7.8.2 Rémunération des membres du conseil d'administration et du management exécutif pour l'exercice 2025

7.8.2.1 Rémunération totale pour l'exercice 2025

Les membres du conseil d'administration et les membres du management exécutif ont été rémunérés en 2025 conformément à la politique de rémunération, à l'exception de M. Peter Snoeck qui a reçu la même rémunération que les autres administrateurs indépendants non exécutifs.

La politique de rémunération actuelle stipule que les administrateurs non exécutifs non indépendants ne reçoivent en principe aucune rémunération fixe ni aucune indemnité pour leur participation au conseil d'administration. Sur recommandation du comité de rémunération et de désignation, l'administrateur unique a toutefois fait usage de la possibilité prévue dans la politique de rémunération de déroger exceptionnellement à ce principe, car celui-ci reposait sur le fait que M. Peter Snoeck était encore actif au sein de l'entreprise il y a quelques années et percevait déjà une rémunération à ce titre. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. En outre, M. Peter Snoeck a accepté d'assumer le mandat d'administrateur pendant une année supplémentaire (mai 2025 - mai 2026) afin de laisser suffisamment de temps à la NextGen de la famille De Pauw pour se préparer à assumer un mandat d'administrateur à partir de mai 2026. Une succession ordonnée au sein de la famille De Pauw en ce qui concerne la représentation au sein du conseil d'administration de la Société est nécessaire pour garantir les intérêts à long terme et la pérennité de la Société dans son ensemble.

Les membres du conseil d'administration ne sont rémunérés que par une rémunération fixe et des jetons de présence et ne perçoivent aucune rémunération variable. Les membres du management exécutif perçoivent à la fois une rémunération fixe et une rémunération variable (à court et à long terme).

En ce qui concerne les jetons de présence des membres du conseil d'administration qui, conformément à la politique de rémunération, ont droit à une telle indemnité, un jeton de présence de 2 300 € pour chaque assistance à une réunion a été accordé en 2025 pour les réunions du conseil d'administration, du comité d'audit et du comité de rémunération et de désignation. Conformément à la politique de rémunération, aucun jeton de présence n'est versé au titre des réunions qui sont tenues par téléphone ou par écrit. Il est possible de déroger à ce principe à titre exceptionnel si une préparation substantielle est nécessaire pour une réunion téléphonique. Cette dérogation n'a pas été appliquée en 2025.

Les membres du comité d'investissement, autres que les cadres exécutifs de Montea, reçoivent un jeton de présence de 2 300 € par réunion.

Pour les administrateurs et le management exécutif, la rémunération décrite dans la politique de rémunération a donné lieu à la rémunération totale suivante pour l'exercice 2025 :

RÉMUNERATION TOTALE ADMINISTRATEURS, MEMBRES DES COMITÉS D'INVESTISSEMENT ET DU MANAGEMENT EXÉCUTIF

Nom, position	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Items extraordinaires	4. Assurance collective	5. Rémunération total	6. Proportion rémunération fixe et variable	
	Rémuneration de base	Jetons de présence	Avantages additionnels	Variable sur 1 an	Variable sur plusieurs années					
Dirk De Pauw	**265 900 €**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**265 900 €**	**Fixe : 100 %**	**Variable : 0 %**
président du conseil d'administration	72 500 €	-	-	-	-	-	-	72 500 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
président des comités d'investissement[1]	193 400 €	-	-	-	-	-	-	193 400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
Jo De Wolf	**770 985 €**	**-**	**5 120 €**	**253 453 €**	**-**	**-**	**41 212 €**	**1 070 770 €**	**Fixe : 76 %**	**Variable : 24 %**
administrateur délégué	-	-	-	-	-	-	-	-	Fixe : -	Variable : -
membre des comités d'investissements	-	-	-	-	-	-	-	-	Fixe : -	Variable : -
CEO	770 985 €	-	5 120 €	253 453 €	-	-	41 212 €	1 070 770 €	Fixe : 76 %	Variable : 24 %
Peter Snoeck	**20 000 €**	**36 800 €**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**56 800 €**	**Fixe : 100 %**	**Variable : 0 %**
administrateur non-indépendant et non exécutif	20 000 €	18 400 €	-	-	-	-	-	38 400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
membre comités d'investissements Interne et Pays-Bas[2]	-	18 400 €	-	-	-	-	-	18 400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
Lieve Creten	**27 500 €**	**36 800 €**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**64 300 €**	**Fixe : 100 %**	**Variable : 0 %**
administrateur indépendant et non exécutif	20 000 €	18 400 €	-	-	-	-	-	38 400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
membre du comité de rémuneration et de désignation	-	6 900 €	-	-	-	-	-	6 900 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
présidente (depuis 20 mai 2025) et membre du comité d'audit	7 500 €	11 500 €	-	-	-	-	-	19 000 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
Philippe Mathieu (jusqu'au 20 May 2025)	**17 500 €**	**16 100 €**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**33 600 €**	**Fixe : 100 %**	**Variable : 0 %**
administrateur indépendant et non exécutif	10 000 €	6 900 €	-	-	-	-	-	16 900 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
membre du comité de rémunération et de nomination	-	2 300 €	-	-	-	-	-	2 300 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
président et membre du comité d'audit	7 500 €	6 900 €	-	-	-	-	-	14 400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
Barbara De Saedeleer	**30 000 €**	**36 800 €**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**66 800 €**	**Fixe : 100 %**	**Variable : 0 %**
administrateur indépendant et non exécutif	20 000 €	18 400 €	-	-	-	-	-	38 400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
président et membre du comité de rémunération et de désignation	10 000 €	6 900 €	-	-	-	-	-	16 900 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
membre du comité d'audit	-	11 500 €	-	-	-	-	-	11 500 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
Koen Van Gerven	**20 000 €**	**34 500 €**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**54 500 €**	**Fixe : 100 %**	**Variable : 0 %**
administrateur indépendant et non exécutif	20 000 €	18 400 €	-	-	-	-	-	38 400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
membre du comité de rémunération et de désignation (depuis 20 mai 2025)	-	4 600 €	-	-	-	-	-	4 600 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
membre du comité d'audit	-	11 500 €	-	-	-	-	-	11 500 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
Dirk Lannoo	**60 345 €**	**11 500 €**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**71 845 €**	**Fixe : 100 %**	**Variable : 0 %**
administrateur indépendant et non exécutif	20 000 €	11 500 €	-	-	-	-	-	31 500 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
membre des comités d'investissements Intern, France et Pays-Bas - visites locations[3]	40 345 €	-	-	-	-	-	-	40 345 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %
Autres membres du management exécutif	**551 092 €**	**-**	**19 688 €**	**163 249 €**	**-**	**-**	**13 285 €**	**747 314 €**	**Fixe : 78 %**	**Variable : 22 %**

(1) Via DDP Management BV. Il s'agit de la rémunération consolidée pour la présidence de tous les comités d'investissement au sein de Montea.
(2) Via PSN Management BV
(3) Via LVW Int BV

Almere, Pays-Bas

Portefeuille existant

7.8.2.2 Rémunération variable à court terme - exercice 2025

La rémunération variable à court terme du CEO et des autres membres du management exécutif dépend de critères de performance prédéfinis liés aux priorités stratégiques de Montea sur la période de référence d'un an. La définition concrète et la pondération de chaque indicateur clé de performance (KPI) ont été définis au début de l'exercice 2025 par le conseil d'administration, sur avis du comité de rémunération et de désignation.

L'évaluation de la réalisation des KPI et la rémunération variable à court terme qui en découle sont finalement décidées par le conseil d'administration, sur avis du comité de rémunération et de désignation.

Les performances réalisées pour chacun de ces critères de performance et les rémunérations variables associées sont les suivantes :

	Critères de Performance	Poids Relatif	Objectif FY2025	Réalisation	Évaluation de prestations
FINANCIER	**Jo De Wolf, CEO**				
	Réaliser la croissance prédéterminée du portefeuille de propriétés logistiques	25 %	CAPEX total de 300 M EUR, dont au moins 140 M EUR de développements propres		Excellent
	Marge opérationnelle	10 %	Objectif 88,5 %		Sur l'objectif
	Réaliser la croissance prévue du résultat par action EPRA (EPS).	25 %	Croissance du résultat EPRA à 4,90 EUR / action à la fin de 2025 (sans tenir compte du régime FBI 2024)		Sur l'objectif
	Activité de location	10 %	Taux d'occupation moyen > 98 % en 2025		Excellent
		70 %			
NON FINANCIER	Ressources humaines	5 %	Taux de rétention des employés (90 % ou plus)		Sur l'objectif
		5 %	Plan de succession et plan d'urgence		Sur l'objectif
	Communication & marketing	5 %	Couverture médiatique		Sur l'objectif
		5 %	Lead generation		Sur l'objectif
	Durabilité	5 %	Accélération de la mise en œuvre de la stratégie de développement durable pour le portefeuille existant et le nouveau portefeuille		Sur l'objectif
		5 %	Préparation et mise en œuvre du reporting CSRD		Sur l'objectif
		30 %			
				Rémunération totale accordée au CEO[1] :	**253 453 €**

(1) Conformément à la politique de rémunération, la rémunération variable à court terme totale est plafonnée à 125 % du montant cible.

	Critères de Performance	Poids Relatif	Objectif FY2025	Réalisation	Évaluation de prestations
FINANCIER	**Autres membres du management exécutif**				
	Réaliser la croissance prédéterminée du portefeuille de propriétés logistiques	25 %	CAPEX total de 300 M EUR, dont au moins 140 M EUR de développements propres		Excellent
	Marge opérationnelle	10 %	Objectif 88,5 %		Sur l'objectif
	Réaliser la croissance prévue du résultat par action EPRA (EPS).	25 %	Croissance du résultat EPRA à 4,90 EUR / action à la fin de 2025 (sans tenir compte du régime FBI 2024)		Sur l'objectif
	Activité de location	10 %	Taux d'occupation moyen > 98 % en 2025		Excellent
		70 %			
NON FINANCIER	Ressources humaines	5 %	Taux de rétention des employés (90 % ou plus)		Sur l'objectif
		5 %	Plan de succession et plan d'urgence		Sur l'objectif
	Communication & marketing	5 %	Couverture médiatique		Sur l'objectif
		5 %	Lead generation		Sur l'objectif
	Durabilité	5 %	Accélération de la mise en œuvre de la stratégie de développement durable pour le portefeuille existant et le nouveau portefeuille		Sur l'objectif
		5 %	Préparation et mise en œuvre du reporting CSRD		Sur l'objectif
		30 %			
				Total accordé aux autres membres du management exécutif :	**163 249 €**

7.8.2.3 Rémunération variable à long terme

En 2022, un plan de rémunération incitative à long terme a été proposé au CEO (700 000 € en cas d'atteinte des objectifs) et au CFO (425 000 € en cas d'atteinte des objectifs). Ce plan porte sur la réalisation d'indicateurs clés de performance (KPI) mesurés sur une période de 5 ans, de 2022 à 2026, et sera, s'il est atteint, intégralement versé début 2027.

Les KPI (y compris leur contenu spécifique et leur pondération) de ce plan ont été établis par l'Administrateur Unique, sur avis du comité de rémunération et de désignation, et sont liés à des critères de performance préétablis, conformément aux priorités stratégiques de Montea. La réalisation des KPI sera évaluée définitivement par le conseil d'administration et le comité de rémunération et de désignation début 2027. Une prime de dépassement des objectifs pourra être accordée, sous réserve (conformément à la politique de rémunération), qu'elle ne dépasse pas 50 % de la rémunération variable à long terme totale prévue.

Montea ne s'est pas doté de plans de rémunération incitative à long terme en faveur des administrateurs ou des membres du management exécutif au 31 décembre 2025, autres que les plans indiqués ci-dessous.

KPI	Évaluation de la performance (au 31/12/2025)	Poids relatif	Seuil	CAP
Portefeuille - croissance de 1 698 € milliard à 2 848 milliards d'euros	En cours de réalisation	25 %	50 %	150 %
Création de valeur – croissance de l'EPRA NTA de 65,00 €/action à 85,00 €/action	En cours de réalisation	25 %	50 %	150 %
EPS – croissance de 3,75 €/action à 5,25 €/action	En cours de réalisation	25 %	50 %	150 %

7.8.2.4 Rémunération liée aux actions pour l'exercice 2025

Montea a de nouveau instauré un plan d'achat d'actions en faveur de certains employés et membres du management exécutif de la Société. Les bénéficiaires du plan d'achat d'actions ont la possibilité (mais non l'obligation) d'acquérir un certain nombre d'actions à un prix conforme au marché, qui comprend une réduction tenant compte, entre autres, d'un lock-up de 3,5 ans.

Dans le cadre de ce plan 1 000 actions ont été achetées par Els Vervaecke le 19 mars 2026. Ces actions ont été acquises à un prix unitaire calculé sur la base de 83,33 % du cours de clôture moyen de l'action Montea sur Euronext Bruxelles au cours des vingt jours de bourse précédant la date de l'offre.]

Une synthèse des détentions d'actions par les membres de l'équipe dirigeante de Montea et les organes exécutifs et de supervision est présentée ci-dessous au 31 décembre 2025 :

Nom	Représenté par	Nombre d'actions
Jo De Wolf	-	189 227
Elijarah BV	Els Vervaecke	836
Els Vervaecke	-	9 223
Jimmy Gysels	-	742
PSN Management	Peter Snoeck	1 167
Peter Snoeck	-	59 622
Dirk De Pauw	-	89 498
Barbara De Saedeleer	-	3 000
Koen Van Gerven	-	2 385
Lieve Creten	-	1 385
Dirk Lannoo	-	-

Comme les années précédentes, Montea a instauré en 2025 un plan d'options sur actions en faveur de certains membres du management (exécutifs et non exécutifs) et de certains employés, désignés de manière discrétionnaire par le conseil d'administration sur proposition du comité de rémunération et de désignation. Les bénéficiaires du plan d'options sur actions ont la possibilité d'acquérir des options d'une durée de dix ans, qui peuvent être exercées à un prix égal au plus bas des deux montants suivants : (a) le cours de clôture de l'action Montea sur Euronext Bruxelles le jour de bourse précédant la date de l'offre ; et (b) le cours de clôture moyen de l'action Montea sur Euronext Bruxelles pendant la période de 20 jours de bourse précédant la date de l'offre. Les options sont définitivement acquises (« vesting ») après une période de trois ans.

Le tableau ci-dessous présente les options sur actions proposés aux membres du management exécutif :

Nom, fonction	Principales dispositions du plan d'options sur actions						Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année		Bilan de clôture	
	1. Identification du Plan	2. Date de l'offre	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice[1]	6. Prix d'exercice	7. Nombre d'options au début de l'année	8. a) Nombre d'options offertes b) Valeur des actions sous-jacentes @date de l'offre	9. a) Nombre d'options acquises b) Valeur des actions sous-jacentes @ date d'acquistion c) Valeur @ prix d'exercice d) Plus-value @ date de l'acquisition	10. Nombre d'options attribués et non acquises	11. Nombre d'options acquises et non exercées
Jo De Wolf, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	N/A	01/03/2024 - 18/12/2030	90,70 €	0		a) 2 500 b) 213 275 € c) 226 750 € d) 0 €	0	2 500
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	N/A	01/03/2025 - 22/12/2031	127,60 €	2 500		a) 2 500 b) 158 250 € c) 319 000 € d) 0 €	0	2 500
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	N/A	01/03/2025 - 15/12/2033	78,70 €	5 000			2 500	0
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	N/A	01/03/2028 - 15/12/2034	64,30 €	7 500			2 500	0
	SOP 2025	12/12/2025	31/12/2028	N/A	01/03/2029 - 12/12/2035	69,00 €	10 000	a) 2 500 b) 172 500 €		2 500	0
									Total	7 500	5 000
Jimmy Gysels, Chief Property Manager	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	N/A	01/03/2024 - 18/12/2030	90,70 €	0		a) 2 500 b) 213 275 € c) 226 750 € d) 0 €	0	2 500
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	N/A	01/03/2025 - 22/12/2031	127,60 €	2 500		a) 2 500 b) 158 250 € c) 319 000 € d) 0 €	0	2 500
	SOP 2022	16/12/2022	31/12/2025	N/A	01/03/2026 - 16/12/2032	65,60 €	5 000		a) 2 500 b) 183 000 € c) 164 000 € d) 19 000 €	2 500	0
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	N/A	01/03/2025 - 15/12/2033	78,70 €	7 500			2 500	0
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	N/A	01/03/2028 - 15/12/2034	64,30 €	10 000			2 500	0
	SOP 2025	12/12/2025	31/12/2028	N/A	01/03/2029 - 12/12/2035	69,00 €	12 500	a) 2 500 b) 172 500 €		2 500	0
									Total	10 000	5 000

(1) Les périodes d'exercice sont limitées à la période du 1er mars au 15 mars, du 1er juin au 15 juin, du 1er septembre au 15 septembre et du 1er décembre au 15 décembre de chaque année et aux 2 derniers mois avant leur date d'expiration jusqu'à cette date d'expiration incluse.

7.8.2.5 Évolution des rémunérations et des performances

Le tableau ci-dessous présente l'évolution annuelle de la rémunération totale, les développements et les performances de Montea, la rémunération moyenne des employés et le ratio de rémunération la plus élevée des membres du management exécutif par rapport à la rémunération aux employés les moins bien payés sur la base d'un équivalent temps plein.

La Société interprète l'article 3:6, §3, (5) du CSA comme signifiant que l'obligation de refléter l'évolution quinquennale de la rémunération par rapport aux performances de la Société et à la rémunération moyenne des employés ne s'applique qu'à partir de 2020. La comparaison ci-dessous exclut donc les chiffres antérieurs à 2020.

	2025 vs 2024	2024 vs 2023	2023 vs 2022
Evolution annuelle des rémunérations des membres du conseil d'administration et du management exécutif[1]			
Rémunération fixe	109 145 €	- 6 800 €	71 400 €
Rémunération variable	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Evolution annuelle de la rémunération du CEO			
Rémunération fixe	28 249 €	41 212 €	89 068 €
Rémunération variable	- 42 447 €	4 650 €	28 750 €
Evolution annuelle des rémunératons des autres membres du management exécutif			
Rémunération fixe	24 691 €	16 236 €	5 300 €
Rémunération variable	- 93 029 €	76 885 €	19 140 €
Variation annuelle de la performance			
Croissance du portefeuille[2]	12,87 %	22 %	5 %
EPS	3,59 %	-3 %	20 %
DPS	5,08 %	0 %	13 %
Taux d'occupation	-0,10 %	- 0,10 %	0,60 %
Résultat de la propriété	20,95 %	6 %	16 %
EPRA résultat	13,62 %	10 %	33 %
Variation annuelle de la rémunération moyenne des employés[3]			
Salariés belges	5 %	4 %	12 %
Salariés néerlandais	11 %	3 %	- 4 %
Salariés français	20 %	- 12 %	1 %
Salariés allemands	11 %	- 13 %	100 %
Sur une base consolidée	8 %	2 %	12 %
Rapport entre la rémunération la plus élevée des dirigeants et la rémunération la plus basse des employés[4]	**16**	**17**	**16**

(1) Pour ce calcul, la rémunération du CEO, qui est également membre du conseil d'administration, n'a pas été prise en compte.
(2) Le montant utilisé pour la croissance du portefeuille inclut la coentreprise avec Weerts pour le projet à Liège.
(3) La rémunération moyenne indiquée est celle de l'ensemble des salariés tels que définis par le droit belge, à l'exception des personnes faisant également partie de la direction exécutive. La rémunération moyenne d'un salarié est calculée sur la base des données chiffrées présentées dans le présent rapport annuel.
(4) Le ratio a été calculé sur la base du coût total pour la société. La rémunération variable est prise en compte dans l'année qui comprend également l'année de performance (celle-ci correspond uniquement à la rémunération variable en espèces à court terme telle que décrite ci-dessus).

7.8.2.6 Indemnités de départ accordées au cours de l'exercice 2025

Aucune indemnité de départ n'a été accordée ou versée au cours de l'exercice 2025, aucun contrat avec des membres du management exécutif n'ayant été résilié.

7.8.2.7 Dispositions de récupération appliqués au cours de l'exercice 2025

En 2025, aucune dispostion de récupération n'a été appliqué.

7.8.2.8 Dérogations à la politique de rémunération au cours de l'exercice 2025

En 2025, l'application de la politique de rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif était conforme à la politique de rémunération, à l'exception de la dérogation décrite à la section 7.8.2.1.

PITRE HUIT CHAPITRE HUIT CHAPITRE HUIT CHAPITRE HUIT CHAPITRE HUIT

8

FACTEURS DE RISQUE

8.1 Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea 195
8.2 Risques juridiques et réglementaires 196
8.3 Risques liés à la structure d'entreprise de Montea 198
8.4 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea 198
8.5 Risques du marché 200

Facteurs de risque

Les facteurs de risques décrits ci-après sont ceux que la Société estime être spécifiques et substantiels. Les risques non spécifiques, c'est-à-dire ceux qui ne concernent pas seulement une entreprise comme Montea, ne sont pas traités dans cette synthèse. Montea évalue le degré d'importance d'un risque par rapport à la probabilité de sa survenance et à l'ampleur attendue de son impact négatif, conformément au Règlement Prospectus. Selon les termes du paragraphe 33 des Orientations de l'ESMA et de l'article 16 du Règlement Prospectus, sont mentionnés en premier lieu les risques majeurs dans chaque catégorie.

8.1 Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea

8.1.1 Variation des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt à court et/ou à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer considérablement.

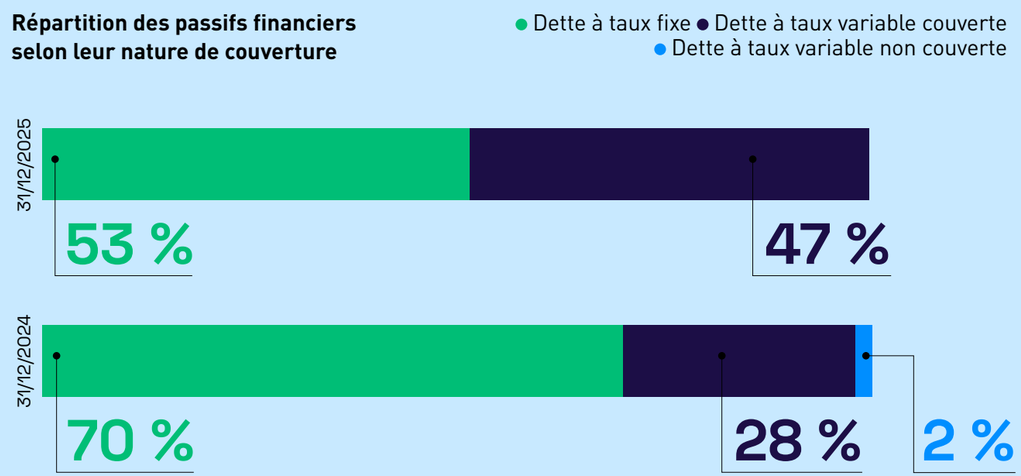
À l'exception des conventions financières sur les autres dettes financières[1] et d'obligations à hauteur de 640 millions d'euros, Montea conclut toutes ses dettes financières à un taux d'intérêt variable (lignes de crédit bilatérales à Euribor 3 mois + marge). Une hausse des taux d'intérêt rendra en principe le financement par emprunt plus coûteux pour la Société. Au 31 décembre 2025, l'endettement financier total portant intérêt à taux variables s'élevait à 530,5 millions d'euros.

Pour couvrir le risque de hausse des taux d'intérêt, Montea suit une politique visant à couvrir 80 % à 100 % des taux d'intérêt de sa dette financière existante (y compris les prévisions). Au 31 décembre 2025, 99,7 % des emprunts dans le cadre des lignes de crédit et des obligations étaient couverts via des instruments de couverture (swaps) ou des obligations à taux fixe. Le pourcentage de couverture se constitue de 52,5 % d'endettement financier à taux fixe et de 47,2 % de taux d'intérêt variables couverts. D'après les calculs au 31 décembre 2025, une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt à court terme entraînerait une augmentation de 0,2 millions d'euros des charges financières totales.

Pour en savoir plus sur la juste valeur des passifs financiers, se reporter à la section 9.2.5 (Note 37 : Hiérarchie des justes valeurs – passifs financiers). Pour de plus amples informations sur les charges d'intérêts nettes, se reporter à la section 9.2.5 (Note 13 : Charges d'intérêts nettes). Une description des frais financiers est présentée à la section 5.4.4 (sous-section : Frais financiers). Se reporter aux sections 5.2.1 et 5.2.3 pour une description plus détaillée de notre politique générale de financement et de notre structure de financement.

(1) Montea compte une dette au titre d'opérations de location financement en vertu d'un contrat financier actuel de 313 939 € (< 0,1 % de l'endettement financier total)

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



8.1.2 Risque de liquidité

Pour financer ses activités et ses investissements, Montea dépend fortement de sa capacité à lever des ressources financières. Cette capacité peut être entravée par divers facteurs (externes), tels que des perturbations sur les marchés financiers internationaux de la dette et des capitaux propres, une réduction des capacités de prêt des banques, une détérioration de la notation de crédit de Montea, une perception négative des investisseurs à l'égard des sociétés immobilières, etc. Ces facteurs peuvent entraîner pour Montea des problèmes d'accès au financement dans le cadre de ses facilités de crédit existantes ou nouvelles, ou sur les marchés des capitaux. Il pourrait s'ensuivre, entre autres, une incapacité à financer des acquisitions ou des projets et un manque de ressources financières suffisantes pour payer des intérêts ou des coûts d'exploitation ou pour rembourser le principal en circulation sur des prêts et/ou des obligations lorsqu'ils arrivent à échéance.

Le risque de liquidité peut être limité, entre autres, grâce à une diversification des sources de financement : sur l'endettement financier total, 45,3 % se constituent de tirages sur les lignes de crédit, 54,6 % d'obligations et 0,1 % d'autres dettes financières (crédit-bail). Montea garantit également disposer à tout moment d'une réserve de liquidité suffisante pour honorer ses passifs à court terme. Cette réserve s'élevait à 214 millions d'euros à la fin de l'exercice.

Se reporter à la section 5.2.1 pour en savoir sur la politique de financement de Montea.

8.2 Risques juridiques et réglementaires

8.2.1 Domaine public et zones aéroportuaires

8.2.1.1 Droits de concession et baux immobiliers

Pour certains sites , Montea dispose d'un droit de superficie ou d'un droit de concession sur le domaine public. Il s'agit notamment de contrats de superficie et de contrats de concession pour des sites situés dans des zones portuaires et aéroportuaires.

Ces droits de superficie et de concession sont limités dans le temps et peuvent aussi être résiliés par le concédant avant le terme contractuel pour des raisons d'intérêt public.

Pour Montea, le risque qui y est associé est double. Tout d'abord, Montea est confronté au risque de perte prématurée de ses droits de superficie ou de concession sur le site et, par suite, de perte de son investissement (c'est-à-dire son ou ses immeubles sur le site). Deuxièmement, Montea risque d'avoir à faire face à des réclamations de la part des usagers de ces immeubles, au motif que le bail est résilié lorsque le droit de superficie ou de concession est résilié de manière anticipée.

Dans l'ensemble, 495,5 millions d'euros (18,2 % de la valeur totale) du portefeuille immobilier de Montea étaient sujets à ce risque au 31 décembre 2025. Les revenus locatifs consolidés associés à ces sites étaient de 26,0 millions d'euros (soit 19,6 % du total des revenus locatifs annuels) en 2025. Si tous les droits immobiliers et de concession pour ce pan du portefeuille immobilier étaient résiliés de manière anticipée, ces revenus locatifs cesseraient.

Cependant, ce risque double est presque toujours limité (i) par des stipulations du bail foncier qui empêchent les locataires de réclamer une compensation à Montea en cas d'une telle résiliation ; et/ou (ii) par le fait que, en cas d'une résiliation de ce type, le bail foncier ou l'accord de concession oblige le concédant du droit de superficie ou de l'accord de concession à compenser totalement Montea au titre des pertes encourues, y compris les réclamations portant sur la compensation des locataires.

À ce jour, ce risque ne s'est pas concrétisé.

8.2.2 Régime légal et fiscal des sociétés immobilières réglementées publiques

Montea bénéficie d'un régime fiscal favorable grâce à son statut de société immobilière réglementée (SIR). Ses bénéfices (revenus locatifs et plus-values sur cessions, moins coûts d'exploitation et charges financières) sont exonérés de l'impôt sur les sociétés au niveau de la SIR (mais pas au niveau de ses filiales, sauf s'ils relèvent de la catégorie des fonds d'investissement immobilier spécialisés (FIIS)). Les distributions de dividendes par une SIR sont en principe sujettes à une retenue à la source de 30 %. Ce régime fiscal favorable impose des obligations et des restrictions auxquelles Montea doit se conformer. Une SIR peut donc investir tout au plus 20 % de ses actifs nets consolidés dans « d'autres biens immobiliers » d'après la définition donnée à l'article 2(5)(vi) à (xi) de la Loi SIR. Montea n'a pas dépassé cette limite au 31 décembre 2025.

Si Montea devait perdre la reconnaissance de son statut de SIR, ce qui suppose un manquement grave et durable de Montea aux dispositions de la Loi SIR ou de l'Arrêté Royal SIR, la société perdrait le bénéfice de ce régime fiscal favorable.

En outre, la perte de la reconnaissance en tant que SIR est généralement considérée dans les contrats de prêt comme un élément déclencheur du remboursement anticipé des emprunts bancaires (Montea comptait 530,5 millions d'euros en tirages sur lignes de crédit au 31 décembre 2025), ce qui pourrait entraîner une diminution des liquidités de Montea. Enfin, Montea est exposée au risque de modifications futures du régime juridique des SIR.

8.2.3 Cadre législatif et fiscal des SIIC[1]

Pour ses investissements immobiliers en France, Montea a opté pour le régime fiscal d'une « société d'investissements immobiliers cotée » (ci-après « SIIC »), conformément à l'article 208-C du Code général des impôts. L'avantage le plus important de ce régime consiste en une exonération de l'impôt français sur les sociétés, sous réserve du respect d'une obligation de distribution pour certaines formes de revenus immobiliers (loyers, plus-values immobilières réalisées, revenus immobiliers des filiales). Voilà qui est très semblable au régime SIR prévu par les règles belges de la fiscalité des sociétés.

Plusieurs conditions spécifiques doivent être remplies. La société doit être cotée sur un marché réglementé français ou étranger et son objet social doit consister principalement en l'acquisition ou la construction d'immeubles locatifs ou en l'acquisition d'intérêts directs ou indirects dans des entreprises ayant un objet similaire.

Si Montea perdait son statut de SIIC, par exemple si elle cessait de remplir une ou plusieurs exigences déterminées par le droit français, elle serait obligée d'effectuer un certain nombre d'arriérés d'impôt français sur les sociétés au taux de 25 %. Sur la base du bénéfice réalisé en 2025, Montea estime l'impact financier annuel dans ce cas à un maximum de 0,04 € par action, sans tenir compte des hypothèses de croissance du portefeuille.

Bien qu'une SIIC soit exonérée de l'impôt français sur les sociétés, la France prélève une retenue à la source sur les bénéfices non distribués d'une succursale française (impôt sur les versements des succursales). Montea invoque la convention de double imposition entre la Belgique et la France, de sorte que ces retenues à la source françaises entraînent une fuite fiscale de 5 % sur le bénéfice après taxation de la succursale française. Si cette nouvelle convention fiscale contre la double imposition entrait en vigueur dans son libellé et son contenu actuels, la limitation de la retenue à la source française ne s'appliquerait plus. En supposant que la succursale française soit qualifiée de SIIC, l'impact financier maximal annuel serait une retenue à la source supplémentaire de 20 %, soit la différence entre la « branch remittance tax » de 25 % et la retenue à la source réduite de 5 % actuellement appliquée. Le texte de la nouvelle convention fiscale est toutefois encore en cours de négociation et il n'est pas certain à ce jour si cette convention fiscale entrera en vigueur et, le cas échéant, quel en sera le contenu.

(1) Se reporter à la section 11.5.3 pour en savoir sur le statut SIIC.

8.3 Risques liés à la structure d'entreprise de Montea

8.3.1 Risques liés à l'Administrateur Unique

En sa qualité d'actionnaire de contrôle de l'Administrateur Unique[1], la Famille De Pauw a une influence importante parce qu'où elle détermine, en tenant compte des règles statutaires en matière de gouvernance d'entreprise et de la Charte de gouvernance d'entreprise de Montea, qui devient administrateur de l'Administrateur Unique. En outre, l'assemblée générale de Montea ne peut délibérer et prendre des décisions que si l'Administrateur Unique est présent. L'Administrateur Unique doit également donner son accord aux résolutions les plus importantes de l'assemblée générale de Montea (y compris la modification des statuts). En raison de ce droit de veto inscrit dans les statuts, et étant donné que l'Administrateur Unique est par essence inamovible, le pouvoir de résolution de l'assemblée générale de Montea peut être bloqué, de sorte que des résolutions nécessaires ou utiles à Montea ne peuvent pas être prises par l'assemblée générale. Il existe donc un risque d'érosion totale ou partielle des droits de vote attachés aux actions.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire de Montea du 19 mai 2026, il sera proposé aux actionnaires de mettre fin au mandat de l'administrateur unique et de le remplacer par un conseil d'administration moniste directement nommé au niveau de Montea NV. Si cette proposition est approuvée, le directeur unique disparaîtra de la structure et, par conséquent, ne disposera plus d'un droit de veto statutaire, ce qui éliminera le risque décrit dans la présente section.

8.3.2 Risques liés à un changement de contrôle

Si Montea devait modifier ses statuts et adopter une forme autre que celle d'une naamloze vennootschap avec un administrateur unique ou si elle devait nommer un administrateur unique autre que Montea Management NV, la clause de changement de contrôle prévue dans un nombre des obligations[2] pourrait être déclenchée. Le cas échéant, cela permettrait à tout détenteur d'obligations d'exiger, en adressant un écrit au siège social de Montea ainsi qu'une copie à l'agent respectif et sans autre formalité, que ses obligations soient déclarées immédiatement exigibles et remboursables à la valeur nominale majorée des intérêts courus (le cas échéant) jusqu'à la date de paiement, à moins qu'il ne soit remédié à cette défaillance ou qu'une renonciation des détenteurs d'obligations ne soit obtenue.

Cela pourrait également déclencher la clause de changement de contrôle dans les prêts bilatéraux, donnant aux établissements financiers concernés le droit d'exiger le remboursement de tous les montants en suspens. Au 31 décembre 2025, Montea comptait 640 millions d'euros d'obligations en circulation et 530,5 millions d'euros de tirages sur ses lignes de crédit.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire de Montea du 19 mai 2026, il sera proposé aux actionnaires de mettre fin au mandat de l'administrateur unique et de le remplacer par un conseil d'administration moniste directement nommé au niveau de Montea NV. Cette modification proposée activera les clauses de changement de contrôle susmentionnées. Montea a déjà contacté les détenteurs d'obligations et les institutions financières concernés à la date de ce rapport financier annuel afin d'obtenir les renonciations nécessaires dans le cadre du changement prévu de la structure de gouvernance. Cette modification proposée activera les clauses dites « change-of-control » prévues dans certaines obligations en cours et certains crédits bilatéraux. À la date du présent rapport financier annuel, Montea a déjà reçu les renonciations nécessaires de la part des détenteurs d'obligations et des institutions financières concernés par les clauses de « changement de contrôle » à la suite de la modification envisagée de la structure de gouvernance.

8.4 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea

8.4.1 Risque de construction et de développement

Le portefeuille immobilier de Montea sera élargi non seulement par l'acquisition de bâtiments existants, mais aussi par des projets de développement. Ces projets comportent parfois des risques différents de ceux de l'acquisition traditionnelle de bâtiments existants. Il s'agit notamment des risques potentiels suivants : capacité à trouver les bons partenaires pour réaliser le développement, retard dans le développement ou exécution défectueuse (entraînant une diminution des revenus locatifs ou un report ou une perte des revenus locatifs escomptés), augmentation des coûts de construction, problèmes organisationnels dans l'approvisionnement en matières premières ou en équipements nécessaires et risque que les autorisations nécessaires ne soient pas accordées ou soient contestées. Montea est fortement exposé aux tendances macroéconomiques à cet égard, comme un possible renchérissement des matières premières et des matériaux de construction et des perturbations de la chaîne d'approvisionnement en raison de conflits armés ou autre. L'équipe opérationnelle de Montea surveille constamment ces risques et les projets en cours font l'objet de discussions hebdomadaires afin d'assurer le suivi de leur calendrier et de leur budget. En outre, Montea s'efforce au maximum de négocier des contrats qui limitent ces risques à un minimum. Ainsi et si possible, les augmentations des coûts de construction ne sont pas répercutées à Montea, les projets ne reçoivent pas le feu vert tant qu'un permis de construire n'a pas été obtenu et les projets dans lesquels Montea investit sont loués à l'avance dans la mesure du possible.

En outre, pour les projets de construction sur mesure, Montea conclut parfois un accord avec un promoteur par lequel Montea s'engage à acheter le bâtiment en question (ou la société à laquelle appartient le bâtiment) pour un prix prédéterminé, moyennant le respect de diverses conditions préalables. Ces conditions requises concernent, entre autres, l'apport d'une garantie, les premiers loyers, l'obtention des permis nécessaires et la livraison provisoire de l'immeuble. Si l'immeuble est remis plus tard que prévu ou si une ou plusieurs conditions requises ne sont pas remplies, Montea pourra décider de ne pas accepter ou de retarder l'acceptation de l'immeuble (ou la société à laquelle appartient l'immeuble). Cette décision aura un impact sur les résultats prévisionnels de Montea et sur son futur portefeuille immobilier[3].

8.4.2 Vacance

Montea est exposé aux risques liés au départ de ses locataires et à la renégociation de leurs baux. Des niveaux de vacance élevés entraînent des coûts supplémentaires. Ce surcoût inclut, sans s'y limiter, avoir à supporter des coûts normalement refacturés (impôt foncier, frais de gestion, etc.), des frais de marketing liés à la relocation et/ou la révision à la baisse des prix du loyer. Des niveaux de vacance élevés entraînent également une diminution à la fois du chiffre d'affaires et des flux de trésorerie.

Montea suit une stratégie d'investissement axée sur l'immobilier logistique multi-usage durable, qui consiste en des emplacements stratégiques de premier plan, des sites multimodaux, des immeubles multifunctionnels et une utilisation maximale de l'espace. Montea compte une équipe professionnelle chargée de trouver de nouveaux locataires et de s'occuper activement des relations avec sa clientèle. En outre, les vacances sont évitées et des flux de trésorerie locatifs stables sont assurés grâce à la location d'une grande partie du portefeuille immobilier en vertu de baux à long terme. Le risque lié aux immeubles vacants peut ainsi être réparti.

Au 31 décembre 2025, la durée restant à courir des contrats locatifs était de 6,5 ans (hors panneaux solaires). Le taux d'occupation au 31 décembre 2025 était de 99,8 %, c'est-à-dire que le portefeuille était principalement loué.

8.4.3 Risque climatique

La stratégie de durabilité détermine dans quelle mesure Montea contribuera aux objectifs climatiques afin de limiter autant que possible les effets du changement climatique. Le changement climatique entraîne des risques volatils. Montea tient compte de ces besoins irréguliers dans la construction de son portefeuille.

D'après Montea, le risque majeur immédiat en matière de changement climatique correspond aux conditions climatiques extrêmes. Les pertes provenant de conditions climatiques extrêmes et de catastrophes naturelles sont, cependant, couvertes par plusieurs polices d'assurance. L'impact financier direct (à court et à moyen terme) n'est donc pas considéré comme étant substantiel. À long terme, une hausse substantielle du nombre d'évènements générateurs de pertes (pour Montea ou de manière générale) pourrait avoir des répercussions sur les primes d'assurance ou l'assurabilité du portefeuille. À ce jour, Montea n'a subi aucun impact significatif sur son portefeuille en lien avec ce risque.

(1) Pour plus d'informations sur la structure de l'Administrateur Unique, se reporter à la section 7.
(2) Se reporter à la section 9.2.5 pour en savoir plus sur les passifs financiers concernant les obligations (Note 37 : Hiérarchie des justes valeurs – passifs financiers).

(3) De plus amples informations sur les résultats prévisionnels de Montea et le futur portefeuille immobilier du groupe peuvent être consultées à la section 5.1.

8.5 Risques du marché

8.5.1 Risque de concentration

Compte tenu de la taille des projets dans lesquels Montea investit, il existe un risque que Montea dépende excessivement de l'existence constante d'un seul actif ou d'une relation contractuelle avec un client donné. La concentration de la base de locataires peut avoir des répercussions sur le degré de diversification du Groupe et provoquer une baisse du chiffre d'affaires et des flux de trésorerie en cas de départ ou de difficultés financières d'un locataire.

Pour limiter ces risques et répartir le risque, Montea est tenu en vertu de la Loi SIR de conserver un certain degré de diversification dans son parc immobilier, et ce du point de vue géographique, de type de bien et de catégorie de locataire. Plus particulièrement, Montea pourra ne pas réaliser d'opération qui supposerait d'investir plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers constituant un seul groupe d'actifs ou qui ferait encore augmenter ce pourcentage s'il dépassait déjà plus de 20 % pour un ou plusieurs groupes d'actifs.

Montea s'efforce de développer une base de locataires très diversifiée, répartie sur plusieurs sites. Au 31 décembre 2025, la limite de concentration de 20 % susmentionnée n'avait pas été atteinte. Les immeubles loués par le premier preneur, Jacky Perrenot, représentent 5,5 % des revenus locatifs annuels totaux sous contrat. La valeur du plus grand groupe d'actifs du portefeuille représente 5,0 % de la juste valeur totale du portefeuille (site Waddinxveen, loué à HBM Machines, Lekkerland, Isero et Dille & Kamille).

Le chiffre d'affaires tiré des comptes de panneaux solaires représente 4,8 % du chiffre d'affaires total.

8.5.2 Mouvement négatif de la juste valeur des immeubles

La juste valeur des investissements immobiliers de Montea est sujette à des changements et dépend de divers facteurs, dont certains sont externes et donc hors du contrôle de Montea (comme la baisse de la demande ou des taux d'occupation sur les marchés où Montea est active, les changements dans les retours sur investissement attendus ou l'augmentation des coûts de transaction relatifs à l'acquisition ou au transfert d'un bien immobilier).

L'évaluation des biens immobiliers peut également être affectée par un certain nombre de facteurs qualitatifs, y compris, mais sans s'y limiter, l'état technique du bien, les obligations supplémentaires en matière de durabilité des bâtiments, le positionnement commercial et les exigences en matière de dépenses d'investissement pour l'aménagement, l'installation et l'agencement.

La juste valeur des investissements immobiliers est déterminée par des experts indépendants chaque trimestre.

Une baisse substantielle de la juste valeur de ses biens immobiliers pourrait potentiellement donner lieu à des pertes importantes, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur les résultats et la situation financière de Montea, à savoir une influence négative sur le résultat net et la NTA, une baisse de la juste valeur des investissements immobiliers entraînant une hausse du taux d'endettement, et, dans le cas où les mouvements négatifs cumulés de la juste valeur sont supérieurs aux réserves distribuables, l'impossibilité partielle ou totale de verser un dividende.

Montea s'est doté d'une stratégie d'investissement qui privilégie des actifs de qualité offrant des revenus stables. Elle garantit que les actifs du groupe sont convenablement surveillés et suit une politique d'endettement prudente. Montea surveille régulièrement son ratio d'endettement ainsi que les mouvements de la juste valeur de ses investissements immobiliers. Se reporter à la section 9.2.5 (Note 19 : Investissements immobiliers) pour une analyse de sensibilité de la juste valeur des investissements immobiliers.

Beringen, Belgique

APITRE NEUF CHAPITRE NEUF CHAPITRE NEUF CHAPITRE NEUF CHAPITRE NEUF CHAPITRE N

9

ÉTATS FINANCIERS

9.1 États financiers consolidés 204
9.2 Notes 210
9.3 États financiers statutaires 266

9.1 États financiers consolidés

9.1.1 Informations financières historiques

Les sections suivantes des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2023, 2024 et 2025 sont incorporées par référence et peuvent être consultées au siège social ou sur le site Internet de Montea (www.montea.com).

	page
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023	
États financiers, y compris les états financiers consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et les états financiers statutaires abrégés	190-267 ; 336-340
Rapport de gestion	100-125
Rapport immobilier	320-329
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024	
États financiers, y compris les états financiers consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et les états financiers statutaires abrégés	224-299; 366-371
Rapport de gestion	132-159
Rapport immobilier	352-359
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025	
États financiers, y compris les états financiers consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et les états financiers statutaires abrégés	202-277; 202-277
Rapport de gestion	110-139
Rapport immobilier	332-339

Les états financiers consolidés relatifs aux exercices 2023, 2024 et 2025 ont été audités par le commissaire aux comptes de Montea. Les rapports du commissaire aux comptes figurent sous la rubrique « Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea NV » dans les rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2023, 2024 et 2025 et incluent une opinion sans réserve.

Le référentiel comptable n'a pas été modifié.

Les mesures de performance alternatives (APM) utilisées par Montea, y compris les indicateurs de performance EPRA, sont indiquées dans cette publication par un astérisque (*), conformément aux lignes directrices émises par l'ESMA (European Securities and Markets Authority), informant ainsi le lecteur que la définition se réfère à un APM. Les indicateurs de performance définis par les règles IFRS ou par la loi, ainsi que ceux qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultats, ne sont pas considérés comme des APM. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est présenté dans le chapitre 10 (10.1 et 10.2) de ce rapport annuel.

9.1.2 Bilan consolidé au 31 décembre 2025[1]

	BILAN CONSOLIDÉ (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
I.	**ACTIFS NON COURANTS**	**3 202 511**	**2 825 733**
A.	Goodwill	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	775	666
C.	Immeubles de placement	2 980 479	2 720 052
D.	Autres immobilisations corporelles	79 098	72 861
E.	Actifs financiers non courants	91 200	31 872
F.	Créances de location-financement	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	400	282
H.	Actifs d'impôts différés	8 684	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	41 874	0
II.	**ACTIFS COURANTS**	**59 446**	**59 313**
A.	Actifs détenus en vue de la vente	471	5 541
B.	Actifs financiers courants	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0
D.	Créances commerciales	42 559	34 158
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	1 055	50
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 322	13 139
G.	Comptes de régularisation	9 040	6 424
	TOTAL DES ACTIFS	**3 261 957**	**2 885 045**
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**1 894 349**	**1 804 300**
I.	**Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère**	**1 894 241**	**1 804 300**
A.	Capital	464 896	450 580
B.	Primes d'émission	584 454	570 794
C.	Réserves	681 623	611 401
D.	Résultat net de l'exercice	163 267	171 525
II.	**Intérêts minoritaires**	**108**	**0**
	PASSIFS	**1 376 608**	**1 080 745**
I.	**Passifs non courants**	**1 293 896**	**1 005 764**
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières non courantes	1 259 088	981 913
	a. Établissements de crédit	534 522	260 930
	b. Crédit-bail	312	328
	c. Autre	724 255	720 655
C.	Autres passifs financiers non courants	130	8 275
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	34 678	15 576
II.	**Passifs courants**	**73 712**	**74 981**
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières courantes	4 479	3 504
	a. Établissements de crédit	0	0
	b. Crédit-bail	171	124
	c. Autre	4 308	3 380
C.	Autres passifs financiers courants	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	31 841	30 182
	a. Exit tax	850	0
	b. Autre	30 991	30 182
E.	Autres passifs courants	660	1 564
F.	Comptes de régularisation	36 733	39 731
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**3 261 957**	**2 885 045**

(1) Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe n'est survenu après la dernière date de clôture pour laquelle des informations financières auditées ou des informations financières intermédiaires ont été publiées, à l'exception de ce qui est indiqué à la section intitulée « Mesures de Performance Alternatives (APM) ».

9.1.3 Compte de résultat consolidé avant distribution des bénéfices pour l'exercice clos le 31 décembre 2025[1]

	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
I.	Revenus locatifs	140 429	115 101
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-661	9
	RÉSULTAT LOCATIF NET	**139 768**	**115 110**
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15 810	13 132
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-17 764	-14 298
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10 908	9 012
	RÉSULTAT IMMOBILIER	**148 722**	**122 956**
IX.	Frais techniques	10	-32
X.	Frais commerciaux	-87	-72
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-193	-227
XII.	Frais de gestion immobilière	-3 749	-3 159
XIII.	Autres charges immobilières	-166	-128
	CHARGES IMMOBILIÈRES	**-4 186**	**-3 618**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**144 537**	**119 338**
XIV.	Frais généraux de la société	-12 544	-11 257
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	220	785
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	**132 214**	**108 866**
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	699	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	52 661	85 400
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**185 574**	**194 266**
XX.	Produits financiers	3 308	1 267
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-20 289	-13 878
XXII.	Autres coûts financiers	-607	-110
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 739	-2 733
	RÉSULTAT FINANCIER	**-15 849**	**-15 453**
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 905	0
	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**175 630**	**178 812**
XXV.	Impôt sur les sociétés	-12 363	-7 287
XXVI.	Exit tax	0	0
	IMPÔTS	**-12 363**	**-7 287**
	RÉSULTAT NET	**163 267**	**171 525**
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	163 256	171 525
	Intérêts minoritaires	11	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	23 402 884	23 131 212
	Nombre moyen pondéré d'actions	23 038 381	21 005 929
	RÉSULTAT NET (de base/dilué) par action / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)	**7,09**	**8,17**

(1) Le compte de résultat consolidé avant distribution des bénéfices au 31 décembre tient compte de 23 038 381 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2025. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2025 est de 23 402 884. Dans le compte de résultat consolidé avant distribution des bénéfices au 31 décembre 2025, Montea publie les bénéfices EPRA par action et le résultat net par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

9.1.4 État consolidé du résultat global avant affectation du résultat au 31 décembre 2025

ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDE (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Résultat net	**163 267**	**171 525**
Autres éléments du résultat global	**-5 996**	**-12 995**
Éléments repris dans le résultat :	**0**	**0**
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Éléments non repris dans le résultat :	**-5 996**	**-12 995**
Impact de la juste valeur des panneaux solaires	-5 996	-12 995
RÉSULTAT GLOBAL	**157 271**	**158 531**
Attribuable à :		
Actionnaires de la société mère	157 260	158 531
Intérêts minoritaires	11	0

9.1.5 Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2025

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 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)	119 876	115 670
Résultat net	163 267	171 525
Charges d'intérêts nettes	20 289	13 878
Produits financiers	-3 308	-1 267
Impôts	12 363	7 287
Plus- (-)/ moins-value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	699	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	**193 310**	**191 422**
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-1 739	2 733
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-52 661	-85 400
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	206	-2 942
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-5 905	0
Amortissements et réductions de valeur (dotations (+)/reprises (-)) sur immobilisations	388	367
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	661	-10
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	**-59 051**	**-85 252**
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-12 139	-6 676
Diminution (+)/augmentation (-) des stocks	0	0
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	-2 244	16 175
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	**-14 383**	**9 499**
Intérêts reçus	0	0
Dividendes reçus	0	0
Impôt des sociétés payé	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B1)	-273 814	-419 647
Investissements	**-279 718**	**-419 647**
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-190 669	-416 529
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-84 221	-1 871
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-4 828	-1 247
Désinvestissements	**5 904**	**0**
Produits de la vente d'immeubles de placement	5 904	0
Produits de la vente des immeubles destinés à la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE FINANCIER NET (C1)	147 121	229 512
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	247 867	120 300
Augmentation de capital	19 032	205 778
Dividendes versés	-86 059	-75 533
Intérêts payés	-33 719	-21 032
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	6 322	13 139

9.1.6 État des variations des capitaux propres consolidés et des réserves au 31 décembre 2025

Pour plus d'informations sur le tableau ci-dessous/ci-dessus, veuillez vous référer à la section 9.2.5 Notes 29, 30, 31 et 32.

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en EUR X 1 000)	CAPITAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVES	RÉSULTAT	INTÉRÊTS MINORITAIRES	CAPITAUX PROPRES
AU 31/12/2023	394 914	423 586	580 953	118 810	2 515	1 520 777
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	**55 666**	**147 208**	**-13 032**	**0**	**-2 514**	**187 328**
Augmentation de capital	58 570	147 208	0	0	0	205 778
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-12 995	0	0	-12 995
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	-2 904	0	-37	0	0	-2 941
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	-2 514	-2 514
Corrections	0	0	203	0	0	203
Dividendes	0	0	-75 533	0	0	-75 533
Résultat reporté	0	0	118 810	-118 810	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	171 525	0	171 525
AU 31/12/2024	450 580	570 794	611 401	171 525	0	1 804 300
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	**14 316**	**13 660**	**-15 233**	**0**	**98**	**12 841**
Augmentation de capital	5 372	13 660	0	0	0	19 032
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-5 996	0	0	-5 996
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	8 944	0	-9 238	0	0	-294
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	98	98
Corrections	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-86 059	0	0	-86 059
Résultat reporté	0	0	171 525	-171 525	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-10	163 267	11	163 267
AU 31/12/2025	464 896	584 454	681 623	163 267	108	1 894 349

9.2 Notes

9.2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers de la société ont été établis conformément aux dispositions des normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'approuvées par l'UE, telles que publiées par l'« International Accounting Standards Board » (IASB) et telles qu'interprétées par l'« International Financial Interpretations Committee » de l'IASB. Les immeubles de placement (y compris les projets en cours) et les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Les autres postes des états financiers consolidés sont établis sur la base du coût historique. Lorsque les chiffres sont indiqués en milliers d'euros, de légères différences dues aux arrondis peuvent apparaître.

Les états financiers consolidés sont établis sur la base des charges à payer et sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation de la société dans un avenir prévisible.

9.2.2 Approche de l'expertise

9.2.2.1 Principes de consolidation

Filiales[1]

Les filiales sont des entités contrôlées par la société.

Une société contrôle une autre société lorsqu'elle est exposée ou qu'elle a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec cette société et qu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait de son pouvoir.

Conformément à la norme IFRS 10, le contrôle n'existe que si les trois conditions suivantes sont remplies par la société mère :

- « pouvoir » sur les filiales ;
- exposition ou droits au résultat net / aux coûts nets découlant de son influence sur les filiales ; c'est-à-dire que « l'investisseur » est exposé, ou a droit, aux rendements (nets) variables (positifs et négatifs) de son implication dans « l'entité détenue » (filiale).
- la capacité d'utiliser son pouvoir sur ses filiales pour influer sur le résultat net / les coûts nets, c'est-à-dire que l'« investisseur » doit être effectivement en mesure d'exercer ses droits de manière à réaliser les rendements (nets).

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle la société en obtient le contrôle jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse. Le cas échéant, les principes comptables des filiales sont ajustés pour assurer la cohérence avec les principes comptables du groupe Montea.

Entreprises associées ou coentreprises[2]

Une coentreprise est un accord conjoint dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'accord ont des droits sur l'actif net de l'accord. Le contrôle conjoint est le partage contractuel du contrôle d'un accord, qui n'existe que lorsque les décisions relatives aux activités concernées requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Conformément à la norme IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises, les résultats et l'impact sur le bilan des coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. La part de l'investisseur dans le bénéfice ou la perte de la participation est comptabilisée dans le résultat de l'investisseur.

À l'exception des filiales fusionnées en cours d'exercice, les états financiers des filiales et des coentreprises couvrent la même période comptable que celle de la société consolidante. Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenus par le Groupe Montea, directement ou indirectement. Si nécessaire, des ajustements sont effectués pour aligner les principes comptables sur ceux du groupe Montea.

(1) Sociétés incluses dans la consolidation (détenues à 100 % sauf mention contraire) : Montea NV (BE0417186211), Montea Services BV (BE0742845794), Montea GTE 1 NV (BE0757964037), F.C.B. NV GVBF (BE0440810659), Challenge Office Park NV (BE0473589929), Montea Green Energy Belgium BV (51 %) (BE1016870695), VWBG BV (BE0739547992), Montea SA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (493288948 RCS Paris), SCI 3R (400790366 RCS Paris), SCI Sagittaire (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (481979292 RCS Paris), SCI APJ (435365945 RCS Paris), SCI MM1 (393856463 RCS Paris), Montea Green Energy France SAS (889967162 RCS Paris), SNC Fire Combronde (921915963 RCS Paris), SAS Fontedoix Invest (919237461 RCS Paris), SFG B.V. (KvK 60209526), Montea Nederland B.V. (KvK 58852794), Montea Almere N.V. (KvK 58854134), Montea Rotterdam N.V. (KvK 59755636), Montea Oss N.V. (KvK 61787671), Montea Beuningen N.V. (KvK 61787264), Montea ´s Heerenberg N.V. (KvK 62392670), Europand Eindhoven B.V. (KvK 20121920), Montea Tiel B.V. (KvK 73544884), Montea Logistics I B.V. (KvK 78460271), Montea Logistics II B.V. (KvK 85056804), Montea Logistics III B.V. (KvK 85082414), Montea Amsterdam Holding B.V. (KvK 88194345), Montea Holtum I B.V. (KvK 88201848), Montea Holtum II B.V. (KvK 88201570), Montea Panoven I B.V. (KvK 88294978), Montea Panoven II B.V. (KvK 88294668), Montea Panoven III B.V. (KvK 88294854), Montea Panoven IV B.V. (KvK 88295192), Montea Panoven V B.V. (KvK 88204391), Montea Panoven VI B.V. (KvK 88203514), Montea Waddinxveen B.V. (KvK 90838165), Montea Amsterdam Amstel B.V. (KvK 91406927), Montea Zeewolde B.V. (KvK 97927252), Montea GTE 2 GmbH (HRB 742615), Montea Services Germany GmbH (HRB 745815), GTE 3 S.à.r.l. (RCS B 205227). Toutes les sociétés ci-dessus sont incluses dans la consolidation. Montea Management NV, Administrateur Unique de Montea NV, n'est pas reprise dans le périmètre de consolidation.
(2) La société incluse dans la consolidation en tant que coentreprise : Weerts Logistic Park X SA (BE0756935441) (40 %).

Transactions intra-groupe

Les soldes et les transactions intra-groupe, ainsi que les bénéfices latents au sein du groupe Montea, sont éliminés au prorata de la participation du groupe dans la société. Les pertes latentes sont éliminées de la même manière que les bénéfices latents, mais uniquement dans la mesure où il n'y a pas d'indication de perte de valeur.

9.2.2.2 Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les immeubles et terrains qui peuvent être loués et qui génèrent, en tout ou partie, des revenus locatifs, y compris les immeubles dont une partie limitée est détenue pour usage propre. Conformément à la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Deux experts externes indépendants, Jones Lang LaSalle BV, 10 Montoyerstraat, 1000 Bruxelles, représenté par Greet Hex, et Stadim BV, 180 Mechelsesteenweg, 2018 Anvers, représenté par Diederik Sondervan, procèdent à une évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier.

La juste valeur (telle que définie dans la norme IFRS 13) est le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur doit également refléter les contrats de location en cours, les flux de trésorerie actuels et des hypothèses raisonnables concernant les revenus et les dépenses locatives attendus.

Après l'acquisition d'un immeuble, tout gain ou perte résultant d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé dans le compte de résultat. L'évaluation est effectuée selon la méthode de la capitalisation du revenu telle qu'édictée par l'International Valuation Standards Council.

La vente d'un immeuble de placement est généralement soumise au paiement de droits d'enregistrement ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. L'Association belge des Asset Managers (BEAMA) a publié une communication sur l'étendue de ces droits d'enregistrement le 8 février 2006. L'analyse d'un grand nombre de transactions belges a permis de conclure que l'impact des frais d'acquisition sur les principaux immeubles de placement belges d'une valeur supérieure à 2 500 000 € est limité à 2,5 %. En effet, en Belgique, il existe différentes méthodes de transfert de propriété. Ce pourcentage sera revu chaque année si nécessaire et ajusté par tranche de 0,5 %. Les biens immobiliers en dessous du seuil de 2 500 000 € et les biens immobiliers étrangers sont soumis à la taxe d'enregistrement normale et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais d'enregistrement, de notaire et de TVA. Les frais d'enregistrement pour les biens immobiliers en France sont généralement de 1,8 % lorsque le bâtiment a moins de 5 ans et entre 6,9 % et 8,0 % dans tous les autres cas, selon le département. Pour les Pays-Bas, des droits d'enregistrement locaux théoriques de 10,9 % en moyenne sont déduits de la valeur d'investissement. En Allemagne, les droits dépendent de l'emplacement exact et de la valeur de marché de l'immeuble.

En Belgique, la valeur d'investissement est la juste valeur majorée de 2,5 % de frais d'acquisition (pour les immeubles de placement d'une valeur supérieure à 2 500 000 €). La juste valeur peut ainsi être calculée en divisant la valeur en pleine propriété par 1,025.

Depuis 2018, les frais de transaction (égaux à la différence entre la juste valeur du bien immobilier et la valeur d'investissement) sont comptabilisés en résultat (résultat sur portefeuille) lors de l'acquisition. Ils sont ensuite comptabilisés dans la « Réserve de variations nettes de juste valeur des biens immobiliers » dans les fonds propres.

Les plus-values / moins-values réalisées sur les ventes sont comptabilisées en résultat sous la rubrique « Résultat sur la vente d'immeubles de placement ». La plus-value ou moins-value réalisée est la différence entre le prix de vente et la juste valeur lors de la dernière évaluation.

9.2.2.3 Concessions

Les concessions payées sont traitées comme des contrats de location simple en vertu de la norme IFRS 16 et sont également considérées comme des immeubles de placement.

9.2.2.4 Projets en développement

Les biens immobiliers en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisés sous la rubrique « Immeubles de placement » et évalués à leur juste valeur.

Tous les coûts directs liés au développement sont capitalisés. Les charges d'intérêts directement attribuables sont également capitalisées, conformément à la norme IAS 23.

9.2.2.5 Autres immobilisations corporelles

Tous les actifs corporels non courants qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement ou d'un projet de développement sont inclus dans cette rubrique. Les autres actifs corporels non courants sont initialement comptabilisés au coût et évalués ultérieurement selon le modèle du coût. Les coûts additionnels ne sont capitalisés que s'ils permettent d'accroître les avantages économiques futurs que la Société retire des actifs corporels. Les autres actifs corporels sont amortis selon la

méthode d'amortissement linéaire. Les taux annuels suivants sont appliqués :

- installations, machines et équipements : 20 % - 25 %
- mobilier et véhicules : 20 %
- matériel informatique : 33 %
- immeubles à usage propre : 2 %

Les installations d'infrastructure, telles que les panneaux solaires et les systèmes de stockage par batteries, sont évaluées à l'aide du modèle de réévaluation conformément à la norme IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après sa comptabilisation à l'actif, une immobilisation corporelle dont la juste valeur peut être évaluée de façon fiable doit être inscrite à son montant réévalué, c'est-à-dire à sa juste valeur à la date de la réévaluation, diminuée des amortissements cumulés ultérieurs et des pertes de valeur cumulées ultérieures. La juste valeur est déterminée à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés.

La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 25 ans et l'évaluation est déterminée sur une base trimestrielle.

L'application de la méthode des flux de trésorerie actualisés donne lieu à un gain lors de la mise en service de panneaux solaires sur un nouveau site, la valeur de marché qui en résulte étant supérieure au coût d'origine des panneaux. Ce gain est comptabilisé dans une composante distincte des fonds propres. Les pertes sont également comptabilisées dans cette réserve, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur devient inférieure au coût d'origine. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées en résultat.

Montea évalue à chaque date de clôture s'il existe un quelconque indice qu'un actif ait pu perdre de la valeur. Si un tel indice existe, une estimation de la valeur recouvrable de l'actif est effectuée.

9.2.2.6 Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont comptabilisés à leur juste valeur, à l'exception des créances et des dépôts de garantie qui sont enregistrés à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée en cas de perte de valeur ou de dépréciation durable.

9.2.2.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires, la trésorerie et les placements à court terme.

9.2.2.8 Capitaux propres

Le capital est constitué par l'ensemble des sommes nettes reçues à l'occasion de la constitution, d'une fusion ou d'une augmentation de capital, déduction faite des frais externes directs (droits d'enregistrement, frais juridiques, notariaux, de publication, etc.).

Lorsque la société procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, y compris les frais directement attribuables, est déduit des fonds propres (réserves non distribuables). Les dividendes font partie des résultats reportés jusqu'à ce que leur distribution soit approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

Les droits et frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et la valeur d'investissement du bien) sont comptabilisés dans le compte de résultat lors de l'acquisition (résultat du portefeuille). Ils sont ensuite comptabilisés dans la « Réserve de variations nettes de juste valeur des biens immobiliers » dans les fonds propres.

9.2.2.9 Provisions

Une provision est comptabilisée si la société a une obligation légale ou contractuelle résultant d'un événement passé, lorsqu'une sortie de trésorerie sera probablement nécessaire pour honorer l'obligation et que cette sortie peut être estimée de manière fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus, actualisés au taux d'intérêt du marché.

9.2.2.10 Dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées à leur valeur nominale à la date du bilan. Les dettes portant intérêts sont initialement comptabilisées à leur valeur nominale nette des coûts directement attribuables. La différence entre la valeur comptable et le montant remboursable est ultérieurement comptabilisée en résultat sur la durée de l'emprunt selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

9.2.2.11 Revenus

Le chiffre d'affaires comprend les revenus locatifs bruts et les revenus des prestations de services, de développement et de gestion immobilière. Il est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir. Le chiffre d'affaires n'est comptabilisé que lorsqu'il est suffisamment certain que les avantages économiques iront à la société. Les coûts des périodes de gratuité et des incitations accordées aux locataires sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs sur la durée du bail, soit la période comprise entre le début du bail et la première option de résiliation (sur une base linéaire). Les indemnités de rupture pour résiliation anticipée des baux sont immédiatement comptabilisées en résultat.

Les revenus liés aux panneaux solaires (certificats verts et électricité produite) et aux systèmes de stockage en batterie (revenus commerciaux) sont comptabilisés au moment de la réception de ces revenus, conformément à la norme IAS 18. Les principes de la norme IAS 20 sont également appliqués. Les certificats d'énergie verte sont généralement vendus avant la fin de l'exercice. Ces certificats sont payés par l'État et non par les fournisseurs d'énergie

9.2.2.12 Charges

Les coûts sont évalués à la juste valeur de la contrepartie payée ou à payer.

Travaux de construction

En ce qui concerne les travaux effectués dans les bâtiments, une distinction est faite entre :

- les travaux d'entretien et de réparation : ce sont des coûts qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs attendus du bâtiment. En tant que tels, ils sont intégralement imputés au compte de résultat de la période au cours de laquelle ils sont encourus ;
- les travaux de rénovation importants : ce sont des coûts résultant de travaux occasionnels sur le bâtiment qui augmentent considérablement les avantages économiques attendus du bâtiment. Les coûts directement attribuables à ces travaux, tels que les matériaux, les travaux de soustraitance, les honoraires d'architectes et autres honoraires de consultants, etc. sont capitalisés ;
- les avantages locatifs : ce sont des concessions accordées par le bailleur au locataire pour le convaincre de louer des locaux existants ou supplémentaires. Ces coûts sont répartis sur la période allant du début du contrat de location à la première date de rupture et sont déduits des revenus locatifs.

Commissions versées à des courtiers immobiliers

Les commissions relatives à la location d'immeubles sont comptabilisées en résultat dans la période où elles sont encourues. Les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles, les frais d'enregistrement et autres frais accessoires sont considérés comme faisant partie du coût de l'immeuble et sont donc capitalisés. Les commissions versées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente reçu pour la détermination du résultat de cession.

Frais généraux

Les frais généraux sont des coûts liés à la gestion et au fonctionnement général de la SIR. Cela comprend les frais administratifs généraux, les frais de personnel et l'amortissement des actifs utilisés pour la gestion générale.

9.2.2.13 Résultat financier

Le résultat financier comprend les charges d'intérêts sur les emprunts, les frais financiers supplémentaires et les produits des placements, ainsi que les variations positives et négatives de la juste valeur des instruments de couverture. Les produits et charges d'intérêts sont comptabilisés en résultat au prorata.

(1) La taxe de sortie est l'impôt sur l'écart entre la juste valeur et la valeur comptable et les réserves exonérées. Il est de 15 % pour les fusions intervenant à partir de 2020. Pour les fusions qui ont eu lieu en 2019, la taxe de sortie s'élevait à 12,5 % + 2 % de contribution de crise.

Beringen, Belgique

9.2.2.14 Instruments financiers dérivés

Montea contracte des emprunts à taux d'intérêt variable auprès d'institutions financières. La Société utilise des instruments financiers de couverture (swaps et caps de taux d'intérêt) pour couvrir le risque de hausse de ces taux d'intérêt variables. Les taux d'intérêt variables des emprunts sont donc, dans une large mesure, échangés contre un taux d'intérêt fixe. Conformément à sa politique financière et à la réglementation en vigueur, Montea ne détient ni n'émet d'instruments dérivés à des fins spéculatives.

Les instruments de couverture ne remplissent toutefois pas les conditions requises pour les relations de couverture visées par la norme IFRS 9. Tous les mouvements de la juste valeur des instruments sont donc intégralement comptabilisés en résultat. La juste valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché à la date de clôture.

Compte tenu de la clarification apportée sur le traitement comptable du dénouement des swaps, et afin de mieux s'aligner sur les recommandations de l'EPRA, le dénouement des swaps est comptabilisé en résultat dans la rubrique « Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers ».

9.2.2.15 Impôts et taxe de sortie

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend la charge d'impôt exigible. L'impôt sur le résultat est comptabilisé dans le compte de résultat, à l'exception des éléments comptabilisés directement dans les fonds propres. Les actifs et passifs d'impôt différé sont comptabilisés selon la méthode du passif pour toutes les différences temporelles entre la base fiscale et la valeur comptable à des fins d'information financière, tant pour les actifs que pour les passifs. Les actifs d'impôt différé ne sont comptabilisés que s'il est probable qu'ils seront compensés par des bénéfices imposables futurs.

La taxe de sortie (exit tax) est l'impôt sur les plus-values et sur les réserves exonérées d'impôt résultant d'une fusion, d'une scission, d'un apport en nature ou d'un transfert d'une société d'investissement immobilier réglementée avec une société qui n'est pas une société immobilière réglementée.

Lorsque cette dernière est incluse pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe Montea, une provision pour une taxe de sortie est comptabilisée en même temps qu'un gain lors de l'acquisition. La taxe de sortie est en principe supportée par la partie qui apporte un bien ou une société, mais Montea doit la comptabiliser du fait que l'impôt n'est établi qu'après un certain temps. Cet impôt est déduit de la valeur du bien ou de la société apporté.

Tout ajustement ultérieur de cette dette de taxe de sortie est comptabilisé en résultat. Le montant de la taxe de sortie peut encore varier après la cession ou la fusion dont cette variation peut résulter.

9.2.2.16 Droits et obligations hors bilan

Ces droits et obligations sont évalués à leur valeur nominale sur la base du montant stipulé dans le contrat. Si aucune valeur nominale n'est disponible ou si l'évaluation n'est pas possible, les droits et obligations sont mentionnés pour mémoire.

9.2.3 Utilisation d'estimations et de jugements

La préparation des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS nécessite une bonne gestion permettant de porter des jugements, d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses applicables aux politiques et aux règlements ainsi qu'à la déclaration des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations et les hypothèses associées sont basées sur des événements historiques et divers facteurs considérés comme raisonnables dans les circonstances. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues en permanence. Les révisions et les nouvelles estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée, tant dans les cas où l'estimation affecte la période financière auditée que lorsqu'elle affecte l'avenir. Au 31 décembre 2025, à l'exception des estimations relatives à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires et des instruments dérivés, il n'existe pas d'hypothèses importantes concernant l'avenir ou d'autres sources principales d'incertitude relatives aux estimations qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la prochaine période financière.

9.2.4 Nouvelles normes et interprétations

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

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

La nature et l'impact des normes et interprétations nouvelles et modifiées suivantes sont expliqués ci-dessous :

- Modifications de l'IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité, en vigueur à compter du 1er janvier 2025

Modifications de l'IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité, en vigueur à compter du 1er janvier 2025

Les modifications précisent comment une entité doit évaluer si une monnaie est échangeable et comment elle doit déterminer un taux de change précis si l'échangeabilité est limitée. Les modifications exigent également la fourniture d'informations permettant aux utilisateurs des états financiers de comprendre comment la monnaie, qui n'est pas convertible en d'autres monnaies, affecte, ou est susceptible d'affecter, la performance financière, la situation financière et les flux de trésorerie de l'entité.

Les modifications s'appliquent aux exercices financiers commençant à partir du 1er janvier 2025. Cette norme ne s'applique pas à Montea.

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

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations ne seront pas encore obligatoires en 2025, mais pourront être adoptées de manière anticipée. Sauf indication contraire, Montea n'a pas fait usage de ces normes et interprétations. Ces normes modifiées par l'IASB et les interprétations publiées par l'IFRIC n'ont pas de répercussions significatives sur la présentation, les notes et les résultats de la société :

- Modifications aux exigences en matière de classification et d'évaluation des informations à fournir sur les instruments financiers - IFRS 9 et IFRS 7
- Modifications à l'IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion en monnaie de présentation dans un contexte d'hyperinflation[1]
- Contrats relatifs à l'électricité d'origine naturelle - Modifications des normes IFRS 9 et IFRS 7
- Améliorations annuelles Volume 11
- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2027[1]
- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir, en vigueur à compter du 1er janvier 2027[1]

Modifications relatives aux informations à fournir sur le classement et l'évaluation des instruments financiers - IFRS 9 et IFRS 7, avec effet au 1er janvier 2026

En mai 2024, l'IASB a publié des modifications aux normes IFRS 9 et IFRS 7, Modifications relatives à la classification et à l'évaluation des instruments financiers (les Modifications). Les Modifications comprennent :

- Une clarification qu'un passif financier n'est plus comptabilisé à la « date de règlement » et introduction d'un choix dans la méthode comptable (lorsque des conditions spécifiques sont remplies) pour décomptabiliser les passifs financiers qui utilisent un système de paiement électronique avant la date de règlement.
- Orientations supplémentaires sur la manière d'évaluer les flux de trésorerie contractuels pour les actifs financiers présentant des caractéristiques liées à l'ESG.
- Des clarifications ont été apportées en ce qui concerne les prêts « sans recours » et les instruments liés contractuellement.
- Des informations supplémentaires ont été introduites pour les instruments financiers comportant des éléments conditionnels et des obligations d'information supplémentaires pour les instruments de capitaux propres classés à la juste valeur par le biais des autres éléments du bilan.

Les modifications entrent en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2026. L'adoption anticipée est autorisée, et une entité peut choisir d'adopter par anticipation les modifications relatives aux seules caractéristiques conditionnelles. Cette norme ne s'applique pas à Montea.

(1) La date d'entrée en vigueur de l'approbation de l'UE n'est pas encore fixée

Modifications de l'IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion dans la monnaie de présentation de l'hyperinflation, avec effet au 1er janvier 2027[2]

Ces modifications exigent la conversion d'une monnaie fonctionnelle non hyperinflationniste en une monnaie de présentation hyperinflationniste à la date de clôture.

Lorsque la monnaie fonctionnelle d'une entité est la monnaie d'une économie non hyperinflationniste, mais que la monnaie de présentation est la monnaie d'une économie hyperinflationniste, les résultats et la situation financière sont convertis dans la monnaie de présentation en convertissant tous les montants (c'est-à-dire les actifs, les passifs, les instruments de capitaux propres, les produits et les charges) et tous les montants comparables au taux de clôture du jour de la situation financière la plus récente.

Une entité dont la monnaie fonctionnelle et de présentation est celle d'une économie hyperinflationniste ajuste l'information comparative de l'activité à l'étranger dont la monnaie fonctionnelle est celle d'une économie non hyperinflationniste en appliquant l'indice général des prix aux chiffres comparatifs de l'activité à l'étranger, conformément au paragraphe 34 de l'IAS 29.

Les modifications introduisent également plusieurs obligations d'information supplémentaires. Cette norme ne s'applique pas à Montea.

Contrats relatifs à l'électricité d'origine naturelle - Modifications des normes IFRS 9 et IFRS 7, avec effet au 1er janvier 2026

En décembre 2024, l'IASB a publié des modificartions aux normes IFRS 9 et IFRS 7 - Contrats relatifs à l'électricité d'origine naturelle. Les modifications comprennent :

- La clarification de l'application des exigences relatives à l'« usage propre »
- Ajout des exigences de désignation pour un élément couvert dans une relation de couverture de flux de trésorerie pour les contrats applicables
- L'ajout de nouvelles exigences en matière d'informations à fournir pour permettre aux investisseurs de comprendre les impacts de ces contrats sur la performance financière et les flux de trésorerie

Les modifications entrent en vigueur pour les périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2026. Une application anticipée est autorisée, mais doit être expliquée. La clarification des exigences relatives à l'« usage propre » doit être appliquée rétrospectivement, mais les lignes directrices qui permettent la comptabilité de couverture doivent être appliquées prospectivement aux nouvelles relations de couverture survenant à la date de première application ou après celle-ci. En outre, les modifications de la norme IFRS 7 sur les informations à fournir doivent être appliqués consécutivement aux modifications de la norme IFRS 9. Si une entité n'adapte pas les informations comparatives, elle ne peut pas les commenter.

La pratique actuelle de Montea étant conforme aux modifications, aucun impact n'est attendu sur les états financiers consolidés.

Améliorations annuelles Volume 11

En juillet 2024, l'IASB a publié 9 adaptations étroitement définies dans le cadre de la mise à jour périodique des normes comptables IFRS. Les modifications comprennent des clarifications, des simplifications, des ajustements ou des changements visant à améliorer la cohérence de l'IFRS 1 Première adoption des normes internationales d'information financière, de l'IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir et notes d'application correspondantes, IFRS 9 Instruments financiers, IFRS 10 États financiers consolidés et IAS 7 État des flux de trésorerie.

Les modifications entrent en vigueur pour les périodes comptables à compter du 1er janvier 2026. Une application anticipée est autorisée et mais doit être expliquée.

Montea ne s'attend pas à un effet important des changements sur les états financiers.

IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2027[3]

En 2027, Montea appliquera l'IFRS 18, qui remplace l'IAS 1 et apporte des modifications supplémentaires à d'autres normes. La norme IFRS 18 introduit de nouvelles orientations sur la présentation dans le compte de résultat, y compris les totaux et sous-totaux détaillés. En outre, les entités sont tenues d'affecter tous les produits et charges du compte de résultat à l'une des cinq catégories suivantes : activités opérationnelles, investissements, financement, impôts sur le résultat et activités abandonnées.

(2) La date d'entrée en vigueur de l'approbation de l'UE n'est pas encore fixée
(3) La date d'entrée en vigueur de l'approbation de l'UE n'est pas encore fixée

Elle impose également de fournir des informations sur les indicateurs de performance définis par la direction concernant la nature des coûts opérationnels lorsque les entités présentent au moins un poste par fonction. Elle comprend également de nouvelles orientations sur l'agrégation et la désagrégation des informations financières en fonction des rôles identifiés des états financiers primaires et des informations à fournir.

Des modifications supplémentaires ont été apportées à la norme IAS 7. Le point de départ pour déterminer les flux de trésorerie d'exploitation selon la méthode indirecte est passé de « bénéfice ou perte » à « bénéfice ou perte d'exploitation » et supprime la classification facultative des flux de trésorerie liés aux dividendes et aux intérêts. En outre, d'autres modifications ont été apportées à plusieurs autres normes, dont l'IAS 8 et l'IAS 33.

L'IFRS 18 et ses modifications additionnelles sont applicables pour les périodes comptables commençant le ou après le 1er janvier 2027 et doivent être appliqués rétrospectivement. Une application anticipée est autorisée et doit être expliquée.

Montea examine actuellement l'impact de ces modifications sur ses pratiques actuelles.

IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir, en vigueur à compter du 1er janvier 2027

En mai 2024, l'IASB a publié l'IFRS 19, qui permet aux entités éligibles de fournir des informations réduites si elles continuent d'appliquer les exigences de comptabilisation, de calcul et de présentation des autres normes comptables IFRS. Pour être éligible à la fin de la période de reporting, une entité doit être une filiale telle que définie dans la norme IFRS 10, ne pas avoir de responsabilité publique et la société mère (ultime ou intermédiaire) doit préparer des états financiers consolidés, accessibles au public, qui sont conformes aux normes comptables IFRS.

En août 2025, l'IASB a publié des modifications à l'IFRS 19 Filiales sans responsabilité publique : Informations à fournir. Ces modifications réduisent (le cas échéant) les obligations d'information des modifications et ajouts aux normes comptables IFRS publiés entre février 2021 et mai 2024.

La norme IFRS 19 s'applique aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2027, et son adoption anticipée est autorisée.

9.2.5 Notes annexes au bilan et au compte de résultat consolidés

Note 1 : Revenus locatifs

Montea loue ses immeubles de placement dans le cadre de baux. Les revenus locatifs correspondent aux revenus locatifs bruts générés par ces baux.

Le tableau ci-dessous résume les revenus locatifs pour l'ensemble de l'année :

REVENUS LOCATIFS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Loyer	139 646	115 395	107 082
Revenus locatifs garantis	0	0	0
Remises sur les loyers	784	-294	-97
Avantages locatifs (incitations)	0	0	0
Indemnité de résiliation anticipée des contrats de location	0	0	0
Remboursement de leasing financier	0	0	0
TOTAL	140 429	115 101	106 985

Les revenus locatifs ont augmenté pour atteindre 140,4 millions d'euros en 2025, soit une hausse de 22,0 % (25,3 millions d'euros) par rapport à 2024. Cette augmentation de 25,3 millions d'euros des revenus locatifs s'explique principalement par :

- Effets de volume : acquisitions ou livraisons de nouveaux sites au cours des années 2024 et 2025 (23,3 millions €), partiellement compensés par des pertes locatives pour redéveloppement, désinvestissements et autres travaux tels que sur les sites d'Avignon (FR), Décines (FR) et Puurs (BE) (-0,8 million €)
- L'indexation des baux et autres ajustements (3,0 millions d'euros)
- Des effets volume et prix liés aux panneaux solaires (-0,2 million d'euros)

Résumé des revenus locatifs par pays :

REVENUS LOCATIFS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Belgique	57 314	50 847	45 401
France	21 531	14 151	12 698
Pays-Bas	55 080	44 853	46 888
Allemagne	6 505	5 250	1 998
TOTAL	140 429	115 101	106 985

Si l'on considère uniquement les biens qui ont fait partie du portefeuille immobilier pendant les trois dernières années (c'est-à-dire sans tenir compte des nouvelles acquisitions et des désinvestissements, soit un total de 93 sites), les revenus locatifs se présentent comme suit :

REVENUS LOCATIFS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Belgique	44 939	43 174	39 607
France	12 960	12 453	12 698
Pays-Bas	43 985	43 365	46 888
Allemagne	2 123	2 078	1 998
TOTAL	104 006	101 071	101 191

L'augmentation de 4,1 % des revenus locatifs pour la Belgique par rapport à 2024 est principalement due à l'indexation annuelle et aux activités de relocation à Milmort et à Gand.

Les revenus locatifs pour la France ont augmenté de 4,1 % par rapport à 2024, principalement en raison de l'indexation annuelle et de la renégociation et de la relocation à Athies et à Saint-Priest.

Aux Pays-Bas, les revenus locatifs ont augmenté de 1,4 % par rapport à 2024 en raison de l'indexation annuelle, partiellement compensée par une perte temporaire de loyer due à une faillite.

En Allemagne, l'augmentation de 2,1 % est entièrement due à l'indexation annuelle.

Note 2 : Charges relatives à la location

FRAIS LIÉS À LA LOCATION (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Frais de concession et de propriété superficielle	0	-1	-24
Dépréciation des créances commerciales	-855	-416	-699
Reprise des pertes de valeur sur les créances commerciales	194	426	364
TOTAL	-661	9	-360

Montea applique la norme IFRS 16, qui stipule que les passifs locatifs (tels que les baux et les contrats de concession) doivent être présentés au bilan du preneur en comptabilisant un droit d'utilisation en tant qu'immeuble de placement et un passif locatif correspondant en tant que dette non courante. Pour Montea, en tant que propriétaire et bailleur, il n'y a pas de changement affectant l'évaluation du portefeuille immobilier. Montea continuera à évaluer son portefeuille immobilier à la juste valeur conformément à la norme IAS 40. Pour les contrats de concession, Montea, en tant que preneur, comptabilise le droit d'utilisation en tant qu'immeuble de placement et le passif locatif correspondant en tant que dette non courante au bilan. Les redevances de concession régulières sont donc comptabilisées dans le résultat financier plutôt que dans le revenu locatif net.

Montea applique également la norme IFRS 9. Lorsque Montea fait appel à des conseils juridiques externes pour recouvrer des loyers et/ou d'autres sommes, une réduction de valeur est comptabilisée si le recouvrement est incertain. Lorsque les fonds sont reçus, la réduction de valeur est reprise. La méthode de détermination de la réduction de valeur n'a pas été modifiée.

Note 3 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les biens loués et récupération de ces charges et taxes

CHARGES LOCATIVES ET TAXES PAYÉES PAR LE LOCATAIRE SUR LES IMMEUBLES LOUÉS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Récupération des charges locatives et des taxes sur les immeubles loués normalement supportées par le locataire	**15 810**	**13 132**	**12 468**
Répercussion des charges locatives supportées par le locataire	8 118	7 234	6 554
Imputation des retenues à la source et des taxes sur les immeubles loués	7 692	5 898	5 914
Charges locatives et taxes sur les immeubles loués normalement supportées par le locataire	**-17 764**	**-14 298**	**-14 023**
Charges locatives supportées par le locataire	-9 150	-7 730	-7 145
Prélèvements et taxes sur les immeubles loués	-8 615	-6 568	-6 878
TOTAL	-1 954	-1 165	-1 554

L'augmentation du coût net à 1 954 K€ est due à l'augmentation des charges immobilières avant impôt suite aux achèvements et aux acquisitions aux Pays-Bas, ainsi qu'à une vacance limitée en France.

Note 4 : Autres revenus et charges locatifs

AUTRES REVENUS ET COÛTS RELATIFS A LA LOCATION (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Frais de gestion immobilière	814	642	527
Revenus des panneaux solaires	6 060	4 535	6 053
Autre	4 034	3 835	4 488
TOTAL	10 908	9 012	11 068

Les honoraires de gestion immobilière représentent les honoraires de gestion convenus contractuellement, qui, pour la plupart des contrats, correspondent à un pourcentage du loyer annuel à payer.

Les revenus des panneaux solaires et des systèmes de stockage par batteries se composent d'une part de l'électricité produite transmise aux locataires et à l'opérateur du réseau, et d'autre part des revenus des certificats verts. L'augmentation des revenus des panneaux solaires est principalement due à l'augmentation des subventions en raison de l'achèvement des installations de panneaux solaires éligibles aux subventions néerlandaises.

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lorsque ces revenus sont perçus, conformément à la norme IFRS 15. Les certificats d'énergie verte sont généralement vendus avant la fin de l'exercice. Ces certificats sont payés par l'État et non par les fournisseurs d'énergie.

Le poste « Autres » comprend principalement la refacturation de travaux supplémentaires aux clients. Il inclut également d'autres produits, tels que les indemnités d'assurance versées à la suite de sinistres couverts par notre police d'assurance.

Note 5 : Coûts des biens non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Charges	-34	-93	-32
Impôt foncier	-159	-134	-105
Primes d'assurance	0	0	0
TOTAL	-193	-227	-137

Les coûts des bâtiments non loués restent limités, compte tenu du taux d'occupation très élevé en 2025.

Note 6 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Coûts internes de la gestion immobilière	-3 749	-3 159	-2 658
Coûts externes de la gestion immobilière	0	0	0
TOTAL	-3 749	-3 159	-2 658

Les frais de gestion immobilière comprennent les coûts liés à l'équipe interne chargée de la gestion et de la commercialisation des biens immobiliers. Ces frais comprennent également les coûts directement attribuables à la direction.

Note 7 : Autres charges immobilières

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Autres charges immobilières	-166	-128	-83
TOTAL	-166	-128	-83

Les « autres coûts immobiliers » en 2025 comprennent principalement les coûts liés à l'entretien des centrales électriques vertes, qui incluent le déploiement des premiers parcs de batteries.

Note 8 : Frais généraux de la société

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ (EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Frais de bureau	-998	-1 127	-799
Frais de représentation	-484	-332	-268
Honoraires	-1 060	-1 126	-999
Évaluateur de biens	*-334*	*-340*	*-256*
Commissaire	*-222*	*-230*	*-166*
Conseillers juridiques	*-472*	*-528*	*-548*
Autre	*-31*	*-29*	*-30*
Frais d'inscription	-1 226	-1 027	-948
Marketing et communication	-2 118	-1 526	-1 379
Frais de personnel et indemnités gérant	-6 269	-5 752	-5 349
Amortissements	-388	-367	-336
TOTAL	-12 544	-11 257	-10 077

Les frais généraux comprennent principalement les frais liés à la gestion quotidienne et les frais encourus dans le cadre des obligations des sociétés cotées.

Au total, les frais généraux se sont élevés à 20 899 milliers d'euros.

Sur ce montant

- 4 606 milliers d'euros (22 %) ont été immobilisés, en relation avec les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit des frais de gestion des projets ;
- 3 749 milliers d'euros (18 %) ont été transférés aux charges immobilières (inclus dans les frais de gestion immobilière, voir note 6). Ces coûts comprennent principalement les coûts liés à l'équipe interne chargée de la gestion et de la commercialisation du bien.

Ainsi, 60 % de ces coûts (12 544 milliers d'euros) restent des frais généraux de la société.

Les honoraires du commissaire aux comptes dans le cadre de la mission légale d'audit et d'examen des comptes sociaux et consolidés s'élèvent à 78 000,00 euros (hors TVA). Le commissaire aux comptes est EY Bedrijfsrevisoren, représenté par M. Christophe Boschmans (agissant au nom d'une BV). Outre ce qui précède, des missions d'audit supplémentaires ont été exécutées par le commissaire :

- Audit des filiales : 33 280,00 € ;
- Missions légales et AEMF : 10 504,00 €
- Autre : 35 217,00 €.

Ces travaux d'audit ont été approuvés lors de la délibération du comité d'audit. Hormis les honoraires du commissaire aux comptes, des experts immobiliers et de l'Administrateur Unique, aucun autre honoraire significatif n'était dû en 2025.

L'effectif moyen et la répartition des frais de personnel sont les suivants :

	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Nombre moyen de salariés (en ETP[1])	**56**	**46**	**38**
a) Travailleurs	0	0	0
b) Employés	56	46	38
Employés administratifs	*31*	*26*	*22*
Employés techniques	*25*	*21*	*16*
Nombre moyen de salariés (en ETP[1])	**56**	**46**	**38**
Europe occidentale	53	45	37
Belgique	35	*29*	*26*
France	9	*7*	*5*
Pays-Bas	9	*9*	*6*
Europe centrale et orientale	3	2	1
Allemagne	3	*2*	*1*
Frais de personnel (en EUR x 1 000)	**6 915**	**5 630**	**4 643**
a) Rémunération et avantages sociaux directs	5 353	4 374	3 644
b) Cotisations patronales de sécurité sociale	1 259	994	795
c) Cotisations patronales pour les assurances non obligatoires	186	166	128
d) Autres frais de personnel	117	95	76

(1) TP signifie Temps Pleins.

Montea a conclu un contrat d'assurance de groupe de type à cotisations définies (régime à cotisations définies) pour son personnel permanent avec une compagnie d'assurance externe. Les cotisations au régime d'assurance sont payées par Montea. La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2025, le déficit pour garantir le rendement minimum légal n'était pas significatif.

Concernant la rémunération des dirigeants, veuillez vous référer au rapport de rémunération.

Note 9 : Autres revenus et charges d'exploitation

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Autres résultats d'exploitation	287	315	231
Autres charges d'exploitation	-67	470	-388
TOTAL	220	785	-157

Les autres produits d'exploitation comprennent principalement :

- les indemnités d'assurance reçues ;
- les produits exceptionnels.

Les autres charges d'exploitation concernent principalement :

- les frais d'enregistrement et de formalités légales ;
- les cotisations sociales de l'entreprise ;
- les coûts engagés pour des projets qui n'ont pas abouti.

Note 10 : Résultat sur la vente d'immeubles de placement

RÉSULTAT DE LA VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Ventes nettes de biens immobiliers (prix de vente - frais de transaction)	5 904	0	0
Juste valeur des biens vendus	- 5 205	0	0
TOTAL	699	0	0

Au cours de l'année 2025, la cession de l'immeuble de 8 900 m² à Saintes, anciennement loué à Noukies SA, a eu lieu. 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 septembre 2025.

Meyzieu, France

Portefeuille existante

Note 11 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INVESTISSEMENTS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	133 343	217 661	136 571
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-80 681	-132 261	-124 702
TOTAL	52 661	85 400	11 870

La variation nette du portefeuille immobilier, c'est-à-dire la somme nette de tous les mouvements positifs et négatifs, s'élevait à 52 661 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sont généralement dues à la diminution du rendement des investissements pour les projets faisant l'objet de baux à long terme, ainsi qu'à l'augmentation des valeurs locatives sur le marché. Les variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement résultent généralement des réévaluations à la baisse comptabilisées en raison de l'arrivée à échéance ou de la résiliation de contrats de location, de la comptabilisation en résultat des coûts de transaction initiaux liés à l'acquisition ou au développement de nouveaux immeubles (voir la section 9.2.2.2 Immeubles de placement) et de la comptabilisation en résultat des périodes d'occupation gratuites restantes.

Plus précisément, en 2025, la variation de la juste valeur des immeubles de placement (52,7 millions d'euros) s'explique par les plus-values latentes sur les projets de développement et par une augmentation de la valeur du portefeuille existant, principalement due à une augmentation des loyers du marché d'environ 2 %, partiellement compensée par une hausse du rendement de 6 points de base.

Lorsque Montea investit dans un bien immobilier (travaux de transformation), ces investissements sont capitalisés en tant qu'actifs au bilan. Si l'expert immobilier n'évalue pas ces travaux supplémentaires ou les évalue en dessous du coût, Montea enregistre une variation négative de la valeur du bien immobilier.

Voir également la note 19 sur la méthodologie d'évaluation et la sensibilité des évaluations.

Note 12 : Revenus financiers

PRODUITS FINANCIERS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	3 267	1 125	818
Remboursement de leasing financier	0	0	0
Plus-values nettes réalisées sur la vente d'actifs financiers	0	0	0
Plus-values nettes réalisées sur la vente de créances de leasing financier et créances assimilées	0	0	0
Autre	41	143	47
TOTAL	3 308	1 267	866

Les produits financiers s'élèvent à 3 308 K€ et se composent principalement du rendement des fonds investis dans la société de projet WLP X et des intérêts perçus pour les placements de trésorerie à court terme, ainsi que des « autres » produits financiers pour les intérêts moratoires perçus, suite à des retards de paiement de la part des clients.

Note 13 : Charges d'intérêts nettes

COÛTS D'INTÉRÊT NETS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Charges d'intérêts nominales sur les emprunts	-22 398	-16 039	-21 627
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0	0
Coût des instruments de couverture autorisés	-54	-45	-448
Revenus des instruments de couverture autorisés	5 160	4 781	3 330
Autres charges d'intérêt	-2 996	-2 574	-9
TOTAL	-20 289	-13 878	-18 754

Les charges d'intérêt nettes ont augmenté de 6 411 K€, soit 46 %.

Les charges d'intérêt nominales sur les prêts augmentent de 6 359 K€ par rapport à 2024, principalement en raison d'une augmentation de la dette tirée.

Le résultat net des instruments de couverture augmente de 369 K€ par rapport à 2024 principalement en raison des contrats de couverture de taux d'intérêt de type IRS (Interest Rate Swap) conclus à un ratio de couverture inférieur au taux d'intérêt EURIBOR et des revenus générés par les instruments de couverture suite à l'évolution du taux d'intérêt EURIBOR.

Le coût moyen du financement de la dette* est de 2,1 % pour 2025 (en baisse par rapport à 2,3 % pour la même période l'année dernière). L'impact des instruments de couverture sur le coût moyen de financement* a été de -0,4 %. Cela signifie que le coût moyen de financement sans les instruments de couverture aurait été de 2,6 %.

Note 14 : Autres charges financières

AUTRES COÛTS FINANCIERS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-586	-110	-105
Moins-values nettes réalisées sur la vente d'actifs financiers	0	0	0
Moins-values nettes réalisées sur la vente de créances de leasing financier et de créances similaires	0	0	0
Autre	-22	0	-2
TOTAL	-607	-110	-107

Les frais bancaires comprennent principalement les frais d'enregistrement des nouvelles lignes de crédit.

Note 15 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

La variation positive de la juste valeur des actifs et passifs

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Instruments de couverture autorisés	1 739	-2 733	-14 043
Instruments de couverture autorisés qui remplissent les conditions requises pour la comptabilité de couverture en vertu des IFRS	*0*	*0*	*0*
Instruments de couverture autorisés qui ne remplissent pas les conditions requises pour la comptabilité de couverture en vertu des IFRS	*1 739*	*-2 733*	*-14 043*
Autre	0	0	0
TOTAL	1 739	-2 733	-14 043

financiers s'élevait à 1 739 milliers d'euros, comprenant :

- la variation positive (1 711 milliers d'euros) de la juste valeur des actifs et passifs financiers ;
- la variation positive selon la norme IFRS 13 due à une variation de 29 milliers d'euros du CVA (ajustement de la valeur de crédit) en 2025.

Un des 17 sites du portefeuille Reverso, France

La position de Montea par rapport aux instruments de couverture est de +25,5 millions d'euros.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE (en EUR x 1 000)	Date de début	Date d'échéance	Montant nominal	Montant tiré 31/12/2025	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt plafonné	Juste valeur 2025 (*)	Juste valeur 2024 (*)	Juste valeur 2023 (*)	Variation de la juste valeur 2025 vs. 2024
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50 000	50 000	0,48 %	EURIBOR 3M	1 629	2 369	3 566	-740
IRS	31/12/2024	29/03/2029	10 000	10 000	1,03 %	EURIBOR 3M	393	454	415	-60
IRS	30/06/2025	30/06/2028	50 000	50 000	0,33 %	EURIBOR 3M	2 280	2 499	0	-220
IRS	31/12/2024	31/12/2028	10 000	10 000	0,82 %	EURIBOR 3M	416	503	464	-87
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25 000	25 000	0,62 %	EURIBOR 3M	1 187	1 453	1 349	-266
IRS	30/09/2025	31/03/2031	50 000	50 000	0,73 %	EURIBOR 3M	4 303	3 726	0	577
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25 000	25 000	0,89 %	EURIBOR 3M	993	1 196	1 100	-203
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25 000	25 000	0,47 %	EURIBOR 3M	1 296	1 597	1 489	-301
IRS	31/12/2024	30/06/2027	25 000	25 000	0,41 %	EURIBOR 3M	619	1 027	946	-407
IRS	31/12/2024	31/03/2027	10 000	10 000	0,26 %	EURIBOR 3M	223	404	373	-180
IRS	31/12/2024	31/03/2028	10 000	10 000	0,54 %	EURIBOR 3M	359	495	457	-136
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2 500	2 500	0,19 %	EURIBOR 3M	96	140	206	-44
IRS	30/09/2024	30/09/2030	10 000	10 000	1,75 %	EURIBOR 3M	302	235	231	67
IRS	30/09/2024	30/06/2031	10 000	10 000	1,58 %	EURIBOR 3M	465	379	380	86
IRS	28/06/2024	28/06/2030	10 000	10 000	-0,01 %	EURIBOR 3M	1 038	1 144	0	-106
IRS	30/06/2025	30/09/2027	25 000	25 000	2,08 %	EURIBOR 3M	8	-41	0	48
IRS À DÉMARRAGE DIFFÉRÉ	31/12/2027	31/12/2030	50 000	0	2,68 %	EURIBOR 3M	-52	-560	-495	508
IRS	30/06/2024	30/06/2030	15 000	15 000	0,03 %	EURIBOR 3M	1 527	1 679	1 816	-151
IRS À DÉMARRAGE DIFFÉRÉ	31/12/2028	31/12/2031	120 000	0	1,01 %	EURIBOR 3M	5 891	4 329	4 484	1 562
IRS	30/06/2024	31/03/2026	25 000	25 000	-0,18 %	EURIBOR 3M	137	724	0	-588
IRS	30/06/2025	30/06/2026	90 000	90 000	2,01 %	EURIBOR 3M	20	0	0	20
IRS À DÉMARRAGE DIFFÉRÉ	31/12/2026	30/06/2032	50 000	0	2,47 %	EURIBOR 3M	436	0	0	436
IRS À DÉMARRAGE DIFFÉRÉ	31/12/2027	30/09/2030	50 000	0	2,68 %	EURIBOR 3M	552	0	0	552
IRS À DÉMARRAGE DIFFÉRÉ	31/12/2027	30/09/2030	50 000	0	2,62 %	EURIBOR 3M	759	0	0	759
IRS À DÉMARRAGE DIFFÉRÉ	31/12/2027	30/09/2030	50 000	0	2,71 %	EURIBOR 3M	443	0	0	443
IRS À DÉMARRAGE DIFFÉRÉ	30/06/2026	31/12/2032	50 000	0	2,66 %	EURIBOR 3M	-79	0	0	-79
CAP	30/06/2025	31/12/2026	50 000	50 000	2,25 %	EURIBOR 3M	3	0	0	3
CAP	31/12/2025	30/06/2026	25 000	25 000	2,25 %	EURIBOR 3M	218	0	0	218
IRS	30/09/2024	31/12/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	469	0
IRS	30/06/2024	31/12/2024	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	1 232	0
IRS	30/09/2024	31/12/2024	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	1 090	0
CAP	31/12/2023	31/12/2024	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	1 657	0
IRS	31/12/2024	31/12/2024	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	3 098	0
IRS	31/12/2024	31/12/2024	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	2 258	0
TOTAL			972 500	552 500			25 462	23 751	26 584	1 711

(*) valeur hors CVA/DVA

Les swaps de taux d'intérêt, d'un montant total de 552,5 millions d'euros, ont les échéances suivantes :

- 2026 : 190,0 millions d'euros
- 2027 : 112,5 millions d'euros
- 2028 : 145,0 millions d'euros
- 2029 : 10,0 millions d'euros
- 2030 : 35,0 millions d'euros
- 2031 : 60,0 millions d'euros

En 2025, Montea a enregistré une variation positive de 28 milliers d'euros de la valorisation des instruments de couverture suite aux ajustements requis par la norme IFRS 13 (il s'agit de l'ajustement de la valeur de crédit). La position nette de Montea en matière d'instruments de couverture s'élève donc à 25 462 milliers d'euros.

Les ajustements négatifs de la juste valeur du montant notionnel des instruments de couverture sont publiés au bilan dans les autres passifs financiers non courants. Les ajustements positifs de la juste valeur du montant notionnel sont publiés dans les autres actifs financiers non courants – instruments de couverture.

Montea avait conclu des instruments de couverture d'un montant notionnel de 972 500 milliers d'euros à la fin 2025.

Les flux de trésorerie nets non actualisés des swaps de taux d'intérêt actuels sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

FLUX DE TRÉSORERIE NON ACTUALISÉS (en EUR x 1 000)	<1 an	1 an < x < 2 ans	2 ans < x < 3 ans	3 ans < x < 4 ans	4 ans < x < 5 ans	5 ans < x < 6 ans	6 ans < x < 7 ans	7 ans < x < 8 ans	8 ans < x < 9 ans	9 ans < x < 10 ans	> 10 ans	
Coût de la couverture	4 791	6 127	10 113	9 840	10 769	11 946	9 951	0	0	0	0	0

Note 16 : Investissements dans les entreprises associées et les coentreprises

INVESTISSEMENTS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES COENTREPRISES	(en EUR x 1 000)
AU 31/12/2023	**0**
Acquisition d'entreprises associées et de coentreprises	0
Entreprises associées et coentreprises devenues filiales à part entière au cours de l'exercice	0
Part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	0
Dividendes reçus d'entreprises associées et de coentreprises	0
Autres	0
AU 31/12/2024	**0**
Acquisition d'entreprises associées et de coentreprises	35 969
Entreprises associées et coentreprises devenues filiales à part entière au cours de l'exercice	0
Part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	5 905
Dividendes reçus d'entreprises associées et de coentreprises	0
Autres	0
AU 31/12/2025	41 874

La participation dans les entreprises associées et les coentreprises s'élève à 41,9 millions d'euros, dont 5,9 millions d'euros s'expliquent par la part dans le résultat de l'exercice 2025. Cette participation est le fruit de la collaboration avec le groupe Weerts, avec lequel Montea détient une participation de 40 % dans la société de projet WLP X pour le développement de Skechers à Liège.

Note 17 : Impôt sur les sociétés

IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Retenue à la source	-3	0	0
Impôt sur le revenu réel	-1 942	3 114	5 236
Impôts différés	-10 417	-10 401	30 974
TOTAL	-12 363	-7 287	36 209

La charge totale d'impôt sur les sociétés se compose d'une provision pour :

- l'impôt à payer par Montea NV sur les dépenses rejetées ;
- l'impôt sur les sociétés à payer par les sociétés belges qui ne bénéficient pas du statut de SIR ;
- l'impôt sur les dividendes à payer par Montea SA ;
- l'impôt sur les sociétés à payer par Montea Nederland N.V. et ses filiales ;
- les impôts différés, principalement chez Montea Nederland N.V.

En 2023, Montea a prudemment pris en compte la possibilité que le statut FBI soit refusé et une provision fiscale supplémentaire de 3,7 millions d'euros, la différence entre le statut fiscal FBI et la sphère régulièrement taxée, a été comptabilisée. En 2024, Montea a été reconnue comme FBI pour l'exercice 2023, ce qui a permis de reprendre cette provision. Toujours selon le principe de prudence, une provision fiscale a également été constituée dans le compte de résultat de 2024 sur la base d'un éventuel refus du statut FBI en ce qui concerne 2024. Si le statut de FBI est accordé, cette provision supplémentaire aura un effet positif sur les bénéfices EPRA futurs de 1,9 million €. D'ici fin 2026, Montea Nederland N.V. attend également le statut FBI pour l'année 2024.

Pour 2025, en raison de la modification de la législation, Montea ne peut plus bénéficier du régime FBI aux Pays-Bas et les impôts ont été calculés en appliquant les règles fiscales conformément à la sphère régulièrement taxée. Le montant d'impôt comptabilisé de 1,9 million d'euros est principalement lié à la charge fiscale normale aux Pays-Bas pour l'exercice 2025.

La section des impôts différés sur le résultat du portefeuille a un impact négatif de -10,4 millions d'euros. Les impôts différés concernent principalement l'évaluation des bâtiments à leur juste valeur dans un pays où les revenus locatifs nets sont soumis à l'impôt sur les sociétés conformément à l'IAS 40 (voir également la note 23).

Note 18 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(en EUR x 1 000)
AU 31/12/2023	**548**
Achats	353
Amortissements	-235
AU 31/12/2024	**666**
Achats	347
Amortissements	-238
AU 31/12/2025	775

Ce poste publie les immobilisations incorporelles à usage propre. Ces actifs comprennent principalement les coûts de licence et de développement des logiciels de gestion immobilière, de gestion des installations et de comptabilité.

Note 19 : Résultat sur la vente d'immeubles de placement

L'augmentation de 255,2 millions d'euros des immeubles de placement et des développements en 2025 se décompose comme suit :

INVESTISSEMENTS & DÉVELOPPEMENT DE PROJETS (en EUR x 1 000)	Immeubles de placement	Promotion immobilière	Total
AU 31/12/2023	**2 166 564**	**113 707**	**2 280 270**
AU 31/12/2024	**2 476 128**	**316 666**	**2 792 794**
Investissements	**297 672**		**297 672**
Nouvelles acquisitions	76 478		76 478
- Zaltbommel (NL)	*25 160*		*25 160*
- Zeewolde (NL)	*30 639*		*30 639*
- Beringen (BE)	*19 707*		*19 707*
Autres acquisitions	*973*		*973*
Investissements pour le portefeuille existant	15 104		15 104
IFRS 16 comptabilisation des terrains en concession	12 312		12 312
Acquisitions par le biais de transactions d'actions	7 102		7 102
Achèvement des projets « built-to-suit »	198 144		198 144
Ajout aux projets « built-to-suit »	-11 467		-11 467
Désinvestissements	**-5 070**		**-5 070**
Projets en développement livrés		**-198 144**	**-198 144**
Projets en développement initiés		**11 467**	**11 467**
Projets en développement		**98 417**	**98 417**
- Tiel (NL)		*37 111*	*37 111*
- Oss (NL)		*10 001*	*10 001*
- Halle (BE)		*2 627*	*2 627*
- Combronde (FR)		*4 828*	*4 828*
- Erembodegem (BE)		*4 377*	*4 377*
- Blue Gate (BE)		*2 799*	*2 799*
- Amsterdam Blond (NL)		*4 451*	*4 451*
- Avignon (FR)		*4 057*	*4 057*
Autres projets en développement		*11 917*	*11 917*
- Panneaux solaires (BE)		*1 485*	*1 485*
- Panneaux solaires (NL)		*1 140*	*1 140*
- Panneaux solaires (FR)		*474*	*474*
- Système de stockage d'énergie par batterie (BE)		*9 183*	*9 183*
- Système de stockage d'énergie par batterie (NL)		*3 966*	*3 966*
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	**28 699**	**22 208**	**50 907**
AU 31/12/2025	2 797 429	250 614	3 048 043

Le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. L'évaluation à la juste valeur est basée sur des données non observables et les immeubles de placement relèvent donc du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs IFRS. Voir la note 37 pour plus d'informations. La variation positive de l'évaluation des immeubles de placement s'explique principalement par les plus-values latentes sur les projets de développement et par une augmentation de la valeur du portefeuille existant, principalement due à une augmentation des loyers du marché, partiellement compensée par une hausse du rendement.

Méthodologie d'évaluation

L'évaluation d'un site consiste à déterminer sa valeur à une date donnée, c'est-à-dire à déterminer le prix auquel le site peut être échangé entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte. Cette valeur est la valeur d'investissement, ou le prix à payer plus les droits de mutation éventuels (droits d'enregistrement ou TVA). La juste valeur, au sens des normes IAS/IFRS, peut être obtenue en soustrayant les frais d'enregistrement locaux théoriques de la valeur d'investissement.

Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur des immeubles classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs IFRS aux variations des données non observables significatives utilisées pour déterminer la juste valeur est la suivante :

INPUTS NON OBSERVABLES	Calculés en	Impact sur la juste valeur	
		Hausse	Baisse
Valeur locative estimée	€/m²	+	-
Taux d'actualisation	%	-	+
Rendement attendu		-	+
Durée résiduelle du bail	années	+	-
Taux d'occupation		+	-
Inflation		+	-

En outre, une durée résiduelle longue (courte) des contrats de location entraîne souvent une diminution (augmentation) du taux de décote.

La sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit :

- une augmentation (diminution) de 1 % des revenus locatifs entraînerait une augmentation (diminution) de la juste valeur du portefeuille d'environ 25,7 millions d'euros ;
- une diminution (augmentation) de 0,25 % du taux de rendement exigé entraînerait une augmentation (diminution) de la juste valeur du portefeuille d'environ 124,5 millions d'euros.

Note 20 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES IMMOBILISATIONS MATÉRIELLES (en EUR x 1 000)	Total	À usage propre	Autre
AU 31/12/2023	**85 824**	**2 862**	**82 962**
Valeur d'acquisition 01/01/2024	**87 636**	**3 417**	**84 218**
Achats	1 205	924	281
Panneaux solaires	-10 426	0	-10 426
- Acquisitions de panneaux solaires	*5 360*	*0*	*5 360*
- Plus/moins de valeur pour les panneaux solaires existants	*-15 786*	*0*	*-15 786*
Valeur d'acquisition 31/12/2024	**78 415**	**4 342**	**74 073**
Amortissements 01/01/2024	**-1 812**	**-555**	**-1 257**
Amortissements	6	-38	44
Amortissements 31/12/2024	**-1 806**	**-593**	**-1 213**
AU 31/12/2024	**76 609**	**3 749**	**72 861**
Valeur d'acquisition 01/01/2025	**78 415**	**4 342**	**74 073**
Achats	6 393	4 380	2 013
Panneaux solaires et systèmes de stockage par batteries	4 255	0	4 255
- Acquisitions de panneaux solaires	*12 564*	*0*	*12 564*
- Plus/moins-values	*-8 309*	*0*	*-8 309*
Valeur d'acquisition 31/12/2025	**89 063**	**8 722**	**80 341**
Amortissements 01/01/2025	**-1 806**	**-593**	**-1 213**
Amortissements	-48	-17	-31
Amortissements 31/12/2025	**-1 854**	**-610**	**-1 244**
AU 31/12/2025	87 209	8 112	79 097

La variation des autres immobilisations corporelles comprend principalement une dépréciation de 8,3 millions d'euros sur les panneaux solaires en raison de la baisse des prix de rachat. La dépréciation des panneaux solaires a été principalement comptabilisée directement dans les fonds propres (voir également la note 30). Les parcs de panneaux solaires et de batteries se sont également développés grâce à de nouvelles installations sur différents sites en Belgique et aux Pays-Bas.

Les panneaux solaires sont évalués selon le modèle de la réévaluation conformément à la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après sa comptabilisation initiale, un actif dont la juste valeur peut être évaluée de façon fiable est inscrit à son montant réévalué, c'est-à-dire à sa juste valeur à la date de la réévaluation, diminuée des amortissements cumulés ultérieurs et des pertes de valeur cumulées ultérieures. Si les panneaux solaires étaient évalués au coût, cela représenterait 61 265 milliers d'euros. Les panneaux solaires sont évalués par un expert immobilier indépendant depuis 2018.

La juste valeur est déterminée à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés.

Note 21 : Immobilisations financières

ACTIFS FINANCIERS	(en EUR X 1 000)
AU 31/12/2023	**26 825**
Actifs détenus pour la vente jusqu'à l'échéance	**0**
Participations dans des entreprises liées ou ayant des liens d'actionnariat	0
Créances à plus d'un an	0
Actifs à la juste valeur par le biais du résultat	**5 047**
Instruments de couverture	5 047
AU 31/12/2024	**31 872**
Actifs détenus pour la vente jusqu'à l'échéance	**65 733**
Participations dans des entreprises liées ou ayant des liens d'actionnariat	0
Créances à plus d'un an	65 733
Actifs à la juste valeur par le biais du résultat	**-6 405**
Instruments de couverture	-6 405
AU 31/12/2025	91 200

Les immobilisations financières, outre l'évaluation positive des instruments de couverture, comprennent, depuis cet exercice, une créance à long terme sur la coentreprise WLP X. Les valorisations négatives des instruments de couverture figurent en note 33.

Note 22 : Créances commerciales et autres actifs non courants

CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(en EUR X 1 000)
AU 31/12/2023	**239**
Garanties payées en espèces	43
AU 31/12/2024	**282**
Garanties payées en espèces	118
AU 31/12/2025	400

Cette section concerne les cautions payées en espèces.

Note 23 : Impôts différés

IMPÔTS DIFFÉRÉS (en EUR x 1 000)	Actifs	Passif
AU 31/12/2023	**0**	**0**
Origines	0	-15 576
Règlements	0	0
AU 31/12/2024	**0**	**-15 576**
Origines	8 684	-19 101
Règlements	0	0
AU 31/12/2025	8 684	-34 678

Les impôts différés comptabilisés au bilan concernent l'acquisition d'immeubles de placement en dehors de la Belgique. Ils sont principalement dus à des différences temporaires entre la juste valeur et la base fiscale des bâtiments concernés.

En 2025, le passif d'impôt différé sur le résultat immobilier prévu en 2024 a encore augmenté de 19,1 millions d'euros, principalement en raison de l'achèvement de nouveaux sites aux Pays-Bas depuis le début de 2025, en plus de la constitution d'une provision allemande pour impôts différés. En outre, en 2025, un actif d'impôt différé de 8,7 millions d'euros a été créé, principalement lié à des déductions d'investissement aux Pays-Bas qui n'ont pas encore été utilisées et qui peuvent être reportées, conformément aux déclarations fiscales.

Note 24 : Actifs détenus en vue de la vente

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	(en EUR X 1 000)
AU 31/12/2023	**0**
Investissements immobiliers destinés à la vente	5 541
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2024	**5 541**
Investissements immobiliers destinés à la vente	-5 070
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2025	471

En 2025, un immeuble de 8 900 m² a été vendu à Saintes. La transaction a été réalisée pour un montant d'environ 5,9 millions d'euros, soit 16 % de plus que la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant au troisième trimestre (dernière estimation avant la vente). Le reste de l'actif destiné à la vente concerne une propriété située à Halle.

Note 25 : Créances commerciales courantes

CRÉANCES COMMERCIALES (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Créances commerciales brutes	44 915	35 854	30 036
Réductions de valeur pour créances douteuses	-2 356	-1 695	-1 705
TOTAL	42 559	34 158	28 331

Au 31 décembre 2025, les créances clients brutes s'élevaient à 44,9 millions d'euros, dont :

- 36 081 milliers d'euros de créances clients ;
- 1 693 milliers d'euros de créances douteuses ;
- 7 140 milliers d'euros d'autres créances.

Une provision pour dépréciation de 2 356 milliers d'euros a été comptabilisée pour les créances douteuses.

Le tableau ci-dessous présente une analyse de l'ancienneté des créances clients au 31 décembre 2025.

ÉTAT DE VIEILLISSEMENT DES CRÉANCES COMMERCIALES	(en EUR X 1 000)
Créances commerciales, non échues	29 097
Créances commerciales en souffrance depuis 1 à 30 jours	3 210
Créances commerciales en souffrance depuis 31 à 60 jours	145
Créances commerciales en souffrance depuis 61 à 90 jours	383
Créances commerciales en souffrance depuis > 90 jours	3 246
TOTAL	36 081

Aucune réduction de valeur générale n'a été comptabilisée sur le montant total de 36 081 K€, à l'exception de celles relevant de la norme IFRS 9, car une analyse individuelle par dossier est effectuée et montre qu'il n'y a pas de risque de recouvrement en ce qui concerne les créances échues depuis plus de 90 jours. Malgré cette exigence, Montea est convaincue, sur la base de données historiques, qu'il n'y a pas de risque de recouvrement lorsqu'une créance atteint 90 jours de retard.

Montea gère efficacement sa clientèle afin de minimiser l'impact des créances échues sur ses résultats. Montea procède régulièrement à une analyse de crédit de ses clients. De même, Montea soumet les clients potentiels à une analyse de crédit préliminaire avant de conclure de nouveaux contrats. Le tableau présente un résumé des créances douteuses :

CRÉANCES DOUTEUSES	(en EUR X 1 000)
AU 31/12/2023	**870**
Montant engagé exercice en cours	2
Reprise d'un montant exercice en cours	0
AU 31/12/2024	**872**
Montant engagé exercice en cours	821
Reprise d'un montant exercice en cours	0
AU 31/12/2025	1 693

PERTES DE VALEUR COMPTABILISÉES SUR LES CRÉANCES COMMERCIALES	(en EUR X 1 000)
AU 31/12/2023	**1 705**
Provision constituée pendant l'exercice en cours	-10
Reprise des pertes de valeur comptabilisées	0
AU 31/12/2024	**1 695**
Provision constituée pendant l'exercice en cours	-661
Reprise des pertes de valeur comptabilisées	0
AU 31/12/2025	1 034

Le tableau présente un résumé des autres créances :

AUTRES CRÉANCES COMMERCIALES	(en EUR X 1 000)
Clients ayant un solde créditeur	29
Fournisseurs ayant un solde débiteur	124
Factures à établir	6 969
Notes de crédit à recevoir	18
TOTAL	7 140

Montea a déployé les efforts nécessaires pour s'assurer que la majorité des créances commerciales en souffrance ont déjà été recouvrées depuis la fin de l'année.

Montea n'a pas obtenu de garanties pour atténuer son risque de crédit et n'a pas non plus conclu d'instruments de couverture de crédit.

Note 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
IMPÔTS	**968**	**-75**	**591**
TVA	0	-297	575
Impôts	968	221	16
AUTRES ACTIFS COURANTS	**87**	**125**	**189**
TOTAL	1 055	50	780

Note 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Espèces des établissements de crédit	6 322	13 139	18 604
Dépôts à terme	0	0	69 000
Chèques à encaisser	0	0	0
TOTAL	6 322	13 139	87 604

Un état des flux de trésorerie figure à la section 5.2.2.

Note 28 : Comptes de régularisation de l'actif

COMPTES GLOBAUX - ACTIFS (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs acquis et non échus	1 997	1 877	935
Réductions de loyer et avantages locatifs à reporter	0	0	0
Frais immobiliers payés d'avance			
- Coûts des projets futurs / Coûts de construction anticipés	5 659	3 788	3 327
- Autre	0	0	0
Intérêts payés d'avance et autres charges financières	145	39	33
Autre	1 239	720	594
TOTAL	9 040	6 424	4 888

Note 29 : Capital et actions

CAPITAL ET TAUX DE CHANGE (en EUR x 1 000)	Capital	Charges augmentation de capital	Primes d'émission	Nombre d'actions
AU 31/12/2023	**410 075**	**-9 121**	**423 586**	**20 121 491**
Mutations au cours de l'exercice	61 338	-2 768	147 208	3 009 721
AU 31/12/2024	**471 413**	**-11 889**	**570 794**	**23 131 212**
Mutations au cours de l'exercice	5 537	-165	13 660	271 672
AU 31/12/2025	476 950	-12 053	584 454	23 402 884

Note 30 : Réserves

La différence de la « Réserve du solde des variations de juste valeur des immeubles de placement » par rapport à l'année dernière est de 79 855 milliers d'euros, en raison de la variation négative de la valeur des panneaux solaires, compensée par une variation positive de la valeur des immeubles de placement en 2025.

La réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers et la réserve du solde des instruments de couverture sont les composantes qui ont l'impact le plus significatif sur les réserves.

(en EUR X 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Réserves	**681 623**	**611 401**	**574 913**
Réserve légale	835	835	835
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des immeubles de placement	535 848	455 993	457 118
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de transaction estimés lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0	0	0
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui répondent aux critères de la comptabilité de couverture (hedge accounting) tels que définis par les normes IFRS	0	0	0
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne remplissent pas les conditions requises pour la comptabilité de couverture telle que définie dans les IFRS	26 450	29 183	43 226
Réserve pour le solde des différences de change sur les actifs et passifs monétaires	0	0	0
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger	0	0	0
Réserve pour actions propres	-7 101	0	-6 040
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers détenus en vue de la vente	0	0	0
Réserve pour gains et pertes actuariels des régimes à prestations définies	0	0	0
Réserve pour impôts différés sur les immeubles de placement situés à l'étranger	0	0	0
Réserve pour dividendes reçus destinés à rembourser des dettes financières	0	0	0
Autres réserves	125 591	125 389	79 773

Dans le cadre de la mise en œuvre des plans d'achat d'actions et des plans d'options sur actions de Montea destinés à la direction et aux employés, un total de 119 909 actions de trésorerie ont été vendues au cours de l'année 2025. Un nouveau programme de rachat d'actions de 105 000 actions a été réalisé entre le 24 juin et le 18 juillet 2025, portant le nombre d'actions de trésorerie à 108 918 au 31 décembre 2025.

TABLEAU DES MOUVEMENTS ACTIONS PROPRES	(en EUR X 1 000)	Nombre d'actions
AU 31/12/2023	**6 040**	**76 874**
Mutations au cours de l'exercice 2024	3 391	46 953
AU 31/12/2024	**8 944**	**123 827**
Mutations au cours de l'exercice 2025	-972	-14 909
AU 31/12/2025	7 101	108 918

Note 30.1 : Réserve des variations nettes de juste valeur des biens immobiliers

RÉSERVE DES VARIATIONS NETTES DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS	(en EUR X 1 000)
Variation juste valeur immeubles de placement 2007 (12 mois)	5 629
Variation juste valeur immeubles de placement 2008 (12 mois)	-10 046
Variation juste valeur immeubles de placement 2009 (12 mois)	-16 034
Variation juste valeur immeubles de placement 2010 (12 mois)	-1 906
Variation juste valeur immeubles de placement 2011 (12 mois)	-4 420
Variation juste valeur immeubles de placement 2012 (12 mois)	-6 692
Variation juste valeur immeubles de placement 2013 (12 mois)	-3 658
Variation juste valeur immeubles de placement 2014 (12 mois)	1 457
Variation juste valeur immeubles de placement 2015 (12 mois)	2 470
Variation juste valeur immeubles de placement 2016 (12 mois)	-23 534
Variation juste valeur immeubles de placement 2017 (12 mois)	3 204
Variation juste valeur immeubles de placement 2018 (12 mois)	33 814
Variation juste valeur immeubles de placement 2019 (12 mois)	70 773
Variation juste valeur immeubles de placement 2020 (12 mois)	103 901
Variation juste valeur immeubles de placement 2021 (12 mois)	175 392
Variation juste valeur immeubles de placement 2022 (12 mois)	92 864
Variation juste valeur immeubles de placement 2023 (12 mois)	11 870
Variation juste valeur immeubles de placement 2024 (12 mois)	85 851
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2011 (12 mois)	1 566
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2012 (12 mois)	-128
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2013 (12 mois)	-192
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2014 (12 mois)	-63
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2015 (12 mois)	213
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2016 (12 mois)	-720
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2017 (12 mois)	484
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2018 (12 mois)	-242
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2019 (12 mois)	2 402
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2020 (12 mois)	227
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2021 (12 mois)	14 928
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2022 (12 mois)	15 428
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2023 (12 mois)	-12 995
Plus-value de réévaluation panneaux solaires 2024 (12 mois)	-5 996
AU 31/12/2025	535 848

Note 30.2 : Réserve des variations nettes de juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens des normes IFRS

RÉSERVE DES VARIATIONS NETTES DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS NON SOUMIS À LA COMPTABILITÉ DE COUVERTURE AU SENS DES NORMES IFRS	(en EUR X 1 000)
Variation juste valeur instruments de couverture 2007 (15 mois)	0
Variation juste valeur instruments de couverture 2008 (12 mois)	861
Variation juste valeur instruments de couverture 2009 (12 mois)	-6 792
Variation juste valeur instruments de couverture 2010 (12 mois)	-2 089
Variation juste valeur instruments de couverture 2011 (12 mois)	1 643
Variation juste valeur instruments de couverture 2012 (12 mois)	-4 917
Variation juste valeur instruments de couverture 2013 (12 mois)	-8 033
Variation juste valeur instruments de couverture 2014 (12 mois)	5 497
Variation juste valeur instruments de couverture 2015 (12 mois)	-10 358
Variation juste valeur instruments de couverture 2016 (12 mois)	-616
Unwinding SWAP 2017	9 865
Variation juste valeur instruments de couverture 2018 (12 mois)	5 791
Unwinding SWAP 2018	4 943
Variation juste valeur instruments de couverture 2019 (12 mois)	-3 128
Variation juste valeur instruments de couverture 2020 (12 mois)	-12 739
Variation juste valeur instruments de couverture 2021 (12 mois)	-8 077
Variation juste valeur instruments de couverture 2022 (12 mois)	12 967
Variation juste valeur instruments de couverture 2023 (12 mois)	58 408
Variation juste valeur instruments de couverture 2024 (12 mois)	-14 043
Variation juste valeur instruments de couverture 2024 (12 mois)	-2 733
AU 31/12/2024	26 450

La variation de juste valeur des instruments de couverture, soit -2,7 millions d'euros en 2025, est comptabilisée intégralement en résultat.

Note 31 : Résultat

Pour plus d'informations sur le résultat, veuillez vous référer à la section 9.1.6 « État des variations des capitaux propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2025 ».

Le tableau ci-dessous présente le résultat net par action et le bénéfice EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions et sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende à la fin de l'exercice de Montea. Le résultat EPRA* est égal au résultat net hors résultat sur portefeuille[1]* (XVI à XIX de l'état consolidé du résultat global avant répartition des bénéfices) et hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir XXIII de l'état consolidé du résultat global avant répartition des bénéfices).

La différence entre le nombre d'actions ayant droit au résultat de Montea et le nombre d'actions émises à la fin de la période est égale au nombre d'actions de trésorerie. Montea n'a pas de droits de souscription et/ou d'obligations convertibles en circulation.

(1) Voir section 10.1.

DÉTAIL DES RÉSULTATS PAR ACTION (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Résultat net	**163 267**	**171 525**	**118 810**
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	163 256	171 525	118 535
Intérêts minoritaires	11	0	275
Bénéfices EPRA*	**112 777**	**99 260**	**90 010**
Nombre moyen pondéré d'actions pour la période	23 038 381	21 005 929	18 387 740
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	23 402 884	23 131 212	20 121 491
Résultat net (de base/dilué) par action / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)	**7,09**	**8,17**	**6,46**
Résultat EPRA (de base/dilué) par action / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)	**4,90**	**4,73**	**4,90**

DÉTAIL DE LA RÉCONCILIATION DU RÉSULTAT NET AU RÉSULTAT EPRA* (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Résultat net	**163 267**	**171 525**	**118 810**
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-699	0	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-52 661	-85 400	-11 870
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 739	2 733	14 043
+ Impôts différés	10 417	10 401	-30 974
- Ajustements des éléments ci-dessus relatifs aux coentreprises	-5 808	0	0
Bénéfices EPRA*	**112 777**	**99 260**	**90 010**

Note 32 : Intérêts minoritaires

INTÉRÊTS MINORITAIRES	(en EUR X 1 000)
AU 31/12/2023	**2 514**
Intérêts minoritaires 2024	-2 514
AU 31/12/2024	**0**
Intérêts minoritaires 2025	108
AU 31/12/2025	108

Les intérêts minoritaires résultent de la mise en place ou de la modification de ce dispositif de coopération avec des sociétés immobilières. Au cours de l'année 2025, un partenariat a été établi avec Bnewable, ce qui s'est traduit par une participation minoritaire à la fin de l'exercice.

Tiel-Zuid, Pays-Bas

Développement

Note 33 : Passifs financiers

DETTES FINANCIÈRES (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	**1 259 088**	**981 913**	**815 327**
Établissements de crédit	530 499	257 633	103 999
Obligations	638 311	663 030	662 739
Cautions et garanties bancaires déposées	4 022	3 297	1 489
Crédit-bail	312	328	465
Autres[1]	85 944	57 625	46 634
DETTES FINANCIÈRES COURANTES	**4 479**	**3 504**	**36 162**
Établissements de crédit	0	0	33 333
Obligations	0	0	0
Crédit-bail	171	124	117
Autres[1]	4 308	3 380	2 712
TOTAL	1 263 567	985 417	851 490

Les passifs financiers sont publiés à leur valeur nominale, hors intérêts courus.

La Société a eu recours à des lignes de crédit totalisant 530,5 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, Montea a confirmé des lignes de crédit pour un total de 739,2 millions d'euros auprès de six établissements financiers. La capacité non utilisée restante se situe à 208,7 millions d'euros, c'est-à-dire que 71,8 % des lignes de crédit ont été débloquées.

Aucune ligne de crédit n'arrive à échéance en 2026. Cela s'applique à la fois au montant utilisé (530,5 millions d'euros) et au montant total contracté (739,2 millions d'euros).

Par ailleurs, Montea dispose d'un montant total de 640,0 millions d'euros d'emprunts obligataires, intégralement tirés, dont 235,0 millions d'euros de Green unsecured notes contractées par Montea en 2021 (placement privé américain) et 380,0 millions d'euros de Green unsecured notes contractées en 2022 (placement privé américain).

Les dettes de location s'élèvent à 71,6 millions d'euros et comprennent à la fois des dettes à court terme et à long terme. Elles concernent principalement les obligations de location de terrains en concession conformément à la norme IFRS 16 et le financement de panneaux solaires sur le site d'Alost. Les autres dettes de nature financière s'élèvent à 21,4 millions d'euros et résultent principalement des collaborations avec Weerts Group et Bnewable.

La dette financière totale, y compris les obligations et les contrats de location, est couverte à 99,7 % d'ici au 31 décembre 2025 par des contrats de couverture de taux d'intérêt de type swap de taux d'intérêt et cap de taux d'intérêt. La plupart des emprunts obligataires sont conclus à des taux d'intérêt fixes, tandis que les lignes de crédit sont soumises à des taux d'intérêt variables.

(1) Le poste « Autres » comprend principalement les passifs locatifs relatifs aux sites détenus en vertu de contrats de concession, comptabilisés conformément à la norme IFRS 16

Les tableaux ci-dessous présentent les échéances des lignes de crédit, des obligations et des instruments de couverture. La dernière colonne indique les charges d'intérêts attendues sur la base de la position au 31 décembre 2025, en supposant un EURIBOR stable.

INSTITUTIONS DE CRÉDIT (en EUR x 1 000)	Crédits contractés	Crédits utilisés	Charges d'intérêts crédits
Lignes de crédit, échéant dans l'année	-	-	5 732
Lignes de crédit, échéance à 1-2 ans	52 000	35 000	5 413
Lignes de crédit, échéance à 2 - 3 ans	92 500	72 500	4 718
Lignes de crédit, échéance > 3 ans	594 700	423 000	12 343
TOTAL	739 200	530 500	28 205

INSTRUMENTS DE COUVERTURE (en EUR x 1 000)	Montant notionnel	Revenus d'intérêts provenant des instruments de couverture
Instruments de couverture, échéant dans l'année	190 000	4 555
Instruments de couverture, échéance à 1-2 ans	112 500	5 963
Instruments de couverture, échéance à 2-3 ans	145 000	10 113
Instruments de couverture, échéance > 3 ans	525 000	42 506
TOTAL	972 500	63 136

EMPRUNTS OBLIGATAIRES (en EUR x 1 000)	Emprunts obligataires contractés	Emprunts obligataires tirés	Charges d'intérêt emprunts obligataires
Emprunts obligataires, échéant dans l'année	-	-	16 718
Emprunts obligataires, échéance à 1-2 ans	25 000	25 000	16 209
Emprunts obligataires, échéance à 2 - 3 ans	-	-	15 699
Emprunts obligataires, échéance > 3 ans	615 000	615 000	46 640
TOTAL	640 000	640 000	95 266

Le tableau ci-dessous récapitule les emprunts obligataires en cours :

OBLIGATIONS						
MONTANT NOMINAL (en EUR X 1 000)	Date de début	Date d'échéance	Intérêts	Taux d'intérêt	Remboursement du capital	Remboursement des intérêts
25 000	30/06/2015	30/06/2027	Flottant	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Par trimestre
50 000	27/04/2021	27/04/2031	Fixe	1,28 %	2031	Par semestre
30 000	23/06/2021	23/06/2031	Fixe	1,28 %	2031	Par semestre
70 000	23/06/2021	23/06/2036	Fixe	1,44 %	2036	Par semestre
85 000	04/01/2022	04/01/2034	Fixe	1,42 %	2034	Par semestre
175 000	17/08/2022	17/08/2030	Fixe	3,18 %	2030	Par semestre
20 000	02/11/2022	02/11/2030	Fixe	3,20 %	2030	Par semestre
25 000	07/12/2022	07/12/2030	Fixe	3,26 %	2030	Par semestre
160 000	15/06/2022	15/06/2032	Fixe	3,40 %	2032	Par semestre
640 000						

Note 34 : Autres passifs financiers non courants

AUTRES PASSIFS FINANCIERS À LONG TERME (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Instruments de couverture autorisés	130	8 275	495
TOTAL	130	8 275	495

Les autres passifs financiers non courants sont exclusivement constitués de l'évaluation négative des instruments de couverture au 31/12/2025. Les variations positives de valeur des instruments de couverture sont présentées en note 21 dans les actifs financiers non courants. Les instruments de couverture dont la valeur est négative au 31/12/2025 s'élèvent à 130 milliers d'euros. Pour une comparaison des justes valeurs avec les valeurs comptables, se reporter à la note 15.

Note 35 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES À COURT TERME (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Exit tax	**850**	**0**	**2 738**
Autre	**30 991**	**30 182**	**16 678**
Fournisseurs	22 318	20 517	8 600
Preneurs	3 905	2 968	2 483
Impôts, rémunérations et charges sociales	4 768	6 697	5 594
TOTAL	31 841	30 182	19 416

AUTRES PASSIFS COURANTS (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Dividendes	36	36	36
Autre	623	1 528	601
TOTAL	660	1 564	637

Le poste « taxe de sortie » est principalement constitué d'une charge à payer créée suite aux acquisitions de nouvelles sociétés immobilières.

Le poste « Fournisseurs » présente un solde de 22,3 millions d'euros. Ce montant restant est principalement dû à des tiers dans le cadre de développements en cours en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne.

Le poste « Impôts, salaires et charges sociales » est principalement constitué de la provision pour impôts constituée au titre de l'avis d'imposition provisoire 2025 aux Pays-Bas, où le statut FBI est en cours d'obtention. Voir note 26 et section 11.5.4.

Le poste « Autres passifs courants » est principalement constitué de dettes liées à des acquisitions par opérations sur actions. En 2025, la majeure partie de cette dette a été remboursée pour des acquisitions réalisées en 2024.

Note 36 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES GÉNÉRAUX - PASSIFS (en EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Revenus immobiliers à reporter	34 713	31 501	25 673
Intérêts courus et non échus et autres coûts	2 019	8 230	10 271
Autre	0	0	0
TOTAL	36 733	39 731	35 944

Les comptes de régularisation du passif comprennent principalement les revenus locatifs facturés d'avance et les intérêts courus non échus sur les emprunts obligataires et les lignes de crédit.

Note 37 : Hiérarchie des justes valeurs

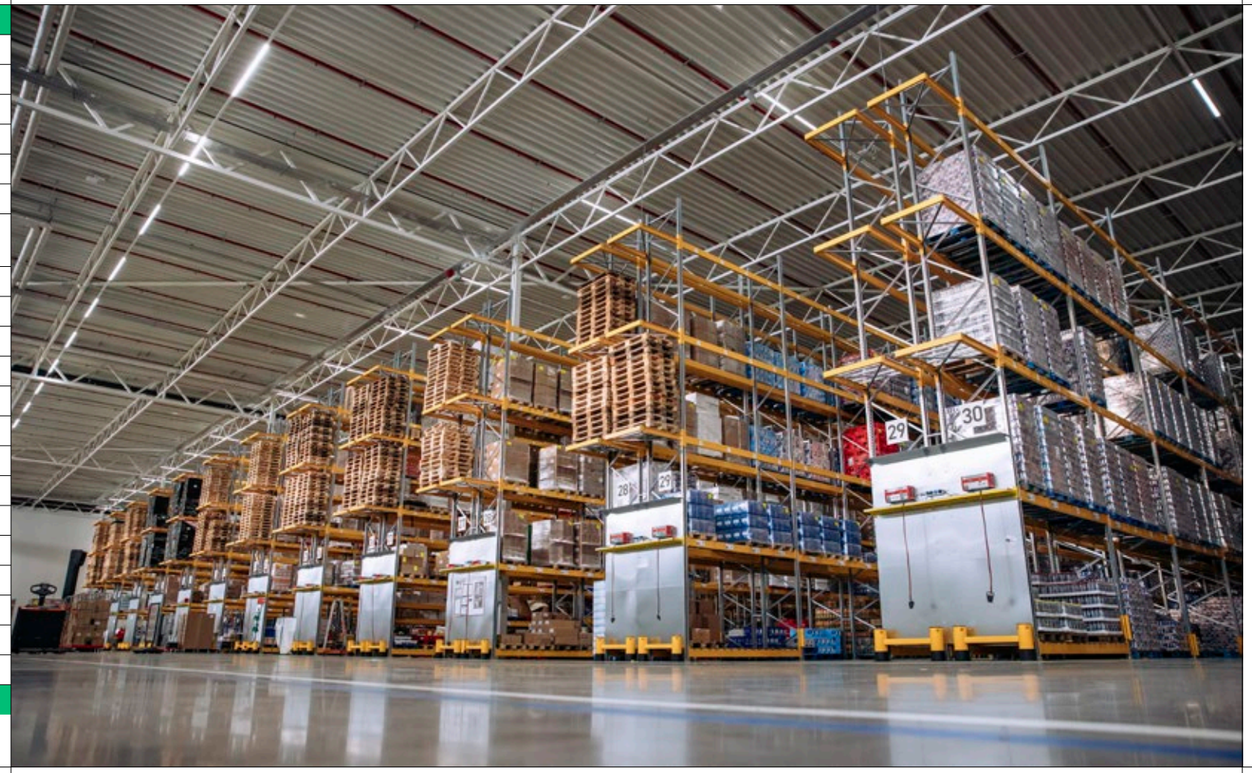
	HIÉRARCHIE DE LA JUSTE VALEUR (en EUR x 1 000)	31/12/2025 Valeur comptable	31/12/2025 Niveau 1	31/12/2025 Niveau 2	31/12/2025 Niveau 3
I.	**ACTIFS NON COURANTS**	**3 202 511**	**0**	**142 934**	**3 059 577**
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	775	0	775	0
C.	Immeubles de placement	2 980 479	0	0	2 980 479
D.	Autres immobilisations corporelles	79 098	0	0	79 098
E.	Actifs financiers non courants	91 200	0	91 200	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	400	0	400	0
H.	Actifs d'impôts différés	8 684	0	8 684	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	41 874	0	41 874	0
II.	**ACTIFS COURANTS**	**59 446**	**6 322**	**52 654**	**471**
A.	Actifs détenus en vue de la vente	471	0	0	471
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	42 559	0	42 559	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	1 055	0	1 055	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 322	6 322	0	0
G.	Comptes de régularisation	9 040	0	9 040	0
	TOTAL DES ACTIFS	**3 261 957**	**6 322**	**195 587**	**3 060 048**
	PASSIFS	**1 367 608**	**0**	**1 307 312**	**0**
I.	**PASSIFS NON COURANTS**	**1 293 896**	**0**	**1 233 600**	**0**
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	1 259 088	0	1 198 792	0
	1. Dettes bancaires	*534 522*	*0*	*534 522*	*0*
	2. Obligations	*638 311*	*0*	*578 015*	*0*
	3. Diverses dettes financières à long terme (obligations, garanties,...)	*86 256*	*0*	*86 256*	*0*
C.	Autres passifs financiers non courants	130	0	130	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	34 678	0	34 678	0
II.	**PASSIFS COURANTS**	**73 712**	**0**	**73 712**	**0**
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	4 479	0	4 479	0
	1. Dettes bancaires	*0*	*0*	*0*	*0*
	2. Dettes de leasing	*171*	*0*	*171*	*0*
	3. Autre	*4 308*	*0*	*4 308*	*0*
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	31 841	0	31 841	0
E.	Autres passifs courants	660	0	660	0
F.	Comptes de régularisation	36 733	0	36 733	0
	TOTAL DU PASSIF	**1 367 608**	**0**	**1 307 312**	**0**

Niveau 1 : les évaluations de la juste valeur sont déterminées d'après les prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs et des passifs identiques ;

Niveau 2 : les évaluations de la juste valeur sont déterminées à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix) ;

Niveau 3 : les évaluations de la juste valeur sont déterminées à partir de techniques d'évaluation s'appuyant sur des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables).

Au cours de l'exercice 2025, aucun transfert n'a été effectué entre les différents niveaux de la hiérarchie des justes valeurs.



	HIÉRARCHIE DE LA JUSTE VALEUR (en EUR x 1 000)	31/12/2024 Valeur comptable	31/12/2024 Niveau 1	31/12/2024 Niveau 2	31/12/2024 Niveau 3
I.	**ACTIFS NON COURANTS**	**2 825 733**	**0**	**32 820**	**2 792 913**
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	666	0	666	0
C.	Immeubles de placement	2 720 052	0	0	2 720 052
D.	Autres immobilisations corporelles	72 861	0	0	72 861
E.	Actifs financiers non courants	31 872	0	31 872	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	282	0	282	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
II.	**ACTIFS COURANTS**	**59 313**	**13 139**	**40 632**	**5 541**
A.	Actifs détenus en vue de la vente	5 541	0	0	5 541
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	34 158	0	34 158	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	50	0	50	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 139	13 139	0	0
G.	Comptes de régularisation	6 424	0	6 424	0
	TOTAL DES ACTIFS	**2 885 045**	**13 139**	**73 452**	**2 798 453**
	PASSIFS	**1 080 745**	**0**	**1 034 789**	**0**
I.	**PASSIFS NON COURANTS**	**1 005 764**	**0**	**959 807**	**0**
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	981 913	0	935 956	0
	1. Dettes bancaires	*260 930*	*0*	*260 930*	*0*
	2. Obligations	*720 655*	*0*	*674 698*	*0*
	3. Diverses dettes financières à long terme (obligations, garanties,...)	*328*	*0*	*328*	*0*
C.	Autres passifs financiers non courants	8 275	0	8 275	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	15 576	0	15 576	0
II.	**PASSIFS COURANTS**	**74 981**	**0**	**74 981**	**0**
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	3 504	0	3 504	0
	1. Dettes bancaires	*0*	*0*	*0*	*0*
	2. Dettes de leasing	*124*	*0*	*124*	*0*
	3. Autre	*3 380*	*0*	*3 380*	*0*
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	30 182	0	30 182	0
E.	Autres passifs courants	1 564	0	1 564	0
F.	Comptes de régularisation	39 731	0	39 731	0
	TOTAL DU PASSIF	**1 080 745**	**0**	**1 034 789**	**0**

La norme IFRS 13 traite de l'application pratique de l'évaluation de la juste valeur lorsqu'elle est requise ou autorisée par une autre norme. Elle a également été appliquée en ce qui concerne l'évaluation de l'immeuble de placement, des panneaux solaires et des instruments financiers.

1. Immeubles de placement

En pratique, l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement a été réalisée par des experts immobiliers externes, en grande partie sur la base de la méthode de capitalisation.

En pratique, l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, basée sur la méthode de capitalisation, a été réalisée par des experts immobiliers externes qui ont déterminé les valeurs locatives de marché et les rendements de marché sur tous les sites individuels.

Certaines corrections sont apportées à ces valeurs locatives de marché et à ces taux de rendement en fonction de la situation spécifique (par exemple, différence entre le loyer actuel et la valeur locative de marché, valeur actuelle des investissements futurs et estimation des vacances futures).

Comme mentionné ci-dessus, la juste valeur des immeubles de placement est principalement déterminée à partir de la valeur locative de marché (€/m²) et du taux de rendement équivalent (taux de rendement net basé sur un produit équivalent à cet endroit). Le tableau ci-dessous donne un aperçu de ces deux paramètres par région géographique, en indiquant

- une valeur locative minimale et maximale dans chaque cas (reflétant uniquement la composante entrepôt de l'ERV) ; et
- une moyenne pondérée, qui tient compte de l'ERV et de la surface du portefeuille dans son ensemble.

La juste valeur des immeubles de placement est également déterminée par la différence entre le loyer actuel et la valeur locative de marché.

ÉVALUATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	BE	FR	NL	DE
Méthode de capitalisation des loyers				
Valeur locative de marché (Min - Max) (euros /m²)	30-130	35-150	39-105	N.D.
Valeur locative de marché - Moyenne pondérée (euros /m²)	59,52	74,81	71,62	N.D.
Rendement équivalent (Min - Max) (%)	3,70 % - 6,95 %	4,75 % - 6,50 %	3,60 % - 7,36 %	N.D.
Rendement équivalent - Moyenne pondérée (%)	5,60 %	5,31 %	5,44 %	N.D.
Inflation moyenne (%)	2,06 %	0,79 %	2,77 %	3,77 %
Loyer actuel par rapport à la valeur locative de marché (%)	97,00 %	95,91 %	87,04 %	N.D.

Le tableau ci-dessus montre que les valeurs locatives de marché minimales et maximales sont très éloignées. Cela s'explique principalement par :

- le type de logistique (par exemple, entrepôts réfrigérés / plateformes de transbordement et stockage standard) ;
- l'emplacement de la propriété ;
- la proportion de bureaux par rapport à l'ensemble du site.

La méthode des flux de trésorerie n'est plus utilisée, car elle n'ajoute pas de valeur à la méthode de capitalisation existante. La méthode des flux de trésorerie ne sera appliquée qu'à l'appui de la méthode de capitalisation dans des cas très spécifiques.

Le tableau ci-dessous présente les principaux paramètres relatifs à 2024 :

ÉVALUATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	BE	FR	NL	DE
Méthode de capitalisation des loyers				
Valeur locative de marché (Min - Max) (euros /m²)	28-130	35-130	38-98	N.D.
Valeur locative de marché - Moyenne pondérée (euros /m²)	61,24	77,83	68,88	N.D.
Rendement équivalent (Min - Max) (%)	3,92 % - 7,55 %	4,75 % - 6,15 %	4,30 % - 7,11 %	N.D.
Rendement équivalent - Moyenne pondérée (%)	5,24 %	5,27 %	5,50 %	N.D.
Inflation moyenne (%)	4,41 %	1,75 %	3,95 %	2,84 %
Loyer actuel par rapport à la valeur locative de marché (%)	92,62 %	93,34 %	87,93 %	N.D.

2. Panneaux solaires

Dans la pratique, l'évaluation de la juste valeur des panneaux solaires est basée sur un calcul de la valeur actuelle nette sur la durée restante des certificats d'énergie verte.

Les panneaux solaires sont évalués selon le modèle de la réévaluation conformément à la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après sa comptabilisation initiale, un actif dont la juste valeur peut être évaluée de façon fiable est inscrit à son montant réévalué, c'est-à-dire à sa juste valeur à la date de la réévaluation, diminuée des amortissements cumulés ultérieurs et des pertes de valeur cumulées ultérieures. La juste valeur est déterminée à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés.

Lors de la détermination de la méthode d'actualisation, les éléments suivants sont pris en compte :

- La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 25 ans ;
- Les certificats d'énergie verte s'élèvent entre 0 € et 450 € par certificat ; les paiements pour ces certificats sont limités dans le temps, de sorte qu'une demande de certificat est soumise dès que les panneaux solaires deviennent opérationnels. À partir d'une certaine capacité, Montea, en tant que propriétaire, a droit à un paiement ;
- Le chiffre d'affaires de l'électricité vendue aux clients est basé sur les contrats en vigueur ;
- Le chiffre d'affaires de l'électricité excédentaire revendue aux fournisseurs d'énergie est basé sur les contrats en vigueur ;
- Les coûts d'assurance et de maintenance des panneaux solaires sont pris en compte ;
- Un taux de décote compris entre 5,40 % et 5,75 % est utilisé, déterminé au cas par cas ;
- Il est tenu compte d'une baisse attendue des rendements d'environ 0,7 % par an sur la période de 25 ans en raison de l'usure.

Les panneaux solaires sont évalués trimestriellement par l'expert immobilier.

L'application de la méthode des flux de trésorerie actualisés donne lieu à un gain lors de la mise en service de panneaux solaires sur un nouveau site, la valeur de marché qui en résulte étant supérieure au coût d'origine des panneaux. Ce gain est comptabilisé dans une composante distincte des fonds propres. Les pertes sont également comptabilisées dans cette réserve, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur devient inférieure au coût d'origine. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées en résultat.

3. Instruments dérivés

Pour déterminer la juste valeur des instruments dérivés, il a été tenu compte de la juste valeur mise à la disposition de Montea par les institutions financières, sur la base du taux de swap de produits similaires au 31/12/2025 par rapport aux instruments de couverture souscrits. La juste valeur des instruments dérivés au 31/12/2025 était de +25 462 milliers d'euros. Ceci est normalement classé dans le niveau 2. En outre, la société doit également évaluer le « risque de non-performance ». La juste valeur des instruments de couverture de Montea est positive.

Sur base d'estimations (credit default swaps au 31/12/2025, âge moyen des swaps en cours), Montea a calculé un « risque de non-performance » s'élevant à 125,6K euros, ce qui représente une diminution de 28,5K euros par rapport au 31/12/2024. Le risque de non-performance a un effet négatif sur la juste valeur des instruments dérivés. En raison de l'expression de ce risque de non-performance, la totalité de la juste valeur de 25 336 milliers d'euros est incluse dans le niveau 2. La fluctuation du risque de non-performance est largement due à l'évolution de la valeur de marché des instruments dérivés au cours de l'exercice écoulé.

4. Passif financier

Les passifs financiers comprennent les obligations, les lignes de crédit utilisées et les autres dettes. Dans la pratique, l'évaluation de la juste valeur des obligations a été effectuée sur la base de prix indicatifs sur le marché actif. Étant donné que les obligations de Montea n'étaient pas négociées publiquement au 31/12/2025, elles sont classifiées dans le niveau 2 (évaluation de marché sur le marché actif pour un produit similaire). La juste valeur des obligations à taux fixe diffère de la valeur comptable en raison de l'évolution du taux d'intérêt EURIBOR, ce qui fait que la juste valeur des obligations est inférieure de 60,3 millions d'euros à la valeur comptable. Toutes les lignes de crédit ont été conclues à des taux d'intérêt variables (lignes de crédit bilatérales à EURIBOR 3 mois, plancher + marge). Les justes valeurs des lignes de crédit en cours et de l'obligation à taux variable sont donc pratiquement égales à leurs valeurs comptables respectives. La classification en niveau 2 est justifiée, car les valeurs de marché de produits similaires sont disponibles sur un marché actif.

5. Actifs courants et passifs courants (non financiers)

Les techniques d'évaluation et les données utilisées dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs courants sont le fait que les actifs et passifs courants sont évalués à leur valeur nominale, étant donné que ces créances et dettes sont à court terme et que le risque de crédit est donc limité.

Note 38 : Informations sectorielles

Montea fournit des informations sectorielles conformément à la norme IFRS 8.

Le portefeuille actuel est situé en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. La Société gère et coordonne ses activités géographiquement et, par conséquent, publie également ses résultats par pays. Les tableaux ci-dessous présentent le bilan et le compte de résultat par pays. Outre la segmentation géographique, la Société segmente également sa clientèle par secteur d'activité afin de diversifier son profil de risque.

Note 38.1 : Bilan par segment pour l'année 2025

(en EUR X 1 000)	31/12/2025 BE	31/12/2025 FR	31/12/2025 NL	31/12/2025 DE	31/12/2025 Non attribué.	31/12/2025 Conso
Immeubles de placement	**1 222 268**	**434 659**	**1 233 349**	**90 202**	**0**	**2 980 479**
Bâtiments	1 101 658	397 785	1 132 848	90 202	0	2 722 494
Projets en développement	113 343	36 770	100 501	0	0	250 614
Immeubles à usage propre	7 267	105	0	0	0	7 372
Autres immobilisations corporelles	**47 343**	**6 180**	**25 425**	**149**	**0**	**79 098**
Panneaux solaires et systèmes de stockage par batteries	46 354	3 710	25 141	0	0	75 205
Autres immobilisations corporelles	989	2 470	284	149	0	3 892
Actifs détenus en vue de la vente	**471**	**0**	**0**	**0**	**0**	**471**
Autres actifs	**0**	**0**	**0**	**0**	**201 909**	**201 909**
TOTAL DES ACTIFS						**3 261 957**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	0	0	0	0	1 894 349	1 894 349
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 894 241**	**1 894 241**
Intérêts minoritaires	**0**	**0**	**0**	**0**	**108**	**108**
PASSIFS	0	0	0	0	1 367 608	1 367 608
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF						**3 261 957**

La juste valeur des immeubles de placement en Belgique s'élève à 1 222,3 millions d'euros en 2025, soit 76,5 millions d'euros de plus qu'en 2024. Cette augmentation est principalement due à :

- Acquisitions par le biais de transactions d'actions telles que l'achat d'un site dans le port d'Anvers, ainsi que l'acquisition d'un site à Beringen par le biais d'un apport en nature ;
- La poursuite des travaux d'aménagement à Alost et Halle ;
- Développement et achèvement de panneaux solaires et de systèmes de stockage par batteries sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement en France est de 434,7 millions d'euros pour 2025, soit 31,7 millions d'euros de plus que la juste valeur en 2024, principalement en raison des facteurs suivants :

- Acquisitions de divers terrains à bâtir ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement en Belgique s'élève à 1 233,3 millions d'euros en 2025, soit 151,3 millions d'euros de plus qu'en 2024. Cette augmentation est principalement due à :

- Acquisitions par l'achat de bâtiments à Zaltbommel et Zeewolde ;
- Poursuite des développements à Tiel, Oss et Amsterdam ;
- Développement et achèvement de panneaux solaires et de systèmes de stockage par batteries sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement en Allemagne est de 90,2 millions d'euros pour 2025, soit 1,0 million d'euros de plus que la juste valeur des immeubles de placement allemands en 2024. Cette augmentation est entièrement due à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

Note 38.2 : Bilan par segment pour l'année 2024

(en EUR X 1 000)	31/12/2024 BE	31/12/2024 FR	31/12/2024 NL	31/12/2024 DE	31/12/2024 Non attribué.	31/12/2024 Conso
Immeubles de placement	**1 145 827**	**403 029**	**1 082 012**	**89 184**	**0**	**2 720 052**
Bâtiments	1 022 959	389 458	898 776	89 184	0	2 400 377
Projets en développement	119 859	13 571	183 235	0	0	316 666
Immeubles à usage propre	3 008	0	0	0	0	3 008
Autres immobilisations corporelles	**44 410**	**3 644**	**24 635**	**172**	**0**	**72 861**
Panneaux solaires et systèmes de stockage par batteries	43 550	3 114	24 287	0	0	70 950
Autres immobilisations corporelles	860	530	348	172	0	1 910
Actifs détenus en vue de la vente	**5 541**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5 541**
Autres actifs	**0**	**0**	**0**	**0**	**86 592**	**86 592**
TOTAL DES ACTIFS						**2 885 045**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	0	0	0	0	1 804 300	1 804 300
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 804 300**	**1 804 300**
Intérêts minoritaires	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
PASSIFS	0	0	0	0	1 080 745	1 080 745
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF						**2 885 045**

Note 38.3 : Compte de résultat par segment pour l'année 2025

	(en EUR X 1 000)	31/12/2025 BE	31/12/2025 FR	31/12/2025 NL	31/12/2025 DE	31/12/2025 Non attribué	31/12/2025 12 mois
I.	Revenus locatifs	57 314	21 531	55 080	6 505	0	140 429
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-495	0	-166	0	0	-661
	RÉSULTAT LOCATIF NET	**56 819**	**21 531**	**54 914**	**6 505**	**0**	**139 768**
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8 685	3 954	2 045	1 126	0	15 810
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9 150	-4 058	-3 348	-1 208	0	-17 764
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	7 329	863	2 644	72	0	10 908
	RÉSULTAT IMMOBILIER	**63 683**	**22 289**	**56 256**	**6 495**	**0**	**148 722**
IX.	Frais techniques	0	10	0	0	0	10
X.	Frais commerciaux	-23	-64	0	0	0	-87
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-26	-167	0	0	0	-193
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 238	-1 335	-549	-627	0	-3 749
XIII.	Autres charges immobilières	-136	-20	-11	0	0	-166
	CHARGES IMMOBILIÈRES	**-1 422**	**-1 576**	**-560**	**-627**	**0**	**-4 186**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**62 261**	**20 713**	**55 696**	**5 868**	**0**	**144 537**
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-12 544	-12 544
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	224	-22	-4	22	0	220
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	**62 485**	**20 691**	**55 691**	**5 889**	**-12 544**	**132 214**

Note 38.4 : Compte de résultat par segment pour l'année 2024

	(en EUR X 1 000)	31/12/2024 BE	31/12/2024 FR	31/12/2024 NL	31/12/2024 DE	31/12/2024 Non attribué	31/12/2024 12 mois
I.	Revenus locatifs	50 847	14 151	44 853	5 250	0	115 101
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	34	-25	0	0	0	9
	RÉSULTAT LOCATIF NET	**50 881**	**14 126**	**44 853**	**5 250**	**0**	**115 110**
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7 297	3 449	1 707	679	0	13 132
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7 571	-3 421	-2 569	-737	0	-14 298
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	7 027	374	1 535	77	0	9 012
	RÉSULTAT IMMOBILIER	**57 634**	**14 527**	**45 527**	**5 269**	**0**	**122 956**
IX.	Frais techniques	0	-31	-1	0	0	-32
X.	Frais commerciaux	-2	-65	-4	0	0	-72
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-44	-183	0	0	0	-227
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 149	-911	-510	-590	0	-3 159
XIII.	Autres charges immobilières	-123	-5	0	0	0	-128
	CHARGES IMMOBILIÈRES	**-1 317**	**-1 196**	**-515**	**-590**	**0**	**-3 618**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**56 317**	**13 330**	**45 012**	**4 679**	**0**	**119 338**
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-11 257	-11 257
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	802	-42	0	25	0	785
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	**57 119**	**13 289**	**45 012**	**4 704**	**-11 257**	**108 866**

Note 39 : Gestion des risques financiers

L'exposition aux risques de change, de taux d'intérêt, de liquidité et de crédit peut survenir dans le cours normal des activités de Montea. La Société analyse et examine chaque risque, en définissant des stratégies pour gérer l'impact économique sur la performance de la Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies proposées sont régulièrement examinés et approuvés par le Conseil d'administration.

L'analyse de sensibilité au risque de taux d'intérêt est effectuée à la fois sur le résultat net et sur les capitaux propres. L'impact devrait être le même, car aucune couverture n'est appliquée.

A. Risque de taux d'intérêt

Environ 30 % des passifs financiers non courants et courants de la Société sont constitués de dettes à taux variable. La Société utilise des swaps de taux d'intérêt et des caps pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Une présentation détaillée de ces instruments figure en note 15.

Au 31/12/2025, 99,7 % du risque de taux d'intérêt était couvert par la conclusion de contrats à taux d'intérêt fixe ou par la conclusion d'instruments de couverture de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt a un impact limité sur le résultat de la Société.

La répartition des passifs financiers en fonction de leur nature de couverture peut être présentée comme suit.

D'après les calculs au 31 décembre 2025, une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt à court terme entraînerait une augmentation de 0,2 million d'euros des charges financières totales. Cet effet négatif est dû à un ratio de couverture de 99,7 %.

B. Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière pour la Société si un client ou une contrepartie ne respecte pas ses obligations contractuelles. La direction a mis en place une politique de crédit et l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. La solvabilité de tous les nouveaux locataires est vérifiée individuellement avant que la Société ne propose un contrat de location, en tenant compte d'une garantie locative d'au moins trois mois.

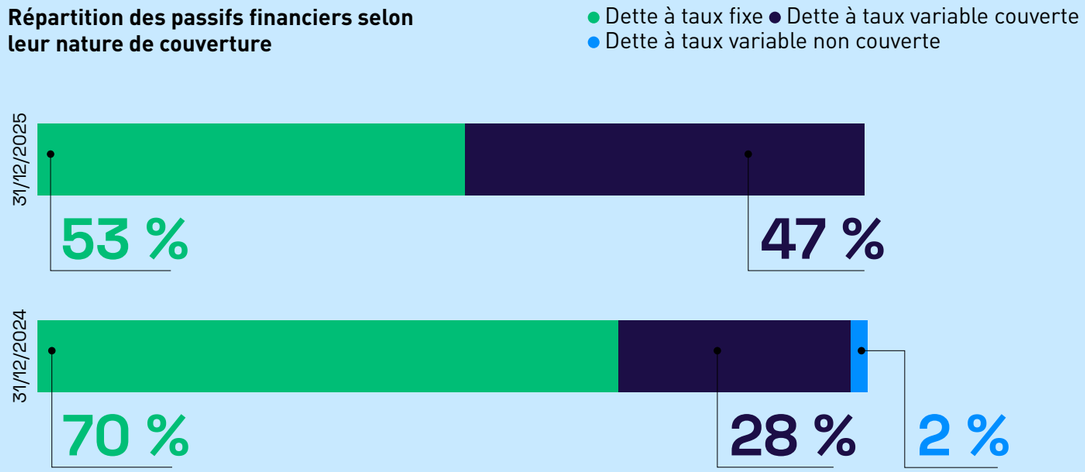
C. Risque de change

Le portefeuille immobilier de la Société est exclusivement composé d'immeubles situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, et tous les contrats de location sont libellés en euros. Par conséquent, la Société n'est pas exposée au risque de change.

D. Risque de liquidité

La note 33 donne un aperçu des dettes financières et de leurs échéances respectives. La société gère son risque de liquidité en disposant de facilités de crédit suffisantes et en faisant correspondre autant que possible les encaissements et les décaissements.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Note 40 : Transactions entre parties liées

Les transactions entre parties liées se limitent aux honoraires de gestion entre l'Administrateur Unique, Montea Management NV et Montea NV. Montea confirme en outre qu'il n'y a pas d'opérations à des conditions non conformes au marché avec des parties liées.

À la fin de l'exercice 2025, les éléments suivants ont été comptabilisés dans les états financiers :

- Résultat d'exploitation – Rémunération de l'Administrateur Unique : 1 190 milliers d'euros
- Passifs – Compte courant Montea Management NV : 314 milliers d'euros

La structure du groupe Montea au 31 décembre 2025 est présentée à la section 11.1.1.

Note 41 : Engagements hors bilan

Divers engagements hors bilan existaient à la fin de l'année 2025 :

- une garantie bancaire de 333 673,23 euros en faveur de De Scheepvaart NV, dans le cadre du contrat de concession de Bilzen conclu avec De Scheepvaart NV. La garantie est valable jusqu'au 30/12/2042 ;
- une garantie bancaire de 4 211,25 euros en faveur de l'Agence flamande de l'énergie et du climat. La garantie est valable jusqu'au 31/12/2999 ;
- un crédit séquestre de 145 780,34 euros en faveur de Havenbedrijf Gent GAB, avec une date d'expiration au 31/12/2999 ;
- un crédit séquestre de 153 020,00 euros en faveur de De Haven Brussel, avec une date d'expiration au 31/10/2051 ;
- une garantie bancaire de 13 000,00 euros en faveur de Henton NV ;
- une garantie bancaire de 8 025,00 euros en faveur de Société Coopérative Intercommunale ;

Note 42 : Événements postérieurs au 31 décembre 2025

Pour plus de détails sur les événements postérieurs au 31 décembre 2025, veuillez vous référer à la section 5.3.

9.3 États financiers statutaires

9.3.1 États financiers statutaires abrégés de Montea au 31 décembre 2025

Conformément aux provisions de l'article 3:17 du Code belge des sociétés et associations, les états financiers de Montea sont présentés sous forme abrégée. Les états financiers statutaires n'ont pas encore été déposés auprès de la Banque nationale de Belgique. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les états financiers statutaires (voir section 10.4).

Bilan unique au 31 décembre 2025

BILAN (en EUR X 1 000)	IFRS 31/12/2025 12 mois	IFRS 31/12/2024 12 mois	IFRS 31/12/2023 12 mois
ACTIFS			
ACTIFS NON COURANTS	**3 158 651**	**2 795 619**	**2 360 333**
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	775	666	548
C. Immeubles de placement	1 333 996	1 250 643	1 066 868
D. Autres immobilisations corporelles	46 854	44 034	46 777
E. Actifs financiers non courants	1 734 803	1 500 039	1 245 925
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	348	236	214
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
I. Participations dans des sociétés mises en équivalence et des coentreprises – variations des capitaux propres	41 874	0	0
ACTIFS COURANTS	**93 433**	**78 136**	**121 351**
A. Actifs détenus en vue de la vente	471	5 541	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	27 778	16 932	14 290
E. Créances fiscales et autres actifs courants	57 976	42 930	20 040
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 637	10 385	86 242
G. Comptes de régularisation	3 571	2 348	780
TOTAL DE L'ACTIF	3 252 084	2 873 755	2 481 684

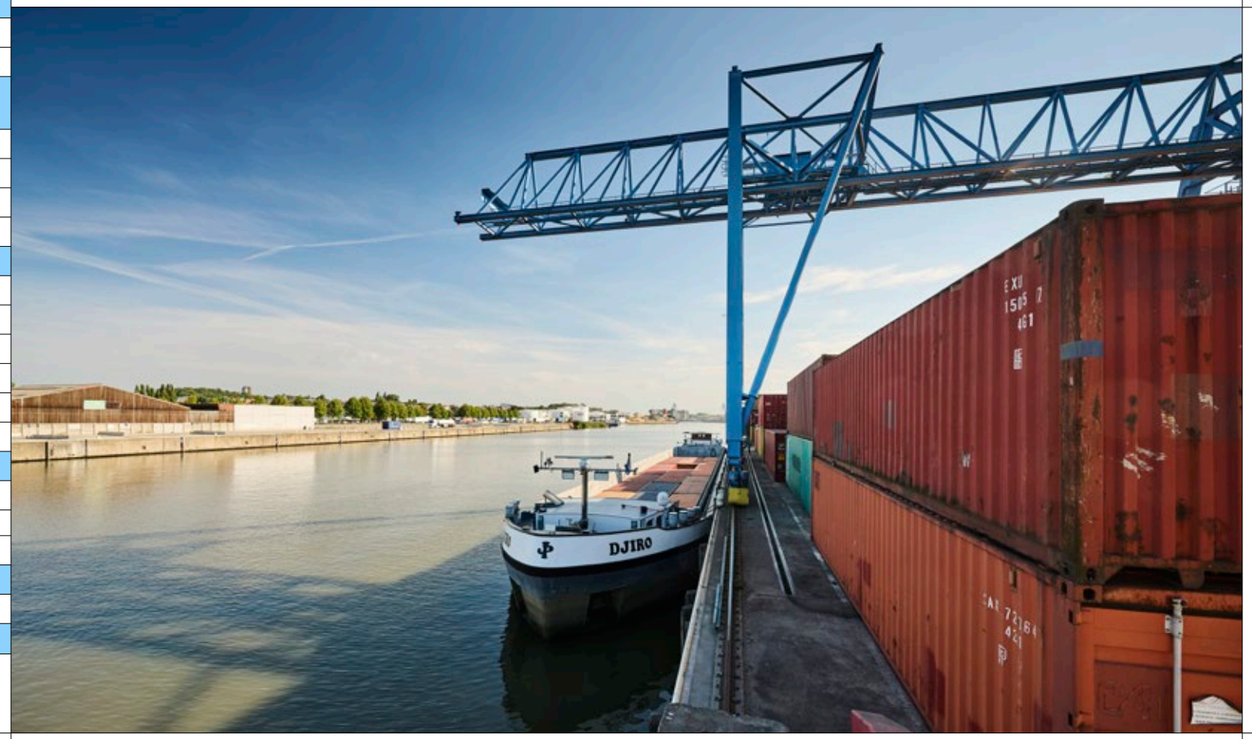
BILAN (en EUR X 1 000)	IFRS 31/12/2025 12 mois	IFRS 31/12/2024 12 mois	IFRS 31/12/2023 12 mois
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	**1 894 241**	**1 804 300**	**1 518 263**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**1 894 241**	**1 804 300**	**1 518 263**
A. Capital	464 896	450 580	394 914
B. Primes d'émission	584 454	570 794	423 586
C. Réserves	681 623	611 401	580 953
D. Résultat net de l'exercice	163 267	171 525	118 810
Intérêts minoritaires	**0**	**0**	**0**
PASSIFS	**1 357 843**	**1 069 455**	**963 421**
Passifs non courants	**1 235 323**	**971 692**	**809 283**
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	1 170 120	921 664	767 427
C. Autres passifs financiers non courants	65 203	50 028	41 855
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0
Passifs courants	**122 520**	**97 763**	**154 138**
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	0	2 642	35 638
C. Autres passifs financiers courants	3 237	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	20 265	15 342	9 647
E. Autres passifs courants	83 070	57 138	86 568
F. Comptes de régularisation	15 949	22 642	22 285
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	3 252 084	2 873 755	2 481 684

Compte de résultat unique au 31 décembre 2025

	COMPTE DE RÉSULTAT (en EUR X 1 000)	IFRS 31/12/2025 12 mois	IFRS 31/12/2024 12 mois	IFRS 31/12/2023 12 mois
I.	Revenus locatifs (+)	62 071	55 253	50 245
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III.	Charges relatives à la location (+/-)	-495	34	-290
	RÉSULTAT LOCATIF NET	**61 577**	**55 287**	**49 955**
IV.	Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	10 137	8 822	8 766
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-10 662	-9 075	-9 447
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	22 781	18 567	22 100
	RÉSULTAT IMMOBILIER	**83 833**	**73 601**	**71 374**
IX.	Frais techniques (-)	14	-9	-49
X.	Frais commerciaux (-)	-46	-29	-52
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-96	-71	-93
XII.	Frais de gestion immobilière (-)	-2 573	-2 060	-1 886
XIII.	Autres charges immobilières (-)	-132	-124	-71
	CHARGES IMMOBILIÈRES	**-2 832**	**-2 293**	**-2 150**
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**81 001**	**71 308**	**69 223**
XIV.	Frais généraux de la société (-)	-13 498	-12 057	-10 681
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 296	2 024	1 354
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	**68 799**	**61 275**	**59 896**
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	698	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10 255	23 729	-17 909
XIX.	Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**79 752**	**85 005**	**41 988**
XX.	Revenues financiers (+)	41 917	37 096	29 915
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)	-24 748	-19 715	-20 481
XXII.	Autres coûts financiers (-)	-558	-88	-82
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	60 960	67 768	68 816
	RÉSULTAT FINANCIER	**77 572**	**85 061**	**78 168**
	Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence et des coentreprises (+)	5 905	0	0
	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**163 229**	**170 065**	**120 156**
XXV.	Impôt sur les sociétés (-)	38	1 460	-1 346
XXVI.	Exit tax (-)	0	0	0
	IMPÔTS	**38**	**1 460**	**-1 346**
	RÉSULTAT NET	**163 267**	**171 525**	**118 810**
	Nombre moyen pondéré d'actions pour la période (en milliers)	23 038	21 006	18 388
	RÉSULTAT NET PAR ACTION (ordinaire/dilué) (en EUR)	**7,09**	**8,17**	**6,46**

Résultat global unique avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2025

RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABRÉGÉ (en EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Résultat net	**163 267**	**171 525**	**118 810**
Autres éléments du résultat global	**-5 996**	**-12 995**	**15 428**
Éléments repris dans le résultat	**0**	**0**	**0**
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Éléments non repris dans le résultat	**-5 996**	**-12 995**	**15 428**
Impact de la juste valeur des panneaux solaires	-5 996	-12 995	15 428
RÉSULTAT GLOBAL	**157 271**	**158 531**	**134 238**
Attribuable à			
Actionnaires de la société mère	157 271	158 531	134 238
Intérêts minoritaires	0	0	0



Affectation du résultat au 31 décembre 2025

	RÉSULTAT À AFFECTER (en EUR x 1 000)	IFRS 31/12/2025 12 mois	IFRS 31/12/2024 12 mois	IFRS 31/12/2023 12 mois
A.	RÉSULTAT NET	163 267	171 525	118 810
B.	DOTATION/PRÉLÈVEMENT SUR LES RÉSERVES (-/+)	-71 722	-85 466	-43 843
1.	Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-55 292	-85 400	-11 870
1a.	Exercise	-55 292	-85 400	-11 870
1b.	Exercices antérieurs	0	0	0
1c.	Réalisations sur biens immobiliers	0	0	0
2.	Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0	0
3.	Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	0	0	0
3a.	Exercise	0	0	0
3b.	Exercices antérieurs	0	0	0
4.	Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)	0	0	0
4a.	Exercise	0	0	0
4b.	Exercices antérieurs	0	0	0
5.	Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	-1 739	2 733	14 043
5a.	Exercise	-1 739	2 733	14 043
5b.	Exercices antérieurs	0	0	0
6.	Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)	0	0	0
6a.	Exercise	0	0	0
6b.	Exercices antérieurs	0	0	0
7.	Transfert à / de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0	0
8.	Transfert à / de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0	0
9.	Transfert à / de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0	0
10.	Transfert aux / des autres réserves	-14 690	-2 800	-46 017
11.	Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0	0
C.	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 13	90 983	79 693	72 545
D.	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL CONFORMÉMENT À L'ARTICLE (AUTRE QUE C)	563	6 366	2 422

Distribution obligatoire au 31 décembre 2025

Conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal relatif aux SIR, Montea doit, dans la mesure où le résultat net de l'exercice est positif, après apurement des pertes reportées et après les éventuelles dotations ou prélèvements aux réserves visés au « Point B. Dotations/prélèvements aux réserves » visées au chapitre 1, partie 1, section 4 de l'annexe C de l'Arrêté royal relatif aux SIR, distribuer au moins la différence positive entre les montants suivants à titre de rémunération du capital : 80 % du montant déterminé conformément au barème figurant au chapitre III de l'annexe C ; et la réduction nette de l'endettement de la SIR publique au cours de l'exercice.

ARTICLE 13 – OBLIGATION DE DISTRIBUTION (EN EUR x 1 000)	IFRS 31/12/2025 12 mois
DIFFÉRENCE POSITIVE (1)-(2)	90 983
80 % du montant déterminé conformément au schéma du chapitre III de l'annexe C (1)	90 983
Résultat ajusté (A) + plus-values nettes (B)	113 728
Résultat ajusté + plus-values nettes lors de la réalisation d'immeubles non exemptés de l'obligation de distribution (A)	113 728
Résultat net	163 267
+ Amortissements	388
+ Réductions de valeur	855
- Reprise des pertes de valeur	-194
- Reprise des loyers reportés et actualisés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-39 635
+/- Résultat sur la vente d'immobilier	-698
+/- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 255
+/- Impôts différés	0
- Intérêts minoritaires	0
Plus-values nettes sur la réalisation de biens non exemptés de l'obligation de distribution (B)	0
+/- gains et pertes réalisés au cours de l'exercice	983 880
- plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-983 880
+ plus-values réalisées sur des biens immobiliers précédemment exonérés de l'obligation de distribution et qui n'ont pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0
Réduction de la dette nette (2)	0
Variation de l'endettement en fonction du calcul du taux d'endettement	358 907
Total des passifs	344 069
Passifs à long terme - instruments de couverture autorisés	-8 145
Passifs à long terme - provisions	0
Passifs à long terme - impôts différés	0
Passif à court terme - instruments de couverture autorisés	0
Passif à court terme - provisions	0
Passif à court terme - comptes de régularisation	-6 693

Le calcul montre que Montea est tenue de verser un dividende. Compte tenu du nombre d'actions de trésorerie à la date du présent rapport financier annuel, le conseil d'administration de Montea Management NV propose une distribution totale de 91 545 K €, soit un dividende brut de 3,93 € par action.

Art. 7:212 CSA

En tant que société, Montea doit également se conformer à l'article 7:212 du Code belge des sociétés et associations, qui stipule que les distributions de dividendes ne doivent pas avoir pour effet que l'actif net devienne inférieur au montant du capital social et des réserves indisponibles.

Le tableau ci-dessous montre que Montea conservera une marge de 98 712 K € après distribution du dividende proposé de 3,93 € par action. Cette marge restante après distribution de 98 712 K € s'explique par le fait que l'augmentation proportionnelle de l'actif net de la SIR est supérieure à l'augmentation proportionnelle des fonds propres non distribuables (tous deux calculés conformément à l'article 7:212 du Code belge des sociétés et associations).

ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS (en EUR X 1 000)	IFRS 31/12/2025 12 mois	IFRS 31/12/2024 12 mois	IFRS 31/12/2023 12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	464 896	450 580	394 914
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	584 454	570 794	423 586
Réserves pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	604 602	548 859	463 459
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de transaction estimés lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0	0	0
Réserve des variations nettes de juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens des normes IFRS (+/-)	0	0	0
Réserve des variations nettes de juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens des normes IFRS (+/-)	28 367	26 627	29 360
Réserve pour le solde des différences de change sur les actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger (+/-)	0	0	0
Réserve pour actions propres	0	0	0
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0	0
Réserve pour gains et pertes actuariels des régimes à prestations définies (+)	0	0	0
Réserve pour latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0	0
Réserve pour dividendes reçus destinés à rembourser des dettes financières (+)	0	0	0
Autres réserves (+)	0	0	0
Réserve indisponible due aux résultats réalisés et non réalisés (+)	20 828	20 919	33 913
Réserve légale (+)	835	835	835
Fonds propres non distribuables en vertu de l'article 7:212 du Code des sociétés et associations	**1 703 984**	**1 618 614**	**1 346 069**
Actif net avant distribution des dividendes	1 894 241	1 804 300	1 518 263
Paiement de dividendes proposé	91 545	86 059	74 967
Actif net après distribution des dividendes	**1 802 696**	**1 718 241**	**1 443 296**
Marge restante après distribution des dividendes	**98 712**	**99 627**	**97 227**

État des variations des fonds propres et des réserves statutaires au 31 décembre 2025

MUTATION EN CAPITAUX PROPRES (en EUR x 1 000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Capitaux propres
AU 31/12/2023	394 914	423 586	580 952	118 810	1 518 262
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	**55 666**	**147 208**	**-13 031**	**0**	**189 842**
Augmentation de capital	58 570	147 208	0	0	205 778
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Variation négative de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-12 995	0	-12 995
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	-2 904	0	-37	0	-2 941
Corrections	0	0	203	0	203
Sous-total	**450 580**	**570 794**	**567 921**	**118 810**	**1 708 105**
Dividendes	0	0	-75 533	0	-75 533
Résultat reporté	0	0	118 810	-118 810	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	171 525	171 525
AU 31/12/2024	450 580	570 794	611 196	171 525	1 804 300
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	**14 316**	**13 660**	**-15 233**	**0**	**12 743**
Augmentation de capital	5 372	13 660	0	0	19 032
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-5 996	0	-5 996
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	8 944	0	-9 238	0	-294
Corrections	0	0	0	0	0
Sous-total	**464 896**	**584 454**	**595 963**	**171 525**	**1 816 838**
Dividendes	0	0	-86 059	0	-86 059
Résultat reporté	0	0	171 525	-171 525	0
Résultat de l'exercice	0	0	-10	163 267	163 257
AU 31/12/2025	464 896	584 454	681 419	163 267	1 894 241

Affectation du résultat aux fonds propres

MUTATION DES FONDS PROPRES (en EUR x 1 000)	31/12/2025	Affectation du résultat	Fonds propres avant distribution du dividende mais après affectation du résultat
A. Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	**464 896**		**464 896**
B. Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	**584 454**		**584 454**
C. Réserves	**681 623**	**71 722**	**753 345**
Réserve légale (+)	835		835
Réserves pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) (*)	549 310	55 292	604 602
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de transaction estimés lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0	0	0
Réserve des variations nettes de juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens des normes IFRS (+/-)	0	0	0
Réserve des variations nettes de juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens des normes IFRS (+/-)	26 627	1 739	28 367
Réserve pour le solde des différences de change sur les actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger (+/-)	0	0	0
Réserve pour actions propres	-7 101	0	-7 101
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0	0
Réserve pour gains et pertes actuariels des régimes à prestations définies (+)	0	0	0
Réserve pour latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0	0
Réserve pour dividendes reçus destinés à rembourser des dettes financières (+)	0	0	0
Autres réserves (+)	460 885	8 784	469 669
Réserve indisponible due aux résultats réalisés et non réalisés (+)	14 923	5 905	20 828
Résultats reportés des exercices précédents (+/-)	-363 856	0	-363 856
Rémunération du capital proposée		**91 545**	**91 545**
TOTAL		163 267	1 894 241

État de l'emploi

Les employés pour lesquels l'entreprise a soumis une déclaration Dimona ou qui sont inscrits au registre général du personnel

AU COURS DE L'EXERCICE	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de salariés				
Temps plein	1 001	26,3	13,2	13,1
Temps partiel	1 002	3,0	1,0	2,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1 003	28,8	14,0	14,8
Nombre d'heures effectivement travaillées				
Temps plein	1 011	43 815,0	22 539,0	21 276,0
Temps partiel	1 012	4 157,9	1 329,4	2 828,5
Total	1 013	47 972,9	23 868,4	24 104,5
Frais de personnel				
Temps plein	1 021	4 982 583	.....	.....
Temps partiel	1 022	472 831	.....	.....
Total	1 023	5 455 414	2 714 282	2 741 131
Versement d'avantages en plus du salaire	1 033	49 715	24 750	24 965

AU COURS DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de salariés en ETP	1 003	24,4	13,1	11,3
Nombre d'heures effectivement travaillées	1 013	40 839,5	22 213,5	18 626,0
Frais de personnel	1 023	4 415 457	2 401 664	2 013 793
Montant des avantages en plus du salaire	1 033	42 498	22 993	19 504

Les employés pour lesquels l'entreprise a soumettre une déclaration Dimona ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)

À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de salariés	105	27	3	29,5
Selon la nature du contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	27	3	29,5
Contrat à durée déterminée	111	.....	.....	.....
Contrat pour un travail clairement défini	112	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	113	.....	.....	.....
Selon le sexe et le niveau d'études				
Hommes :	120	15	1	15,8
école primaire	1 200	.....	.....	.....
école secondaire	1 201	3	.....	3,0
école supérieur non universitaire	1 202	2	.....	2,0
enseignement universitaire	1 203	10	1	10,8
Femmes :	121	12	2	13,7
école primaire	1 210	.....	.....	.....
école secondaire	1 211	3	1	3,9
école supérieur non universitaire	1 212	3	1	3,8
enseignement universitaire	1 213	6	.....	6,0
Selon la catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	.....	.....	.....
Employés	134	27	3	29,5
Travailleurs	132	.....	.....	.....
Autre	133	.....	.....	.....

Travailleurs temporaires et personnes mises à la disposition de l'entreprise

AU COURS DE L'EXERCICE	Codes	1. Travailleurs temporaires	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes employées	150	.....	.....
Nombre d'heures effectivement travaillées	151	.....	.....
Coûts pour l'entreprise	152	.....	.....

Tableau de rotation du personnel au cours de l'exercice

ENTRÉES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre d'employés dont la date de fin de contrat au cours de l'exercice est indiquée dans la déclaration Dimona ou inscrite au registre général du personnel	205	8	.....	8,0
Selon la nature du contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	7	.....	7,0
Contrat à durée déterminée	211	1	.....	1,0
Contrat pour un travail clairement défini	212	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	213	.....	.....	.....

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre d'employés dont la date de fin de contrat au cours de l'exercice est indiquée dans la déclaration Dimona ou inscrite au registre général du personnel	305	5	.....	5,0
Selon la nature du contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	4	.....	4,0
Contrat à durée déterminée	311	1	.....	1,0
Contrat pour un travail clairement défini	312	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	313	.....	.....	.....
Selon le motif de résiliation du contrat				
Pension	340	.....	.....	.....
Chômage avec complément d'entreprise	341	.....	.....	.....
Licenciement	342	2	.....	2,0
Autre raison	343	3	.....	3,0
dont : le nombre de travailleurs qui continuent à prester des services pour l'entreprise en tant qu'indépendants au moins à mi-temps	350	.....	.....	.....

9.3.2 Informations financières intermédiaires et autres

Pour les informations financières intermédiaires de la Société, veuillez vous référer aux rapports intermédiaires datés du 31 mars 2025, du 30 juin 2025 et du 30 septembre 2025 qui sont incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

9.3.3 Audit des informations financières annuelles historiques.

Pour l'audit des informations financières historiques annuelles de la Société, veuillez vous référer aux rapports financiers annuels de Montea (en particulier le rapport du Commissaire à l'assemblée générale de Montea NV) pour les exercices 2023 et 2024, qui sont incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

	page
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023	
Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Montea SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.	336
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024	
Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Montea SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.	372
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025	
Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Montea SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.	352

9.3.4 Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de changement brut significatif au cours de l'exercice 2025. Il n'est donc pas nécessaire de publier des informations financières pro forma.

9.3.5 Politique en matière de dividendes

Conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal relatif aux SIR, Montea doit, dans la mesure où le résultat net de l'exercice est positif, après apurement des pertes reportées et après les éventuelles dotations ou prélèvements aux réserves visés au « Point B. Dotations/prélèvements aux réserves » visées au chapitre 1, partie 1, section 4 de l'annexe C de l'Arrêté royal relatif aux SIR, distribuer au moins la différence positive entre les montants suivants à titre de rémunération du capital :

- 80 % du montant déterminé conformément au barème figurant au chapitre III de l'annexe C ; et
- la réduction nette de l'endettement de la SIR publique au cours de l'exercice.

Sur la base des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le conseil d'administration de Montea Management NV proposera la distribution d'un dividende brut de 3,93 € par action lors de l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 19 mai 2026. Cela équivaut à un dividende net de 2,75 € par action. Il s'agit d'une augmentation par rapport au dividende brut par action de 3,74 € par action en 2024.

Pour la prévision de dividendes pour l'exercice 2026, veuillez vous référer à la section 5.4.8 « Prévisions en matière de dividende » du présent rapport annuel.

RATIOS DE BASE (en EUR X 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat EPRA par action[1]	4,90	4,73
Résultat du portefeuille par action[1]	2,12	3,57
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action[1]	0,08	-0,13
Résultat net (IFRS) par action[1]	7,09	8,17
Résultat EPRA par action[2]	4,82	4,29
Distribution proposée		
Dividende brut par action	3,93	3,74
Dividende net par action	2,75	2,62
Nombre moyen pondéré d'actions	23 038 381	21 005 929
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	23 402 884	23 131 212

9.3.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le conseil d'administration de Montea Management NV déclare qu'au cours des douze mois précédant la date du présent rapport financier annuel, il n'y a eu aucune intervention gouvernementale, procédure judiciaire ou procédure d'arbitrage qui pourrait avoir un impact significatif sur la situation financière ou la rentabilité de Montea, et qu'à sa connaissance, il n'y a aucune situation ou aucun fait qui pourrait entraîner de telles interventions gouvernementales, procédures judiciaires ou procédures d'arbitrage.

9.3.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de Montea

La situation financière ou commerciale de Montea n'a pas changé de manière significative au 31 décembre 2025.

(1) Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.
(2) Basé sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

10

ENSEMBLE DE DONNÉES

10.1	EPRA[1]	282
10.2	Détail du calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance	326
10.3	Rapport immobilier	332
10.4	Rapports d'évaluation	340
10.5	Index du contenu GRI	360
10.6	Approche & champ d'application (scope)	362
10.7	Chiffres clés et objectifs - durabilité	364

Ensemble de données

10.1 EPRA[1]

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») représente le secteur immobilier coté en Europe, avec plus de 290 membres et plus de 930 milliards d'euros d'actifs immobiliers. Ses indicateurs servent de référence mondiale et constituent le principal indice d'investissement pour l'immobilier coté, regroupant plus de 100 entreprises. Les critères d'inclusion de ces indicateurs sont consultables sur le site web de l'EPRA (www.epra.com). Montea fait partie de l'indice EPRA européen et belge depuis septembre 2018.

L'EPRA propose également des recommandations en matière de reporting et de définition des principaux indicateurs de performance financière et de durabilité pour les sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont réunies dans les « Best Practices Recommendations Guidelines », disponibles sur le site web de l'EPRA. Montea adopte la majorité des indicateurs de performance EPRA afin d'améliorer la qualité du reporting, la standardisation et la comparabilité pour les investisseurs.

10.1.1 Reporting financier : Tableaux EPRA BPR

Vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif

		31/12/2025	31/12/2024
Bénéfices EPRA*	€/action	4,90	4,73
EPRA Net Tangible Assets*	€/action	81,63	78,05
EPRA Net Reinstatement Value* :	€/action	90,22	85,82
EPRA Net Disposal Value*	€/action	83,91	80,42
EPRA Loan to value*	%	40,0	34,8
EPRA Net Initial Yield*	%	4,8[2]	5,0[3]
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield*	%	4,9	5,0
Taux de vacance EPRA*	%	0,3	0,2
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)*	%	11,3	11,4
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)*	%	11,2	11,2

des indicateurs de performance EPRA.
Les mesures de performance alternatives (APM) utilisées par Montea, y compris les indicateurs de performance EPRA, sont indiquées dans cette publication par un astérisque (*), conformément aux lignes directrices émises par l'ESMA (European Securities and Markets Authority), informant ainsi le lecteur que la définition se réfère à un APM. Les indicateurs de performance définis par les règles IFRS ou par la loi, ainsi que ceux qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat, ne sont pas considérés comme des APM. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est présenté dans ce chapitre du rapport annuel (sections 10.1 et 10.2).

(1) Le commissaire aux comptes a procédé à un examen (ISRE 2410) des indicateurs présentés dans cette section. La publication de ces données n'est pas requise par la réglementation des RREC et n'est pas soumise à un contrôle des autorités publiques.
(2) Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 4,8 %, soit une baisse de 0,2 % par rapport à fin 2024. Cette baisse s'explique par la mise à niveau du portefeuille et les incitations temporaires à la location sur les projets achevés au second semestre 2025.
(3) À partir du troisième trimestre 2025, le rendement initial net EPRA est communiqué en excluant les panneaux solaires et les systèmes de stockage par batteries, compte tenu de la future croissance attendue de la contribution aux revenus énergétiques. En conséquence, le NIY EPRA du 31/12/2024 passe de 5,1 % à 5,0 %.

Résultat EPRA* – Résultat 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, ainsi que des ajustements relatifs aux exercices antérieurs concernant les coentreprises. Les bénéfices EPRA par action sont les bénéfices EPRA* divisés 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 :

(EUR X 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net (IFRS)	**163 267**	**171 525**
Changements pour le calcul du résultat EPRA*		
À l'exclusion de :		
I) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente	-52 661	-85 400
II) Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-699	-
VI) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 739	2 733
VIII) Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	10 417	10 401
IX) Ajustements des points (I) à (VIII) ci-dessus concernant les coentreprises	-5 808	-
X) Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-
Bénéfices EPRA*	**112 777**	**99 260**
Nombre moyen pondéré d'actions	23 038 381	21 005 929
Résultat EPRA par action (€/action)	**4,90**	**4,73**

EPRA NAV – 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 :

Valeur nette de reconstitution ou NRV*
Suppose 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.

Net Tangible Assets*
Suppose 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.

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.

	31/12/2025			31/12/2024		
(EUR X 1 000)	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	**1 894 241**	**1 894 241**	**1 894 241**	**1 804 300**	**1 804 300**	**1 804 300**
IFRS AV par action (€/action)	**81,32**	**81,32**	**81,32**	**78,42**	**78,42**	**78,42**
NAV diluée à la juste valeur	**1 894 241**	**1 894 241**	**1 894 241**	**1 804 300**	**1 804 300**	**1 804 300**
À l'exclusion de :						
V) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	33 419	33 419	-	15 576	15 576	-
VI) Juste valeur des instruments financiers	-25 337	-25 337	-	-23 597	-23 597	-
VII) Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-	-	-	-
VIII.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-	-	-	-	-
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-775	-	-	-666	-
À ajouter :						
IX) Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-	-	60 296	-	-	45 957
X) Réévaluation des immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
xi) Droits de mutation (Real estate transfer tax)	199 308	-	-	178 314	-	-
NAV	2 101 631	1 901 548	1 954 537	1 974 593	1 795 613	1 850 257
Nombre d'actions donnant droit au dividende	23 293 966	23 293 966	23 293 966	23 007 385	23 007 385	23 007 385
NAV par action (€/action)	**90,22**	**81,63**	**83,91**	**85,82**	**78,05**	**80,42**[1]

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

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

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

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

Calcul :

EPRA NIY* (EUR x 1 000)		31/12/2025 Total	31/12/2024 Total
Immeubles de placement – pleine propriété		2 870 333	2 623 105
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		104 278	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-369 262	-316 666
Portefeuille immobilier achevé		**2 605 349**	**2 306 439**
Provision pour frais d'acquisition estimés		181 611	151 347
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	**B**	**2 786 960**	**2 457 786**
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		142 570	128 564
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-7 905	-6 602
Loyers nets annualisés	**A**	**134 665**	**121 962**
Gratuités ou autre 'lease incentives'		3 052	0
« Topped-up » loyers nets annualisés	**C**	**137 717**	**121 962**
EPRA NIY*	A/B	4,83 %	4,96 %
EPRA 'topped-up' NIY*	C/B	4,94 %	4,96 %

Taux de vacance EPRA*

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

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

Calcul :

	31/12/2025			31/12/2024		
(EUR x 1 000)	(A) Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	(B) Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	(A/B) Taux de vacance EPRA (%)	(A) Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	(B) Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	(A/B) Taux de vacance EPRA (%)
Belgique	193	60 653	0,3	-	58 281	0,0
France	279	21 894	1,3	258	22 767	1,1
Pays-Bas	-	69 076	0,0	-	54 312	0,0
Allemagne	-	6 673	0,0	-	4 558	0,0
Total	471	158 296	0,3	258	139 919	0,2

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation était de 99,8 % - par rapport à 99,9 % à fin 2024. L'inoccupation est très limitée à Anvers (Belgique), précédemment loué à Rubix, et à Le Mesnil-Amelot (France), précédemment loué à Espace Phone. Le taux d'occupation constamment élevé, ou le taux de vacance locative EPRA bas*, est une mesure de la qualité et de la bonne localisation des bâtiments du portefeuille de Montea.

Tous les marchés de Montea font face à une pénurie de biens logistiques, notamment d'installations de haute qualité situées sur des emplacements prime, qui forment le pilier central de l'ensemble de notre portefeuille. Le taux d'occupation devrait demeurer élevé sur tous les sites, toute vacance étant prévue comme temporaire.

Forest, Belgique

EPRA LTV*

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

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

Calcul :

EPRA LTV* (EUR x 1 000)		31/12/2025					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		550 393	32 619		-120	582 892	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		638 311				638 311	663 030				663 030
Dérivés sur devises étrangères		0				0	0				0
Dettes (commerciales) nettes		16 580			-268	29 658	30 845				30 845
Immeubles à usage propre (dettes)		3 251	13 346			3 251	1 167				1 167
Comptes courants (attributs de capitaux propres)		0	1 084			1 084	0				0
À l'exclusion de											
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-6 322	-12 024		270	-18 077	-13 139				-13 139
Passif net	**A**	**1 202 213**	**35 025**	**0**	**-118**	**1 237 119**	**941 666**	**0**	**0**	**0**	**941 666**
Inclure											
Immeubles à usage propre		7 372				7 372	3 008				3 008
Immeubles de placement à la juste valeur		2 695 659			-964	2 694 696	2 376 800				2 376 800
Investissements immobiliers destinés à la vente		471				471	5 541				5 541
Investissements immobiliers en cours		250 614	103 249			353 863	316 666				316 666
Actifs incorporels		775				775	666				666
Créances (commerciales) nettes		0	0			0	0				0
Actifs financiers		39 440				39 440	0				0
Valeur totale du portefeuille	**B**	**2 994 331**	**103 249**	**0**	**-964**	**3 096 616**	**2 702 681**	**0**	**0**	**0**	**2 702 681**
LTV*	**A/B**	**40,1 %**	**-**	**-**	**-**	**40,0 %**	**34,8 %**	**-**	**-**	**-**	**34,8 %**

Ratio de coût EPRA*

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

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

Calcul :

RATIO DE COÛT EPRA* (EUR x 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
I. Charges d'exploitation & administration (IFRS)		**17 775**	**14 550**
III. Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-814	-642
V. Part des charges d'exploitation des coentreprises		-12	-
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	**16 949**	**13 908**
IX. Frais directs de vacance		-193	-227
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	**16 756**	**13 681**
X. Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		149 258	122 104
XII. Part des revenus locatifs bruts des coentreprises		151	-
Revenus locatifs bruts	C	**149 409**	**122 104**
Ratio de coût EPRA (frais directs de vacance inclus)*	A/C	11,3 %	11,4 %
Ratio de coût EPRA (hors frais directs de vacance)*	B/C	11,2 %	11,2 %

Le ratio des coûts EPRA* reflète les dépenses d'exploitation, après déduction des coûts administratifs et opérationnels capitalisés conformément aux normes IFRS, pour un montant de 4,6 millions d'euros. Ces coûts capitalisés concernent principalement les frais de personnel interne des employés directement impliqués dans le développement du portefeuille immobilier.

Immeubles de placement - Informations sur les loyers et la valeur de marché

Aperçu des principaux indicateurs opérationnels du portefeuille immobilier par pays :

		BE	FR	NL	DE	31/12/2025
Superficie louable	m²	1 019 064	292 652	964 515	99 495	2 375 726
Loyers moyens/m²	€/m²	57,7	71,8	62,3	57,0	61,3
Loyers contractuels annualisés	K€	58 832	20 999	60 122	5 668	145 622
Valeur locative estimée (ERV)	K€	62 092	23 552	69 076	6 673	161 392
Loyers nets	K€	57 114	21 489	53 449	5 640	137 691
Valeur de marché des immeubles de placement	K€	1 101 389	397 785	1 132 848	90 202	2 722 224
Valeur de marché de panneaux solaires	K€	46 354	3 710	25 141	0	75 205
Taux de vacance locative EPRA* (basé sur l'ERV)	%	0,3	1,3	0,0	0,0	0,3
Durée moyenne des contrats (jusqu'à la 1re résiliation)	Y	6,1	5,5	7,4	4,4	6,5
Durée moyenne des contrats (jusqu'à la fin)	Y	7,1	6,2	8,3	4,4	7,3

Aperçu de la répartition des loyers par pays et par secteur d'activité des locataires :

Locataire Secteur professionnel (EUR x 1 000)	BE	FR	NL	DE	31/12/2025
Logistique	28 925	12 524	28 680	1 949	72 079
Construction/Industrie	7 222	2 098	9 233	1 456	20 009
Alimentation & boissons	5 183	2 335	11 271	1 596	20 385
Automobile	5 054	1 114	1 346	660	8 173
Pharma & médical	4 982	428	5 173	0	10 583
Vente au détail	5 286	1 840	2 855	0	9 981
Autre	2 180	660	1 566	7	4 412
Total loyer actuel	58 832	20 999	60 122	5 668	145 622

Locataire Secteur professionnel (%)	BE	FR	NL	DE	31/12/2025
Logistique	49	60	48	34	49
Construction/Industrie	12	10	15	26	14
Alimentation & boissons	9	11	19	28	14
Automobile	9	5	2	12	6
Pharma & médical	8	2	9	0	7
Vente au détail	9	9	5	0	7
Autre	4	3	3	0	3
Total loyer actuel	100	100	100	100	100

Aperçu des principaux locataires du portefeuille et de leur part dans le total des loyers :

	Preneur	Loyer actuel annualisé	
1.	Jacky Perrenot	[>4,5 millions €]	
2.	Intergamma	[>4,5 millions €]	
3.	Amazon	[>4,5 millions €]	
4.	A-WARE	[4 - 4,5 millions €]	
5.	ID Freight	[4 - 4,5 millions €]	
6.	DHL Aviation	[3,5 - 4 millions €]	
7.	Lekkerland Nederland	[3,5 - 4 millions €]	
8.	DocMorris	[3 - 3,5 millions €]	
9.	PostNL Real Estate	[3 - 3,5 millions €]	
10.	HBM Machines	[2,5 - 3 millions €]	
11	Global Forwarding Belgium	[2,5 - 3 millions €]	
12	Decathlon Belgium	[2 - 2,5 millions €]	
13	Raben Netherlands	[2 - 2,5 millions €]	
14	Vos Distri Logistics Oss	[2 - 2,5 millions €]	
15	Delhaize Belgium	[2 - 2,5 millions €]	
16	Carglass	[2 - 2,5 millions €]	
17	Tailormade Logistics	[2 - 2,5 millions €]	
18	Borgesius Aalsmeer	[2 - 2,5 millions €]	
	Locataires > 2 M€	**64 206**	**44 %**
	Locataires > 2 M€	**81 416**	**56 %**
	Total	145 622	100 %

Aperçu des plus grands immeubles de placement du portefeuille d'investissement, classés selon leur valeur de marché :

		Localisation	Preneurs	Fourchette valeur de marché	Surface locative (m²)	Type de bâtiment	Secteur	Propriété	Forme de propriété	Année d'achat	Année d'achèvement / de réaménagement
1.	NL	**Tiel** Panovenweg	Intergamma	**> 50 millions €**	93 819	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2025	2025
2.	BE	**Anvers** Blue Gate	- Amazon Transport Belgium - Herfurth & Co - Van Noten Andries	**> 50 millions €**	35 063	Multi-locataires	Logistique	100 %	Pleine propriété	2022 2025	2022 2025
3.	BE	**Forest** Humaniteitslaan	- Options België - Sligro-MFS Belgium - Delhaize Belgium	**> 50 millions €**	38 159	Multi-locataires	Logistique	100 %	Pleine propriété	2008	2015-2016 2024
4.	NL	**Waddinxveen** Louis Dobbelmannweg	Lekkerland	**> 50 millions €**	67 997	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2024	2024
5.	NL	**Waddinxveen** Logistiek Park A12	HBM Machines	**> 50 millions €**	48 703	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2022	2022
6.	NL	**Aalsmeer** Japanlaan en Thailandlaan	- Borgesius Aalsmeer - Dobbe Transport	**> 50 millions €**	42 734	Multi-locataires	Logistique	100 %	Pleine propriété	2017	2016-2017
7.	BE	**Willebroek** De Hulst	Decathlon	**> 50 millions €**	67 480	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2017	2017
8.	NL	**Heerlen** Business Park Aventis	Doc Morris	**> 50 millions €**	42 451	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2015	2019
9.	DE	**Hambourg** Volhöfner Weiden	- Fruitwork Dienstleistungs Center - Bolloré Logistics Warehousing Germany - IGS Paraffin Logistics - Panex World Depot - Darguner Brauerei	**> 50 millions €**	63 610	Multi-locataires	Logistique	100 %	Pleine propriété	2024	n.d.
10.	BE	**Tongeren III** Mammoetstraat	- C-Living - Baywa	**30 < x < 50 millions €**	53 990	Multi-locataires	Logistique	100 %	Pleine propriété	2022	2023

Projets en développement

La juste valeur des projets en cours de développement, incluant les parts dans les coentreprises, est de 354,9 millions d'euros et comprend les éléments suivants :

Terrain	Site & Emplacement	Frais de développement jusqu'au 31/12/2025 (K€)	Réévaluation (K€)	Juste valeur 31/12/2025 (K€)	À investir (K€)	Capex total du projet (K€)	Date de livraison (estimée)	Réserve foncière (m²)	GLA (m²)	Rendement moyen visé
BE	Halle	14 395	5 571	19 966	19 173	33 568	Q4 2026	55 000	31 000	
	En cours de réalisation	**14 395**	**5 571**	**19 966**	**19 173**	**33 568**		**55 000**	**31 000**	**~ 6,5 %**
BE	Lummen									
BE	Zellik									
BE	Tongres									
BE	Grimbergen									
BE	Puurs									
NL	Tiel									
NL	Born									
FR	Senlis									
FR	Saint-Priest									
FR	Positions foncières avec permis									
	Terrains acquis	**149 068**	**69 426**	**218 494**	**406 764**	**555 832**		**1 191 185**	**578 884**	**> 6,5 %**
	Panneaux solaires et systèmes de stockage par batteries	**12 154**	**0**	**12 154**	**27 740**	**39 895**				**env. 8 % (TIR)**
	Développements propres	**175 617**	**74 996**	**250 614**	**453 677**	**629 295**		**1 246 185**	**609 884**	
BE	Liège (Skechers)[1]	97 492	6 786	104 278	42 927	140 419	T4 2027	148 000	86 000	
	En cours de réalisation	**97 492**	**6 786**	**104 278**	**42 927**	**140 419**		**148 000**	**86 000**	**~ 6,5 %**
	Part dans les coentreprises	**97 492**	**6 786**	**104 278**	**42 927**	**140 419**		**148 000**	**86 000**	
	TOTAL	**273 110**	**81 782**	**345 892**	**469 604**	**769 713**		**1 394 185**	**695 884**	

(1) 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 (140 millions d'euros).

Immeubles de placement - Croissance à périmètre constant des revenus locatifs IFRS

		À PÉRIMÈTRE CONSTANT					NON COMPARABLE				
(EUR X 1 000)	Loyer 31/12/2024	(Location de) biens vacants	Nouveau bien vacant	Renégociation	Indexation	Autre	Nouveaux sites	Indexation	Sites vendus	Autre	LOYER 31/12/2025
Belgique	46 603	223	-342	189	1 222	293					48 188
France	12 028	336	-368	255	358	10					12 619
Pays-Bas	40 379	437	-648	-100	1 314	0					41 382
Allemagne	2 064	0	0	0	52	0					2 116
À PÉRIMÈTRE CONSTANT	**101 074**	**996**	**-1 358**	**344**	**2 946**	**303**	**0**	**0**	**0**	**0**	**104 306**
Belgique	4 243						4 656	69	-214	372	9 126
France	2 123						6 840	35	0	-86	8 911
Pays-Bas	2 978						9 559	50	-160	0	12 428
Allemagne	3 186						1 278	0	0	-76	4 389
NON COMPARABLE	**12 531**						**22 333**	**154**	**-374**	**210**	**34 853**
TOTAL	**113 605**	**996**	**-1 358**	**344**	**2 946**	**303**	**22 333**	**154**	**-374**	**210**	**139 159**
Variation de l'année à périmètre constant		**3 232**									
Belgique	46,1 %	0,2 %	-0,3 %	0,2 %	1,2 %	0,3 %					47,7 %
France	11,9 %	0,3 %	-0,4 %	0,3 %	0,4 %	0,0 %					12,5 %
Pays-Bas	40,0 %	0,4 %	-0,6 %	-0,1 %	1,3 %	0,0 %					40,9 %
Allemagne	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %					2,1 %
À PÉRIMÈTRE CONSTANT	**100 %**	**1,0 %**	**-1,3 %**	**0,3 %**	**2,9 %**	**0,3 %**					**103,2 %**
Variation de l'année à périmètre constant		**3,2 %**									

Remarque :
Un bien immobilier ayant fait partie du portefeuille d'investissement durant les deux dernières années complètes (du 01/01/2024 au 31/12/2025) est considéré comme pleinement comparable sur cette période de deux ans. Le regroupement des biens remplissant cette condition est intégré dans l'analyse à périmètre constant. Tous les autres biens sont exclus de cette comparaison.

Le périmètre retenu est identique à celui utilisé pour le Tableau de variation des actifs d'investissement (voir ci-dessous).

Immeubles de placement - Tableau de variation des actifs d'investissement

		À PÉRIMÈTRE CONSTANT		NON COMPARABLE					
(EUR X 1 000)	Actifs d'investissement 31/12/2024	CAPEX	Réévaluation	Achats	Ventes	Transfert de / vers le développement de projets	CAPEX	Réévaluation	Actifs d'investissement 31/12/2025
Belgique	763 377	8 577	6 102						778 055
France	241 208	5 808	2 177						249 194
Pays-Bas	790 378	1 914	13 804						806 096
Allemagne	31 050	104	-952						30 202
À PÉRIMÈTRE CONSTANT	**1 826 012**	**16 403**	**21 131**						**1 863 547**
Belgique	185 307			26 966	-5 070	19 420	9 414	1 267	237 303
France	148 250			27	0	0	94	220	148 591
Pays-Bas	101 470			55 860	0	123 838	19 944	18 862	319 975
Allemagne	49 610			-244	0	0	859	544	50 769
NON COMPARABLE	**484 637**			**82 609**	**-5 070**	**143 258**	**30 312**	**20 892**	**756 638**
TOTAL	**2 310 650**	**16 403**	**21 131**	**82 609**	**-5 070**	**143 258**	**30 312**	**20 892**	**2 620 185**
Variation de l'année à périmètre constant		**37 534**							
Belgique	33,0 %	0,4 %	0,3 %						33,7 %
France	10,4 %	0,3 %	0,1 %						10,8 %
Pays-Bas	34,2 %	0,1 %	0,6 %						34,9 %
Allemagne	1,3 %	0,0 %	0,0 %						1,3 %
À PÉRIMÈTRE CONSTANT	**79,0 %**	**0,7 %**	**0,9 %**						**80,7 %**
Belgique	8,0 %			1,2 %	-0,2 %	0,8 %	0,4 %	0,1 %	10,3 %
France	6,4 %			0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,4 %
Pays-Bas	4,4 %			2,4 %	0,0 %	5,4 %	0,9 %	0,8 %	13,8 %
Allemagne	2,1 %			0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %
NON COMPARABLE	**21,0 %**			**3,6 %**	**-0,2 %**	**6,2 %**	**1,3 %**	**0,9 %**	**32,7 %**
TOTAL	**100,0 %**	**0,7 %**	**0,9 %**	**3,6 %**	**-0,2 %**	**6,2 %**	**1,3 %**	**0,9 %**	**113,4 %**
Variation de l'année à périmètre constant		**1,6 %**							

Remarque :
Un bien immobilier ayant fait partie du portefeuille d'investissement durant les deux dernières années complètes (du 01/01/2024 au 31/12/2025) est considéré comme pleinement comparable sur cette période de deux ans. Le regroupement des biens remplissant cette condition est intégré dans l'analyse à périmètre constant. Tous les autres biens sont exclus de cette comparaison. Nous soulignons que ce tableau ne reprend que les investissements permanents, tandis que le tableau CAPEX (voir ci-dessous) inclut également les concessions, les panneaux solaires et les développements.

Immeubles de placement - Informations sur l'évaluation

Immeubles de placement - Informations sur l'évaluation (EUR x 1 000)	31/12/2025 Juste valeur	Augmentation/ (diminution) de la juste valeur	EPRA NIY* (%)
Segment			
Belgique	1 015 359	66 675	5,1 %
France	379 785	8 327	5,1 %
Pays-Bas	1 126 070	234 222	4,5 %
Allemagne	80 971	311	5,5 %
Total Immeubles de placement disponibles à la location	**2 620 185**	**309 535**	**4,8 %**
Rapprochement avec le bilan consolidé IFRS			
Projets en développement	354 876		
Droit d'utilisation de la concession	102 040		
Propriétés immobilières	8 112		
Autres ajustements liés aux coentreprises	-104 262		
Total des immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS	**2 980 950**		

Des informations complémentaires sur l'évaluation des immeubles de placement figurent à la Note 37 « Hiérarchie des justes valeurs ».

Analyse – Durée résiduelle jusqu'à la première option de résiliation de bail

	ANALYSE / DURÉE RÉSIDUELLE JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION DE BAIL	BE	FR	NL	DE	TOTAL
	Durée moyenne jusqu'à la 1re résiliation (années)	**6,1**	**5,5**	**7,4**	**4,4**	**6,5**
Loyer actuel jusqu'à la 1re résiliation	Loyers en cours expirant dans l'année	5 268	4 017	1 161	660	11 106
	Loyer actuel expirant dans la 2e année	5 739	4 665	3 269	0	13 672
	Loyer actuel expirant entre la 3e et la 5e année	13 992	1 871	24 518	3 781	44 161
	Loyer actuel expirant dans la 5e année	33 834	10 446	31 175	1 227	76 682
	TOTAL (EUR x 1 000)	58 832	20 999	60 122	5 668	145 622
	Loyers en cours expirant dans l'année (%)	3,6	2,8	0,8	0,5	7,6
	Loyer actuel expirant dans la 2e année (%)	3,9	3,2	2,2	0,0	9,4
	Loyer actuel expirant entre la 3e et la 5e année (%)	9,6	1,3	16,8	2,6	30,3
	Loyer actuel expirant dans la 5e année (%)	23,2	7,2	21,4	0,8	52,7
	TOTAL (%)	40,4	14,4	41,3	3,9	100,0

Analyse – Durée résiduelle jusqu'à l'expiration du bail

	ANALYSE – DURÉE RÉSIDUELLE JUSQU'À L'EXPIRATION DU BAIL	BE	FR	NL	DE	TOTAL
	Durée moyenne jusqu'à la fin du contrat (années)	**7,1**	**6,2**	**8,3**	**4,4**	**7,3**
Loyer actuel jusqu'à la fin du contrat	Loyers en cours expirant dans l'année	3 285	2 979	1 161	660	8 084
	Loyer actuel expirant dans la 2e année	4 315	1 914	2 657	0	8 885
	Loyer actuel expirant entre la 3e et la 5e année	7 480	3 460	17 103	3 781	31 825
	Loyer actuel expirant dans la 5e année	43 752	12 647	39 202	1 227	96 828
	TOTAL (EUR x 1 000)	58 832	20 999	60 122	5 668	145 622
	Loyers en cours expirant dans l'année (%)	2,3	2,0	0,8	0,5	5,6
	Loyer actuel expirant dans la 2e année (%)	3,0	1,3	1,8	0,0	6,1
	Loyer actuel expirant entre la 3e et la 5e année (%)	5,1	2,4	11,7	2,6	21,9
	Loyer actuel expirant dans la 5e année (%)	30,0	8,7	26,9	0,8	66,5
	TOTAL (%)	40,4	14,4	41,3	3,9	100,0

Analyse – EPRA CAPEX

Analyse – EPRA CAPEX (EUR x 1 000)	31/12/2025						31/12/2024					
	Groupe (hors coentreprises)				Coentreprises (part proportionnelle)	Total du groupe	Groupe (hors coentreprises)				Coentreprises (part proportionnelle)	Total du groupe
	BE	FR	NL	DE			BE	FR	NL	DE		
I. Investissements	**40 249**	**27**	**55 614**	**-**	**-**	**95 890**	**26 698**	**150 639**	**27 940**	**60 929**	**-**	**226 206**
II. Projets futur	**19 672**	**15 987**	**53 078**	**-**	**97 491**	**186 228**	**72 299**	**2 256**	**79 772**	**-**	**-**	**154 327**
III. Désinvestissements	**-5 070**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-5 070**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
IV. Immeubles de placement	**9 649**	**1 845**	**2 646**	**964**	**-**	**15 104**	**6 923**	**1 740**	**518**	**576**	**-**	**9 757**
IV.a) Espace locatif incrémental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.b) Pas d'espace locatif incrémental	9 649	1 845	2 646	964	-	15 104	**6 923**	**1 740**	518	576	-	9 757
IV.c) Incitations pour les locataires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.d) Autres types de dépenses significatives non affectées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Intérêts intercalaires	**4 223**	**1 005**	**4 452**	**-**	**-**	**9 680**	**6 649**	**736**	**5 095**	**-**	**-**	**10 480**
TOTAL CAPEX	68 722	18 864	115 790	964	97 491	301 832	110 569	155 371	113 326	61 505	-	440 770

En 2025, Montea a investi 301,8 millions d'euros dans son portefeuille immobilier, dont 97,5 millions d'euros via des joint-ventures. Le tableau ci-dessus reprend les investissements liés à : i) l'acquisition de nouveaux terrains et biens immobiliers, ii) les développements fonciers et immobiliers en cours, iii) les désinvestissements, iv) les investissements dans le portefeuille immobilier existant, et v) les intérêts capitalisés. Les investissements dans le portefeuille existant sont ensuite détaillés comme suit : iv.a) dépenses destinées à augmenter la surface locative, iv.b) dépenses visant à améliorer la surface locative existante sans en accroître la superficie, iv.c) dépenses liées aux incitations accordées aux locataires (comme par exemple les mezzanines et les escaliers).

Nous soulignons également que ce tableau inclut, en plus des investissements permanents, les concessions, les panneaux solaires et les développements. La Note 19 « Immeubles de placement » fournit un aperçu détaillé de la répartition de ces investissements.

Leverkusen, Allemagne

Projets futur

10.1.2 Rapports sur le développement durable : tableaux EPRA sBPR

ENVIRONMENTAL					MONTEA PORTFOLIO					
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes
					2024	2025	2024	2025	Evolution	
ENERGY	Electricity	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	**Total landlord-obtained electricity**	**10 464 956**	**15 047 501**	**7 627 892**	**8 731 554**	**+14%**	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	3 222 437	5 186 075	2 300 979	3 206 002	+39%	*1
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	4 575 502	6 386 250	3 498 910	3 012 412	-14%	*1
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	2 667 017	3 475 177	1 828 003	2 513 139	+37%	*2, *3
			kWh	**Total tenant-obtained electricity**	**74 535 208**	**76 219 138**	**60 721 040**	**55 746 238**	**-8%**	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	13 478 452	20 971 651	10 224 284	12 585 716	+23%	*1
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	40 514 873	33 332 820	31 782 707	24 320 602	-23%	*1
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	20 541 883	21 914 666	18 714 049	18 839 921	+1%	*2, *3
			kWh	**Total electricity consumption**	**85 000 164**	**91 266 639**	**68 348 932**	**64 477 792**	**-6%**	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	16 700 889	26 157 726	12 525 263	15 791 718	+26%	*1
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	45 090 375	39 719 070	35 281 618	27 333 014	-23%	*1
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	23 208 900	25 389 843	20 542 051	21 353 060	+4%	*2, *3
			%	Green electricity from renewable sources/Total electricity	80%	71%	82%	76%	-8%	
			%	Landlord Controlled	12%	16%	11%	14%	+21%	
			%	Tenant Controlled	88%	84%	89%	86%	-3%	
			%	Electricity disclosure coverage	100%	100%	66%	66%	-	
			%	Proportion of electricity estimated	14%	15%	0%	0%	-	
	District heating and cooling	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	**Total landlord-obtained district heating and cooling**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	**Total tenant-obtained district heating and cooling**	**890 714**	**890 714**	**532 235**	**532 235**	**+0%**	***4**
			kWh	of which from renewable resources	226 142	226 142	226 142	226 142	-0%	*4
			kWh	**Total district heating and cooling**	**890 714**	**890 714**	**532 235**	**532 235**	**+0%**	***4**
			kWh	of which from renewable resources	226 142	226 142	226 142	226 142	-0%	*4
			%	Proportion of dh&c from renewable resources	25%	25%	42%	42%	-0%	
			%	District heating and cooling disclosure coverage	100%	100%	1%	1%	-	
			%	Proportion of district heating and cooling estimated	0%	100%	0%	100%	-	
	Fuels	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	**Total direct landlord-obtained fuels**	**8 325 959**	**5 342 469**	**3 177 390**	**3 876 573**	**+22%**	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	**Total tenant-obtained fuels**	**22 553 716**	**22 529 888**	**15 359 006**	**13 287 750**	**-13%**	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	**Total fuels**	**30 879 675**	**27 872 358**	**18 536 396**	**17 164 323**	**-7%**	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion fuel from renewable resources	0%	0%	0%	0%	-	
			%	Fuels disclosure coverage	100%	100%	41%	41%	-	
			%	Proportion of fuels estimated	17%	10%	0%	0%	-	
	Energy Intensity	Energy-Int	kWh / (m² year)	**Building energy intensity***	**62,63**	**58,62**	**72,7**	**68,2**	**-6%**	
			%	Building energy intensity disclosure coverage	100%	100%	39%	39%	-	
			%	Proportion of Building energy intensity estimated	15%	13%	0%	0%	-	

ENVIRONMENTAL					MONTEA PORTFOLIO					
					Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		2024	2025	2024	2025	Evolution	Notes
GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO_2e	GHG-Dir-ABS Location based (Scope 1)	2 064	1 097	651	716	+10%	*5
	Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO_2e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope2)	303	206	147	291	+98%	*1
			tonnes CO_2e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope 3)	10 417	6 118	5 358	4 381	-18%	*6
	GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO_2e / (m² year)	**GHG intensity***	**6,9**	**3,6**	**6,3**	**5,5**	**-13%**	***6**
			%	Energy and associated GHG disclosure coverage	100%	100%	39%	39%	-	
			%	Proportion of energy and associated GHG estimated	23%	100%	0%	0%	-	
WATER USE	Water	Water-Abs, Water-LfL	m³	**Total Water consumption**	**361 829**	**377 149**	**291 388**	**274 316**	**-6%**	
			m³	of which municipal water	357 900	376 361	290 334	273 685	-6%	
			m³	of which rain water reuse	3 928	788	1 055	631	-40%	*7
		Water-Int	m³/m²	**Building water intensity**	**0,19**	**0,18**	**0,23**	**0,22**	**-6%**	
			%	Municipal Water disclosure coverage	100%	100%	61%	61%	-	
			%	Rain Water disclosure coverage	100%	100%	7%	7%	-	
			%	Proportion of municipal water estimated	17%	23%	0%	0%	-	
			%	Proportion of rain water estimated	20%	20%	0%	0%	-	
WASTE	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Hazardous waste	62	11 063	42	11 006	+25 963%	*8
			Tonnes	Non-Hazardous waste	10 362	9 656	7 571	3 304	-56%	*8
			Tonnes	**Total waste created**	**10 423**	**20 719**	**7 614**	**14 310**	**+88%**	
			Tonnes	to Reuse facility	0	450	0	398	-	
			Tonnes	to Recycling facility	5 060	7 714	4 949	5 069	+2%	
			Tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)	2 787	3 704	910	1 803	+98%	
			Tonnes	to Landfill (with of without energy recovery)	293	257	64	96	+49%	
			Tonnes	to Biodiesel production	0	0	0	0	-	
			Tonnes	to other/unkown	1 595	497	642	430	-33%	
			%	Waste disclosure coverage	37%	40%	15%	15%	-	
			%	Proportion of waste estimated	0%	0%	0%	0%	-	
		Disposal routes	proportion by disposal route (%)	to Reuse facility	0%	4%	0%	5%	-	
				to Recycling facility	49%	61%	75%	65%	-14%	
				to Incineration (with or without energy recovery)	27%	29%	14%	23%	+67%	
				to Landfill (with of without energy recovery)	3%	2%	1%	1%	+26%	
				to Biodiesel production	0%	0%	0%	0%	-	
				to other/unkown	21%	4%	10%	6%	-44%	
				Waste disposal route disclosure coverage	37%	28%	11%	11%	-	

ENVIRONMENTAL					MONTEA PORTFOLIO					
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes
					2024	2025	2024	2025	Evolution	
CERTIFICATION	Level of certification	Cert-Tot	Number of assets	**Mandatory Certifications (EPC, ...)**	**76**	**102**	**74**	**79**	**+7%**	***9**
				EU EPC - A+++	8	9	8	8	0%	
				EU EPC - A++	2	2	2	2	0%	
				EU EPC - A+	1	1	1	1	0%	
				EU EPC - A	16	17	16	16	0%	
				EU EPC B and lower	49	73	47	52	+11%	*9
				Voluntary Certifications (BREEAM,LEED,HQE, ...)	**4**	**6**	**4**	**5**	**+25%**	
				BREEAM Excellent	2	3	2	3	+50%	
				BREEAM Very Good					-	
				BREEAM Good					-	
				BREEAM NL **	2	2	2	2	0%	
				BREEAM NL **** IN USE		1			-	
				Total Certificated	80	108	78	84	+8%	
			%	Proportion Mandatory	95%	94%	95%	94%	-1%	
				Proportion Voluntary	5%	6%	5%	6%	+16%	
				Coverage	100%	100%	100%	100%	0%	

Le siège social de Montea est compris dans le portefeuille total, puisqu'il est détenu en propre par la société. Le ratio de couverture est calculé sur la base des mètres carrés (m^2).

*1 Augmentation attribuable à un glissement vers des contrats d'électricité grise par rapport à l'année précédente, combinée à une méthodologie d'allocation plus conservatrice appliquée aux sites multi-locataires.
*2 Niveaux d'irradiation solaire moyens plus élevés en 2025 par rapport à l'année précédente.
*3 L'augmentation reflète la mise en service d'installations PV supplémentaires au sein du portefeuille en 2025.
*4 En raison de contraintes de temps, les données de comptage pour 2025 n'ont pas pu être obtenues pour les sites utilisant le chauffage et le refroidissement urbains. Les chiffres de l'année précédente ont été utilisés comme estimation.
*5 Augmentation attribuable à une hausse de la consommation de combustibles directement obtenus et gérés par Montea en tant que propriétaire.
*6 Afin d'éviter les doubles comptages au sein de la chaîne de valeur, nous avons mis en œuvre une correction méthodologique dans nos calculs Scope 3, en concertation avec nos conseillers externes. Par conséquent, les émissions indirectes provenant de la chaîne de valeur de nos locataires (p. ex. leurs émissions Scope 3 spécifiques) ne sont plus incluses dans notre propre reporting Scope 3. Cette approche est pleinement conforme aux normes de reporting applicables dans le cadre du Protocole GES. Cette mise à jour méthodologique a été appliquée de manière prospective à partir de l'exercice 2025. Les chiffres absolus de l'exercice 2024 n'ont pas été retraités.
*7 La diminution reflète une réduction des données disponibles déclarées par les locataires par rapport à l'année précédente, entraînant un faible taux de couverture.
*8 L'augmentation peut refléter une production de déchets dangereux significativement plus élevée par un ou plusieurs locataires en 2025, ou des inexactitudes potentielles dans les données d'enquête déclarées par les locataires.
*9 L'augmentation de la couverture EPC NR reflète l'obligation de déclaration introduite pour 2025, entraînant une proportion plus élevée d'actifs disposant d'un certificat de performance énergétique enregistré.

Information spécifique sur la méthodologie et la structure des données pour l'exercice 2025

Au cours de l'exercice 2025, Montea a amélioré son modèle de données énergétiques afin de s'aligner encore davantage sur les meilleures pratiques EPRA sBPR. Veuillez noter les mises à jour structurelles clés suivantes concernant les chiffres rapportés cette année :

1. Granularité améliorée des données et impact sur les émissions
Nous sommes passés d'une déclaration au niveau général du bâtiment à un modèle hautement détaillé basé sur des combinaisons uniques de : numéro de site x pays x contrôle énergétique x type de combustible. Cette précision accrue permet des extrapolations plus ciblées (p. ex., extrapoler exclusivement les données de gaz manquantes pour les sites disposant effectivement d'un raccordement au gaz actif).

L'élimination des surestimations historiques grâce à cet affinement méthodologique explique la diminution de notre consommation globale de gaz, même si notre portefeuille s'est élargi. Cela entraîne également directement les baisses significatives que nous rapportons dans nos émissions Scope 1 et Scope 3, ainsi que la baisse résultante de notre intensité GES globale.

Les données absolues pour 2024 n'ont pas été recalculées.

2. Optimisation du calcul Scope 3
Afin d'éviter les doubles comptages au sein de la chaîne de valeur, nous avons mis en œuvre une correction méthodologique dans nos calculs Scope 3, en concertation avec nos conseillers externes. Par conséquent, les émissions indirectes provenant de la chaîne de valeur de nos locataires (p. ex. leurs émissions Scope 3 spécifiques) ne sont plus incluses dans notre propre reporting Scope 3. Cette approche est pleinement conforme aux normes de reporting applicables dans le cadre du Protocole GES.

Cette mise à jour méthodologique a été appliquée de manière prospective à partir de l'exercice 2025. Les chiffres absolus de l'exercice 2024 n'ont pas été retraités.

Les données sont collectées via une combinaison de systèmes de surveillance de l'énergie, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires.

Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données utilisées pour suivre la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations reçues, aux inexactitudes potentielles de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données.

Néanmoins, Montea s'engage dans l'amélioration continue de la qualité des données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples à des fins de vérification et l'optimisation des systèmes de surveillance.

Pour FY2025, certains sites présentant une consommation énergétique disproportionnée par rapport au reste du portefeuille ont été classés comme « données non fiables » et exclus des chiffres rapportés.

Les informations contenues dans cette section font l'objet d'une mission d'assurance limitée conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.

ENVIRONMENTAL					COMPANY OFFICES					
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes
					2024	2025	2024	2025	Evolution	
ENERGY	Electricity	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	**Total landlord-obtained electricity**	**24 179**	**34 878**	**15 129**	**21 966**	**+45%**	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	4 224	0	0	-	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	24 179	30 654	15 129	21 966	+45%	*1
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	0	0	0	0	-	
			kWh	**Total tenant-obtained electricity**	**60 959**	**60 886**	**60 959**	**60 886**	**-0%**	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	0	-	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	44 072	37 954	44 072	37 954	-14%	*2
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16 886	22 932	16 886	22 932	+36%	*2
			kWh	**Total electricity consumption**	**85 137**	**97 114**	**76 087**	**82 852**	**+9%**	***1**
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	4 224	0	0	-	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	68 251	69 958	59 201	59 920	+1%	
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16 886	22 932	16 886	22 932	+36%	*2
			%	Green electricity from renewable sources/Total electricity	100%	96%	100%	100%	0%	
			%	Landlord Controlled	28%	36%	20%	27%	+33%	*1
			%	Tenant Controlled	72%	63%	80%	73%	-8%	
			%	Electricity disclosure coverage	98%	100%	73%	73%	-	
			%	Proportion of electricity estimated	0%	0%	0%	0%	-	
	District heating and cooling	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	**Total landlord-obtained district heating and cooling**	**0**	**8 760**	**0**	**0**	**-**	
			kWh	of which from renewable resources	0%	0%	0%	0%	-	
			kWh	**Total tenant-obtained district heating and cooling**	**3 117**	**0**	**0**	**0**	**-**	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	**Total district heating and cooling**	**3 117**	**8 760**	**0**	**0**	**-**	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion of dh&c from renewable resources	0%	0%	0%	0%	-	
			%	District heating and cooling disclosure coverage	98%	100%	100%	100%	-	
			%	Proportion of district heating and cooling estimated	0%	0%	0%	0%	-	
	Fuels	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	**Total direct landlord-obtained fuels**	**21 207**	**33 506**	**21 207**	**31 876**	**+50%**	***3**
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	**Total tenant-obtained fuels**	**57 182**	**88 316**	**57 182**	**88 316**	**+54%**	***4**
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	**Total fuels**	**78 389**	**121 822**	**78 389**	**120 192**	**+53%**	***3, *4**
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion fuel from renewable resources	0%	0%	0%	0%	-	
			%	Fuels disclosure coverage	98%	100%	73%	73%	-	
			%	Proportion of fuels estimated	0%	0%	0%	0%	-	
	Energy Intensity	Energy-Int	kWh / (m² year)	**Building energy intensity***	**110**	**120**	**111**	**146**	**+32%**	***1, *2, *3,*4**
			%	Building energy intensity disclosure coverage	98%	100%	73%	73%	-	
			%	Proportion of Building energy intensity estimated	0%	0%	0%	0%	-	

ENVIRONMENTAL					COMPANY OFFICES					
					Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		2024	2025	2024	2025	Evolution	Notes
GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO_2e	GHG-Dir-ABS Location based (Scope 1)	11 720,1	16 308,6	11 720,1	16 308,6	+39%	*3, *4
	Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO_2e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope2)	0	0	0	0	-	
			tonnes CO_2e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope 3)	8 857,5	11 614,3	8 178,3	9 884,9	+21%	*1, *2, *3,*4
	GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO_2e / (m² year)	**GHG intensity***	**13,6**	**14,7**	**14,3**	**18,9**	**+32%**	***1, *2, *3,*4**
			%	Energy and associated GHG disclosure coverage	98%	100%	73%	73%	-	
			%	Proportion of energy and associated GHG estimated	0%	0%	0%	0%	-	
WATER USE	Water	Water-Abs, Water-LfL	m³	**Total Water consumption**	**728**	**479**	**469**	**400**	**-15%**	***5**
			m³	of which municipal water	728	479	469	400	-15%	
			m³	of which rain water reuse	0	0	0	0	-	
		Water-Int	m³/m²	**Building water intensity**	**0,60**	**0,38**	**0,43**	**0,38**	**-12%**	
			%	Municipal Water disclosure coverage	79%	67%	58%	58%	-	
			%	Rain Water disclosure coverage	100%	100%	100%	100%	0%	
			%	Proportion of municipal water estimated	0%	0%	0%	0%	-	
			%	Proportion of rain water estimated	0%	0%	0%	0%	-	
WASTE	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Hazardous waste	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			Tonnes	Non-Hazardous waste	3,21	6,58	2,32	6,58	+184%	*6
			Tonnes	**Total waste created**	**3,21**	**6,58**	**2,32**	**6,58**	**+184%**	***6**
			Tonnes	to Reuse facility	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			Tonnes	to Recycling facility	1,16	1,26	0,73	1,26	+73%	*6
			Tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			Tonnes	to Landfill (with of without energy recovery)	2,05	5,32	1,59	5,32	+234%	*6
			Tonnes	to Biodiesel production	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			Tonnes	to other/unkown	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			%	Waste disclosure coverage	100%	67%	67%	67%	-	
			%	Proportion of waste estimated	0%	0%	0,00	0,00	-	
		Disposal routes	proportion by disposal route (%)	to Reuse facility	0%	0%	0%	0%	-	
				to Recycling facility	36%	19%	31%	19%	-39%	
				to Incineration (with or without energy recovery)	0%	0%	0%	0%	-	
				to Landfill (with of without energy recovery)	64%	81%	69%	81%	+18%	
				to Biodiesel production	0%	0%	0%	0%	-	
				to other/unkown	0%	0%	0%	0%	-	
				Waste disposal route disclosure coverage	100%	67%	67%	67%	-	

ENVIRONMENTAL					COMPANY OFFICES					
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes
					2024	2025	2024	2025	Evolution	
CERTIFICATION	Level of certification	Cert-Tot	Number of assets	**Mandatory Certifications (EPC, ...)**	**NR**	**NR**	**NR**	**NR**	**-**	
				EU EPC - A+++	NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC - A++	NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC - A+	NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC - A	NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC B and lower	NR	NR	NR	NR	-	
				Voluntary Certifications (BREEAM,LEED,HQE, ...)	**NR**	**NR**	**NR**	**NR**	**-**	
				BREEAM Excellent	NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM Very Good	NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM Good	NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM NL **	NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM NL **** IN USE	NR	NR	NR	NR	-	
				Total Certificated	NR	NR	NR	NR	-	
			%	Proportion Mandatory	NR	NR	NR	NR	-	
				Proportion Voluntary	NR	NR	NR	NR	-	
				Coverage	NR	NR	NR	NR	-	

NR = Not relevant

*1 La consommation d'électricité a augmenté de manière significative dans les bureaux d'Amsterdam et de Tilburg.
*2 Au siège social d'Erembodegem, davantage d'électricité a été produite localement via nos panneaux solaires, réduisant ainsi la part à soutirer du réseau.
*3 La consommation de combustibles a augmenté de manière significative dans nos bureaux d'Amsterdam et de Tilburg. À Amsterdam, cela est principalement dû au départ du locataire occupant l'espace en dessous, entraînant la perte de chaleur résiduelle. À Tilburg, l'augmentation est attribuable à une défaillance temporaire du système de récupération de chaleur au début de 2025, entraînant une consommation de gaz plus élevée pour le chauffage.
*4 Au siège social d'Erembodegem, la consommation de combustibles a augmenté de 54 % par rapport à 2024, ce qui reflète la première année complète d'occupation du premier étage par les activités de Montea.
*5 La consommation d'eau a diminué de 15 % par rapport à l'année précédente. Aucune cause opérationnelle spécifique n'a pu être identifiée sur la base des informations disponibles pour expliquer pleinement cette baisse.
*6 Les données relatives aux déchets n'étaient disponibles que pour le siège social d'Erembodegem. L'augmentation significative d'une année à l'autre de la production de déchets n'a pas pu être attribuée à une cause opérationnelle spécifique sur la base des informations disponibles.

Information spécifique sur la méthodologie et la structure des données pour l'exercice 2025

Au cours de l'exercice 2025, Montea a amélioré son modèle de données énergétiques afin de s'aligner encore davantage sur les meilleures pratiques EPRA sBPR.

Optimisation du calcul Scope 3
Afin d'éviter les doubles comptages au sein de la chaîne de valeur, nous avons mis en œuvre une correction méthodologique dans nos calculs Scope 3, en concertation avec nos conseillers externes. Par conséquent, les émissions indirectes provenant de la chaîne de valeur de nos locataires (p. ex. leurs émissions Scope 3 spécifiques) ne sont plus incluses dans notre propre reporting Scope 3. Cette approche est pleinement conforme aux normes de reporting applicables dans le cadre du Protocole GES.

Cette mise à jour méthodologique a été appliquée de manière prospective à partir de l'exercice 2025. Les chiffres absolus de l'exercice 2024 n'ont pas été retraités.

Les données sont collectées via une combinaison de systèmes de surveillance de l'énergie, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires.

Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données utilisées pour suivre la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations reçues, aux inexactitudes potentielles de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données.

Néanmoins, Montea s'engage dans l'amélioration continue de la qualité des données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples à des fins de vérification et l'optimisation des systèmes de surveillance.

Les informations contenues dans cette section font l'objet d'une mission d'assurance limitée conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.

SOCIAL

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes		2025 Women		2025 Men		2025 Total		2024 Women		2024 Men		2024 Total	
DIVERSITY	Gender diversity	Diversity-Emp	# of professionals at the end of the reporting period (Headcount EOP[2])	*1	Employees	23	40%	34	60%	57		21	43%	28	57%	49	
				*1, *2	Management	1	9%	10	91%	11		2	17%	10	83%	12	
				*1	Board of Directors	2	25%	6	75%	8		2	29%	5	71%	7	
				*1, *3	**Total**	**26**	**35%**	**49**	**65%**	**75**		**25**	**37%**	**42**	**63%**	**67**	
			Average of Full Time Equivalents (FTE) during the reporting period (Avg FTE[1])	*1	Employees	23,5	42%	31,9	58%	55,5		16,1	36%	29,2	64%	45,3	
				*1, *2	Management	1,5	13%	9,8	87%	11,3		2,5	21%	9,6	79%	12,1	
				*1	Board of Directors	2,0	29%	5,0	71%	7,0		2,0	29%	5,0	71%	7,0	
				*1, *3	**Total**	**27,0**	**37%**	**45,7**	**63%**	**72,8**		**20,6**	**32%**	**42,8**	**68%**	**63,4**	
	Gender pay ratio	Diversity-Pay	Ratio average salary of women expressed as a percentage of men within the same category (Avg FTE[1])	*1	Employees					74%						80%	
				*1, *2	Management					131%						92%	
				*1	Board of Directors					78%						104%	
				*1, *3	**Total**					**68%**						**74%**	
EMPLOYEE TRAINING AND DEVELOPMENT	Training and development	Emp-Training	Total number of Montea professionals (in FTE) who followed training + Rate as a percentage of total Avg FTE's (Avg FTE[1])	*1	Employees	22,2	94%	31,0	97%	53,2	96%	16,1	100%	29,1	100%	45,2	100%
				*1, *2	Management	1,0	67%	9,8	100%	10,8	96%	2,5	100%	9,6	100%	12,1	100%
				*1	**Total (excl. BoD)**	**23,2**	**93%**	**40,8**	**98%**	**64,0**	**96%**	**18,6**	**100%**	**38,8**	**100%**	**57,4**	**100%**
			Average hours of training and development (external & internal training, webinars, seminars, online, ...) (Avg FTE[1])	*1	Employees	47,0		59,7		54,4		56,7		52,9		54,3	
				*1, *2	Management	71,5		82,8		81,8		58,1		55,0		55,6	
				*1	**Total (excl. BoD)**	**48,0**		**65,2**		**59,0**		**56,9**		**53,4**		**54,5**	
	Performance appraisals	Emp-Dev	% of employees who receive performance and career development reviews (Headcount EOP[2])		Total (excl. BoD)	100%		100%		100%		100%		100%		100%	
	New hires	Emp-Turnover	Total number of professionals (Headcount[3])		Total (incl. BoD)	5		11		16		7		5		12	
			As a % (Headcount EOP[2])		Total (incl. BoD)	7%		15%		21%		10%		7%		18%	
	Turnover		Total number of professionals (Headcount[3])		Total (incl. BoD)	4		5		9		3		6		9	
			As a % (Headcount EOP[2])		Total (incl. BoD)	5%		7%		12%		4%		9%		13%	

(1) Avg FTE = Nombre moyen d'équivalents temps plein
(2) Effectif EOP = Nombre de salariés à la fin de la période (à la date du bilan)
(3) Effectif = Nombre de salariés ayant travaillé pour Montea au cours de l'année

SOCIAL

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes		2025 Women	2025 Men	2025 Total	2024 Women	2024 Men	2024 Total
HEALTH AND SAFETY	Injury rate	H&S-Emp	Frequency of work related injuries (per 100 000 hours worked) (Avg FTE[1])		Total (excl. BoD)	0	0	0	0	0	0
	Lost day rate		The impact of occupational accidents and diseases as reflected in time of work (per 100 000 hours worked) (Avg FTE[1])	*4	Total (excl. BoD)			1 679			823
	Work-related fatality		Deaths occuring in the reporting period arising from a disease or injury while performing work (Headcount[3])		Total (excl. BoD)	0	0	0	0	0	0
	Number of incidents	H&S-Comp	Total number Incidents of non-compliance with H&S impacts for landlord controlled assets	*5	NR			534			640
	% of assets	H&S-Asset	% of landlord controlled assets for which H&S impacts are assessed or reviewed for compliance		NR			80%			95%
COMMUNITY ENGAGEMENT	Community engagement	Compty-Eng	Narrative	*6	NR	In 2025, Montea made two charitable contributions through its client relationships. Montea contributed to **Climbing for Life**, a Belgian charity sports event organised by Golazo raising funds for diabetes and lung condition patient organisations, in the context of its partnership with Carglass Belgium. Montea also contributed to **Afrika Tikkun**, a South African non-profit supporting vulnerable youth aged 0–35 through education, vocational training and job placement programmes - an organization that has benefited more than 2 million young people since 1994 and is a long-standing partner of Belron, Carglass's parent company. These contributions reflect Montea's approach to community engagement: extending social impact beyond its direct operational footprint through purposeful business relationships				Montea plays an active role in promoting sustainability in logistics real estate in Europe: • **Team BE**: Supports the creation of the Belgian Green Building Council and works on sustainable investment frameworks through the ESG Taxonomy Committee • **Team FR**: Contributes to decarbonisation through Afilog and shares international insights to develop benchmarks. • **Team DE**: Works within leading logistics networks and contributes to European sustainability standards as DGNB ESG Manager. • **Team NL**: Engages through the Paris Proof Committee of the Dutch Green Building Council to achieve ambitious energy targets for logistics buildings.		

NR = Not relevant

*1 Employés permanents ou prestataires de services indépendants
*2 La direction se compose du management exécutif et les country directors.
*3 Jo De Wolf (CEO) assume à la fois un rôle opérationnel et un rôle de direction.
*4 Au cours de ces deux années, Montea a eu un employé absent pour longue durée (3 mois en 2024 et 5 mois en 2025).
*5 La diminution du nombre de bâtiments sous contrôle de gestion s'accompagne d'une diminution proportionnelle du nombre d'incidents. Des audits de sécurité sont régulièrement effectués, la plupart des actions restantes relevant principalement de la responsabilité du locataire.
*6 Tenant compte que nous opérons dans le secteur de l'immobilier logistique, dont les sites se situent dans des zones démarquées. En outre, le bien-être des communautés locales est pris en compte par les autorités compétentes lors de la délivrance de nos permis, qu'ils soient de construction ou environnementaux. Néanmoins, nous restons attentifs aux préoccupations de ces parties prenantes.

(1) Avg FTE = Nombre moyen d'équivalents temps plein
(2) Effectif EOP = Nombre de salariés à la fin de la période (à la date du bilan)
(3) Effectif = Nombre de salariés ayant travaillé pour Montea au cours de l'année

GOVERNANCE

					CORPORATE PERFORMANCE	
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		2025	2024
GOVERNANCE	Governance structure and composition	Gov-Board		Composition of highest governance body	Annual report: see 7.3.2.1 Composition	Annual report: see 7.3.2.1 Composition
			#	Total number of board members	7	7
			%	% of independent directors in the highest governance body	57%	57%
			%	% of woman in the highest governance body	29%	29%
				Tenure on the governance body	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation
				Number of independent/non-executive board members with competencies relating to environmental & social topics	Annual report: see 7.3.2.1 Composition	Annual report: see 7.3.2.1 Composition
	Nomination and selection process	Gov-Selec		Process for nominating and selecting the highest governance body	Annual report: see 7.3.2.1 Nomination	Annual report: see 7.3.2.1 Nomination
	Conflicts of interest	Gov-Col		Procedure for managing conflicts of interest	Annual report: see 7.4 Conflicts of interests	Annual report: see 7.4 Conflicts of interests

Le contrôle des achats d'énergie étant essentiel à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lors de la définition de nos limites organisationnelles pour le reporting sBPR de l'EPRA (voir section 10.6.2).

Les données relatives à l'approvisionnement sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que la précision et la fiabilité des données utilisées pour évaluer la performance environnementale de son portefeuille immobilier dépendent directement de la qualité des informations reçues, des inexactitudes de mesure potentielles et d'autres éléments pouvant nuire à la qualité globale des données. Montea s'efforce néanmoins d'améliorer continuellement cette qualité, notamment par le biais de l'automatisation, du recours à plusieurs sources de vérification et de l'optimisation de ses systèmes de contrôle.

Les informations figurant dans ce chapitre ont fait l'objet d'un examen limité conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.

Skechers, Bierset, Belgique

Projets futur

10.2 Détail du calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance

Résultat sur portefeuille*

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

Objet :
Cet IAP indique les variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier, auxquelles s'ajoutent les impôts différés ainsi que les éventuelles les plus-values ou moins-values provenant de la cession de biens immobiliers.

Calcul :

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE* (EUR x 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	699	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	52 661	85 400
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-10 417	-10 401
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	5 808	-
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE*	48 751	74 998

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)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat financier	-15 849	-15 453
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 739	2 733
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-	-
RÉSULTAT FINANCIER HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS*	-17 589	-12 721

Marge d'exploitation*

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

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

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION* (EUR X 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat immobilier	148 722	122 956
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille)	132 214	108 866
MARGE D'EXPLOITATION*	88,9 %	88,5 %

Cout moyen de l'endettement*

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

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

Calcul :

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT* (EUR X 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
Résultat financier		-15 849	-15 453
À l'exclusion de :			
Autres frais et bénéfices financiers		-2 444	-1 157
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-1 739	2 733
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing (IFRS 16)		2 963	2 561
Intérêts intercalaires		-9 680	-10 480
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	A	-26 751	-21 796
Encours moyen de la dette financière (IFRS)		1 245 236	942 644
CRÉANCES FINANCIÈRES IMPAYÉES MOYENNES	B	1 245 236	942 644
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT*	A/B	2,1 %	2,3 %

Dette nette (ajustée)/EBITDA*

Définition :
Le ratio dette nette/EBITDA* est calculé en divisant les dettes financières nettes, c'est-à-dire les dettes financières à long terme et à court terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie (numérateur), divisé par l'EBITDA des douze derniers mois (TTM[1]) (dénominateur). L'EBITDA se compose du résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille, plus les amortissements.

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.

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)		31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 172 832	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-6 322	-13 139
Dette nette (IFRS)		**1 166 510**	**910 821**
- Projets en cours d'exécution x ratio d'endettement		-102 626	-114 243
- Financement en coentreprise x ratio d'endettement		-39 043	-
Dette nette (ajustée)	**A**	**1 024 842**	**796 578**
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	**B**	**132 214**	**108 866**
+ Amortissements		388	367
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille), coentreprises (TTM)		97	-
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		8 193	14 576
EBITDA (ajusté)	**C**	**140 892**	**123 809**
Dette nette / EBITDA (ajusté)*	**A/C**	**7,3**	**6,4**

DETTE NETTE / EBITDA* (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 172 832	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-6 322	-13 139
Dette nette (IFRS)	**A**	**1 166 510**	**910 821**
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM[1])	**B**	**132 214**	**108 866**
+ Amortissements		388	367
+ Part dans le bénéfice EPRA des coentreprises		97	-
+ Dividendes reçus des entreprises associées		-	-
EBITDA (IFRS)	**C**	**132 699**	**109 233**
Dette nette / EBITDA*	**A/C**	**8,8**	**8,3[2]**

(1) TTM signifie « trailing 12 months », ce qui signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des douze derniers mois glissants.
(2) Le ratio dette nette/EBITDA et le ratio dette nette/EBITDA (ajusté) ont été corrigés afin de refléter correctement l'endettement financier, hors obligations 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* (en EUR X 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 172 832	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-6 322	-13 139
Dette nette (IFRS)	**A**	**1 166 510**	**910 821**
Investissements immobiliers à la juste valeur (à l'exclusion des concessions de droits d'utilisation)		2 703 031	2 379 808
Investissements immobiliers destinés à la vente		471	5 541
Investissements immobiliers en cours		250 614	316 666
Financement et participation à des coentreprises		107 608	-
Valeur totale du portefeuille	**B**	**3 061 724**	**2 702 015**
LTV	**A/B**	**38,1 %**	**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 IAP indique combien de fois l'entreprise gagne ses charges d'intérêt.

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS* (EUR X 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)		132 214	108 866
Revenus financiers (+)		3 308	1 267
TOTAL	**A**	**135 522**	**110 133**
Charges financières nettes (-)		29 970	24 358
TOTAL	**B**	**29 970**	**24 358**
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)		31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières à taux d'intérêt fixes		615 313	640 452
Montant notionnel des instruments de couverture		552 500	262 500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE	**A**	**1 167 813**	**902 952**
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 170 813	923 085
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN	**B**	**1 170 813**	**923 085**
RATIO DE COUVERTURE*	**A/B**	**99,7 %**	**97,8 %**

10.3 Rapport immobilier

Ci-dessous figure une analyse des marchés de l'immobilier logistique, réalisée en collaboration avec nos experts en évaluation indépendants de JLL. L'étude porte sur les pays et sous-marchés dans lesquels se situent les actifs évalués, notamment les marchés industriels en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne.

10.3.1 Belgique – Résumé du marché

Demande placée

2025 **586 000 m²**

2024 **708 000 m²**

Rendement prime

2025 **4,90 %**

2024 **5,00 %**

Loyers prime(€/m²/an)		
Bruxelles	75	+9 % a/a
Anvers	68	= a/a
Gand	62,5	+14 % a/a
E313	56	+2 % a/a
Luik	55	= a/a

10.3.1.1 Marché d'occupants

Demande placée

En 2025, la demande d'espaces industriels a diminué pour la deuxième année consécutive. Les immeubles situés dans des endroits stratégiques ont connu une croissance significative des loyers, tandis que l'augmentation du taux d'inoccupation reflète la tension permanente entre la disponibilité d'une qualité limitée d'une part et la demande des utilisateurs pour des immeubles haut de gamme d'autre part. En outre, l'environnement économique et géopolitique difficile a incité les utilisateurs à reporter leurs plans d'expansion et à maintenir le statu quo dans leurs locaux commerciaux. En conséquence, le volume de transactions sur le marché des utilisateurs de la logistique a été inférieur à celui des années précédentes, qui avaient également enregistré des volumes de transactions exceptionnellement élevés, laissant le marché à la recherche d'un nouvel équilibre.

En conséquence, le volume de transactions s'est inscrit en nette baisse par rapport à 2024. Notre principale constatation est que les volumes ont diminué dans tous les endroits, sauf sur l'axe logistique Anvers-Limbourg-Liège (E313), qui a enregistré des volumes record en 2025 : ici, les volumes ont été deux fois plus élevés qu'en 2024, principalement grâce à d'importantes transactions à Beringen et à Bilzen.

En 2025, 586 000 m² d'espace logistique ont été loués et vendus à des utilisateurs finaux en Belgique, soit le volume annuel le plus bas de ces 10 dernières années et une baisse de 18 % par rapport à 2024. Le volume annuel est resté inférieur de 32 % à la moyenne décennale (période 2015-2024).

Le nombre de transactions réalisées est également resté relativement faible : 46 transactions ont été signées en 2025, contre 58 en 2024, soit une baisse de 21 %. La transaction moyenne en 2025 était d'environ 12 700 m², inférieure à la moyenne décennale de 13 850 m², ce qui s'explique par des transactions moins importantes que les années précédentes sur presque tous les axes logistiques, malgré de grandes différences entre eux. Par exemple, une transaction moyenne sur l'axe Anvers-Bruxelles était d'environ 7 500 m² en 2025, tandis que sur l'axe E313, la transaction moyenne atteignait plus de 18 000 m². Les transactions importantes ont été rares. En revanche, les transactions sur le segment des 5 000 à 10 000 m² ont été plus nombreuses qu'au cours des cinq années précédentes.

Bien que cette région n'ait comptabilisé que cinq transactions, contre une moyenne de neuf sur les cinq dernières années, elle a largement tiré la performance nationale à la hausse sur son secteur. Les loyers ont surtout augmenté dans les zones logistiques autour de Bruxelles et de Gand. Le loyer prime en Belgique s'élève désormais à 75 € par m²/an.

10.3.1.2 Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement immobilier a connu une performance exceptionnelle en 2025, contrairement au marché d'occupants qui a enregistré une baisse. Le marché belge de l'investissement en immobilier industriel a poursuivi sa croissance après un timide retour en 2024 et a atteint le volume annuel le plus élevé jamais enregistré.

Le volume d'investissement total en 2025 était de 1,27 milliard d'euros, contre 474 millions d'euros en 2024. L'observation la plus frappante en 2025 est la présence d'investisseurs étrangers qui, avec des groupes d'investisseurs nationaux de plus en plus forts, ont confirmé l'intérêt des investisseurs pour la Belgique en tant que l'un des principaux marchés logistiques d'Europe. Pour la première fois, l'industrie et la logistique ont été la classe d'actifs la plus importante avec 28 % du volume total d'investissement dans l'immobilier commercial en Belgique, devant les bureaux et les commerces.

Plus de 40 opérations d'investissement ont été enregistrées pour la première fois. Sur les 41 transactions réalisées, cinq étaient supérieures à 100 millions d'euros. À titre de comparaison, au cours des cinq dernières années combinées, il y en a eu 4. Le retour des transactions à grande échelle a été un élément clé de l'année 2025.

Un nombre exceptionnellement élevé de transactions a également été enregistré dans la catégorie des 5 à 10 millions d'euros, soit 11 transactions contre 5 en 2024. Le montant moyen des transactions a à peine doublé par rapport à 2024, atteignant 32,7 millions d'euros.

Les transactions « Core », c'est-à-dire celles portant sur les meilleurs immeubles dans les meilleurs emplacements, ont poursuivi la tendance de croissance de 2024, devant les transactions « Value Added », c'est-à-dire avec un potentiel de redéveloppement, qui ont représenté un quart des transactions.

La Flandre a attiré une part nettement plus importante du volume d'investissement, soit 95 % du volume d'investissement total, suivie par la Wallonie avec 5 %, tandis que les investissements dans la région de Bruxelles étaient absents.

Les investisseurs belges dominent le marché

Les investisseurs belges sont traditionnellement les plus actifs sur ce marché d'investissement et le sont restés en 2025, même si leur part de marché a légèrement diminué. Les investisseurs belges ont réalisé 70 % du volume d'investissement, contre 81 %[1] en 2024. Les investisseurs étrangers étaient principalement des gestionnaires de fonds et ont réussi 6 transactions sur 41.

L'année 2025 a été marquée par d'importantes transactions de portefeuille telles que l'acquisition du portefeuille Weerts Logistics par Intervest, la vente du portefeuille Logicor par Blackstone à Ares Management Corporation et l'acquisition du portefeuille Metro-Makro par LCV Real Estate.

L'investissement s'est principalement orienté vers le secteur logistique, qui a capté 71 % du capital total, contre 29 % pour le semi-industriel. Ce rapport est légèrement moins prononcé en 2024.

JLL a enregistré 19 transactions logistiques totalisant plus d'un million de m², représentant une valeur investie de près d'un milliard d'euros, tandis que 22 transactions ont été conclues pour des bâtiments semi-industriels totalisant 433 860 m² et une valeur investie de 365 millions d'euros.

Les rendements prime commencent à se stabiliser

Les biens logistiques et industriels sont considérés comme étant à l'abri de la crise et attirent les investisseurs nationaux et étrangers. En raison de l'intérêt marqué pour ce type de biens, le rendement maximal est tombé à 4,9 % au début de 2025, soit une baisse de 10 points de base par rapport à 2024. Cette baisse du rendement maximal est liée à l'achat par Deka Immobilien d'un projet de construction neuve à Malines sur l'axe Bruxelles-Anvers. Jusqu'à la fin de l'année, le prime yield est resté stable à ce niveau. Le rendement prime des bâtiments semiindustriels est, lui aussi, resté inchangé à 6,2 % en 2025.

(1) Les chiffres peuvent différer légèrement de ceux du rapport annuel précédent en raison d'ajustements a posteriori des chiffres de la recherche chez JLL.

10.3.1.3 Perspectives

À l'horizon 2026, la résilience du secteur semi-industriel laisse présager une croissance continue, tandis que le segment de la logistique s'adapte à des conditions changeantes. Les transactions plus importantes prennent plus de temps. Les nouveaux immeubles situés dans des endroits privilégiés subissent une pression à la hausse sur les loyers malgré l'augmentation des taux d'inoccupation, ce qui indique un marché en transition où la qualité et l'emplacement seront des facteurs clés de différenciation.

Les projets d'investissements pour l'année à venir sont nombreux. Le marché s'attend à la vente du site d'Audi Brussels, qui fait l'objet d'une vérification préalable. Les investisseurs internationaux sont de retour sur le marché et montrent un grand intérêt pour les actifs belges, appréciés pour leur emplacement stratégique au cœur de l'Europe et leur capacité à desservir plusieurs pays.

La demande des investisseurs pour des biens immobiliers de pointe et durables est particulièrement élevée, les investisseurs étant prêts à payer une prime pour des actifs de haute qualité présentant de bonnes caractéristiques ESG. Le marché de l'investissement a atteint un volume record en 2025 et d'importantes transactions sont en cours de préparation pour 2026, bien qu'un certain déclin après une année record ne soit pas à exclure.

10.3.2 Pays-Bas – Résumé du marché

Demande placée

2025 **1,60 millions m²**

2024 **2,10 millions m²**

Rendement prime

2025 **4,70 %**

2024 **4,70 %**

Loyers prime (€/m²/an)		
Amsterdam	110	= a/a
Amsterdam (Schiphol)	110	= a/a
Rotterdam	105	= a/a
Région de Tilbourg / Waalwijk	90	= a/a
Utrecht	90	= a/a
Eindhoven	85	= a/a
Région de Venlo / Venray	85	= a/a
Région de Breda / Moerdijk	85	= a/a

10.3.2.1 Marché d'occupants

Demande placée

Le marché néerlandais des utilisateurs de services logistiques a fait preuve de résilience en 2025, terminant l'année sur une base plus solide malgré les défis. L'utilisation totale de la logistique aux Pays-Bas était de 1,6 million de m² en 2025, soit une baisse de 28 % en glissement annuel par rapport aux 2,1 millions de m² en 2024. Les utilisateurs font face à un environnement macroéconomique turbulent caractérisé par des négociations tarifaires et une incertitude persistante.

Toutefois, la dynamique de location s'est nettement renforcée au cours du dernier trimestre, où le volume trimestriel des prises de participation a été environ le double de celui du troisième trimestre et a représenté le nombre le plus élevé d'opérations depuis 2022. Cette reprise à la fin de l'année est le signe d'une amélioration de l'état d'esprit et d'un retour de la confiance parmi les utilisateurs.
La demande est restée concentrée sur les pôles logistiques établis qui ont vu leurs volumes de transactions augmenter par rapport à 2024. Les utilisateurs ont donné la priorité à ces pôles stratégiques en raison de leur forte connectivité et de l'efficacité de leur chaîne d'approvisionnement.

Vacance et offre future

Le taux d'inoccupation logistique global a augmenté pour atteindre 5,7 % fin 2025, contre 3,3 % fin 2024. L'augmentation des taux d'inoccupation au niveau national a freiné la croissance globale des loyers, bien que les meilleurs biens dans certains marchés restreints aient connu une croissance limitée des loyers. L'offre globale a continué à augmenter progressivement.

Loyers

Le loyer moyen réalisé pour les espaces logistiques aux Pays-Bas était de 76 € par m² par an en 2025, en légère baisse par rapport aux 78 € par m² par an au dernier trimestre 2024. L'augmentation de la disponibilité au niveau national a permis de contenir la croissance globale des loyers. En outre, les incitations à la location ont continué à augmenter, les propriétaires cherchant à maintenir leurs taux d'occupation.

Les loyers les plus élevés pour les immeubles logistiques à Amsterdam sont restés stables d'une année sur l'autre en 2025, à 110 € par m² par an. Même dans le centre de distribution de Rotterdam, les loyers de premier ordre sont restés stables à 105 € par m² et par an.

10.3.2.2 Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement a fait preuve d'une résistance remarquable en 2025, l'activité des investisseurs ayant fortement augmenté au cours du dernier trimestre, reflétant le rebond de la demande des utilisateurs. Au cours du dernier trimestre, des transactions d'une valeur de 1 milliard d'euros ont été réalisées, portant le volume d'investissement total pour l'année à 2,17 milliards d'euros, soit une augmentation de 6 % par rapport à 2024[1].

L'activité a été stimulée par un plus grand nombre de transactions importantes, dont deux opérations de portefeuille et deux opérations portant sur un seul actif et dépassant 100 millions d'euros en 2025, ce qui témoigne de la liquidité du marché et de l'intérêt continu pour les actifs logistiques de grande taille. En dépit d'une plus grande incertitude économique, les prix dans le segment « prime » ont résisté, et les Prime Net Initial Yields (rendements initiaux nets ou NIY) pour les biens logistiques sont restés stables à 4,70 %. Pour les bâtiments semi-industriels, le prime yield (NIY) est de 5,75 %, contre 5,95 % fin 2024.

10.3.2.3 Perspectives

À l'horizon 2026, le marché néerlandais de la logistique devrait connaître une activité stable dans un environnement d'investissement plus sélectif. La demande des utilisateurs devrait continuer à être soutenue par des facteurs structurels tels que la diversification des chaînes d'approvisionnement, la délocalisation et les projets d'infrastructure.

L'appétit d'investissement pour les actifs logistiques devrait rester soutenu (bien que sélectif), principalement axé sur les stratégies « core+ », « value-add » et « opportuniste ». Si les liquidités restent présentes, 2026 devrait se caractériser par des volumes stables, des prix disciplinés et un intérêt continu pour les actifs logistiques de haute qualité et à revenus garantis.

L'incertitude économique persistante reste un facteur, mais le marché a montré sa capacité à s'adapter à des conditions difficiles, comme en témoigne la forte reprise au cours du dernier trimestre de 2025.

(1) Les chiffres peuvent différer légèrement de ceux du rapport annuel précédent en raison d'ajustements a posteriori des chiffres de la recherche chez JLL.

10.3.3 France – Résumé du marché

Demande placée

2025 **3,2 millions m²**

2024[1] **3,3 millions m²**

Rendement prime

2025 **4,80 %**

2024 **4,80 %**

Loyers prime (€/m²/an)		
Paris	89	+14 % a/a
Lyon	71	+3 % a/a
Marseille	66	+2 % a/a
Lille	57	+2 % a/a

10.3.3.1 Marché d'occupants

Demande placée

En 2025, le volume des transactions sur le marché français d'occupants était de 3,2 millions de m², en légère baisse de 4 % par rapport à l'année précédente et inférieur de 21 % à la moyenne quinquennale[1]. Le marché est dans une phase d'ajustement après les niveaux records de la période post-pandémique, dans un contexte marqué par des incertitudes géopolitiques et une prudence accrue des décideurs économiques.

Le nombre de transactions est resté stable à 186 en 2025, comme en 2024[1]. Les acteurs du marché privilégient désormais des solutions adaptées à leurs besoins immédiats, dans un marché où l'offre reste polarisée et principalement concentrée sur La Dorsale.

L'analyse par segment montre une nette polarisation du marché. Les petites surfaces (5 000-10 000 m²) résistent bien avec une augmentation de 1 % pour atteindre 562 400 m², ce qui reflète la vitalité des besoins de proximité et des stratégies de densification urbaine. En revanche, d'autres segments se contractent : le volume des transactions de sites logistiques d'une taille comprise entre 10 000 et 20 000 m² est en baisse de 9 %, à 795 700 m², reflétant le resserrement des décisions des entreprises de taille moyenne.

La dynamique s'inverse pour les grandes surfaces (20 000-40 000 m²) qui progressent de 20 % pour atteindre 931 100 m², confirmant la polarisation sur les actifs stratégiques, portée par l'optimisation de la chaîne logistique et la croissance du commerce électronique. En revanche, le segment des plates-formes XXL (>40 000 m²) est en baisse de 20 % à 885 350 m², illustrant la prudence des grandes entreprises vis-à-vis des investissements de très grande ampleur dans le contexte actuel.

Les chargeurs/expéditeurs représentent environ 54 % des transactions signées. Cette dynamique s'explique en grande partie par l'activité soutenue du commerce électronique, qui continue d'attirer des transactions importantes, notamment sur les plateformes XXL et dans le secteur de la distribution.

La Dorsale reste le moteur du marché en concentrant plus de 53 % de la demande placée, portée par les Hauts-de-France avec 21 % du total et le marché parisien représentant 20 % de la demande nationale.

L'offre immédiate reste abondante avec plus de 4,7 millions de m² disponibles - principalement de seconde main (72 %) - et un taux de vacance en légère hausse à 6,8 % contre 5,9 % fin 2024.

(1) Les chiffres peuvent différer légèrement de ceux du rapport annuel précédent en raison d'ajustements a posteriori des chiffres de la recherche chez JLL.

Loyers prime

Les prime rents des immeubles logistiques augmentent légèrement d'une année sur l'autre sur la plupart des marchés ; l'urgence opérationnelle des locataires conduit souvent à des négociations rapides qui tournent à l'avantage du propriétaire. En région parisienne (Ile-de-France), le prime rent atteint 89 euros par m² et par an. À Lyon, le loyer le plus élevé est de 71 euros par m² et par an.

10.3.3.2 Marché de l'investissement

Le marché de la logistique et de l'industrie connaît un ralentissement avec un volume d'investissement de 4,2 milliards d'euros en 2025, en baisse de 19 % par rapport à 2024. Malgré cette baisse, le secteur conserve une position solide avec une part de marché de 30 % de l'investissement total en France (14,4 milliards d'euros), un niveau supérieur à la moyenne quinquennale.

En revanche, le nombre d'opérations a légèrement augmenté, avec 266 opérations cette année contre 241 en 2024[1], ce qui confirme l'intérêt continu des investisseurs.

L'analyse de la répartition des investissements par taille montre des dynamiques contrastées selon la taille des transactions. Les transactions inférieures à 50 millions d'euros voient leur volume augmenter de 45 %, concentrant 93 % du nombre total de transactions. Cette performance contraste fortement avec les baisses des volumes plus importants. Le volume des transactions entre 50 et 100 millions d'euros a diminué de 27 %, tandis que celui des transactions entre 100 et 300 millions d'euros a chuté de 51 %. L'absence générale de transactions supérieures à 300 millions d'euros accentue cette tendance, alors que deux transactions de cette taille avaient été réalisées l'année précédente.

Les investisseurs étrangers restent les principaux moteurs du marché logistique et industriel, représentant 57 % des volumes investis, un niveau similaire à celui de l'année précédente. Nombre d'entre eux ont réalisé les principales transactions de cette année, comme EQT Partners et M7, tous deux chez Blackstone.

Cette année, les volumes investis dans les opérations « core+ », bien que toujours majoritaires, ont légèrement diminué, perdant du terrain au profit des opérations « value-added » qui représentent désormais près d'un tiers des montants investis.

Prime yields (rendement prime)

Les meilleurs rendements restent inchangés à partir de 2024 et sont de 4,80 % pour les entrepôts logistiques et de 5,80 % pour les immeubles commerciaux semi-industriels.

10.3.3.3 Perspectives

À ce stade, on ne s'attend pas à une reprise rapide du marché d'occupants. Le temps de la réflexion stratégique reste très long pour les entreprises et les facteurs externes continueront d'influencer le marché.

Pour le marché de l'investissement, l'inadéquation entre l'offre disponible et les capitaux actifs explique en partie la faible activité du marché. Si les stratégies d'investissement montrent un regain d'activité fin 2025, la persistance de niveaux élevés d'OAT (obligations d'État françaises) pose la question de la stabilité des rendements. Une amélioration pourrait se dessiner avant 2026, soutenue par l'arrivée sur le marché de portefeuilles importants et une possible stabilisation du marché locatif.

10.3.4 Allemagne – Résumé du marché

Demande placée

2025 **5,78 millions m²**

2024 **5,47 millions m²**

Rendement prime

2024 **4,50 %**

2023 **4,30 %**

Loyers prime (€/m²/an)		
Munich	128	= a/a
Berlin	126	= a/a
Düsseldorf	108	= a/a
Hambourg	102	= a/a
Francfort	98	+3 % a/a

10.3.4.1 Marché d'occupants

Demande placée
Environ 5,78 millions de m² ont été loués et vendus à des utilisateurs finaux sur le marché allemand de la logistique et de l'industrie en 2025. Ce résultat dépasse de 6 % celui de 2024, mais reste inférieur de 20 % à la moyenne quinquennale. Environ un quart de la demande totale (1,42 million de m²) a été attribuée à des propriétaires occupants.

Le nombre de transactions a légèrement augmenté, de 2 % en glissement annuel, pour atteindre 693 contrats. Toutefois, par rapport à la moyenne quinquennale (760 contrats), cela représente une baisse de 9 %.

Dans les cinq grands marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), le volume des transactions a atteint 1,71 million de mètres carrés en 2025, soit une hausse de 23 % par rapport à 2024. L'augmentation du nombre de demandes par rapport à l'année précédente peut être attribuée à une demande accrue dans tous les secteurs, la distribution et les détaillants étant ceux qui ont le plus progressé. Toutefois, par rapport à la moyenne quinquennale, cela représente encore une baisse de 11 %.

En dehors des Big 5, environ 4,07 millions de m² ont été loués ou vendus à des propriétaires occupants. Ce chiffre est pratiquement le même qu'en 2024. Par rapport à la moyenne quinquennale, le marché a enregistré des performances nettement inférieures (-23 %).

Dans le segment des 10 000 m² et plus, il y a eu 41 transactions pour un total de 786 000 m². En 2024, il n'y aura que 26 transactions dans ce segment, représentant 464 000 m².

Francfort reste la région où le volume d'occupation est le plus élevé en 2025, avec 462 800 m², soit une hausse de 9 % en glissement annuel. Berlin suit avec 432 200 m² (+53 %), Hambourg avec 343 800 m² (+45 %) et Munich avec 236 000 m² (+29 %). Avec 235 900 m², la région de Düsseldorf est la seule à rester en dessous du volume annuel de 2024 (-8 %).

Avec environ 672 300 m², la région de la Ruhr affiche une fois de plus le taux d'occupation le plus élevé des régions hors Big 5, ce qui représente une augmentation de 56 % par rapport à 2024. Les régions Rhin-Neckar et Brême suivent à une distance considérable avec respectivement 262 100 m² (+102 %) et 220 500 m² (+45 %).

Les transactions les plus importantes ont eu lieu sur des biens existants, notamment une location d'environ 90 000 m² par un prestataire de services logistiques dans la région Rhin-Neckar et un contrat d'environ 80 000 m² pour un détaillant en ligne dans la région de la Ruhr. Birkenstock a acheté environ 78 000 m² dans la région de Dresde, ce qui constitue la plus importante transaction entre propriétaire et utilisateur. À Kremmen, près de Berlin, le propriétaire-utilisateur Netto a commencé la construction de son centre logistique de 65 000 m².

Dans l'analyse du volume d'occupation à partir de 5 000 m², les entreprises du secteur de la distribution/logistique sont à nouveau en tête avec environ 2,32 millions de m² (45 %). Le secteur a ainsi égalé sa moyenne quinquennale. En chiffres absolus, le secteur a environ 1 million de mètres carrés d'avance sur les entreprises manufacturières et les détaillants. Par rapport à 2024, la demande des entreprises de transport et de logistique a augmenté de 24 %, tandis que celle des entreprises manufacturières a diminué de 14 %. Néanmoins, le secteur manufacturier a encore généré un quart de la demande totale. Les détaillants ont obtenu une part de 23 %, en hausse de 8 % par rapport à 2024.

Prime rents (loyers prime)
Les prix de location les plus élevés pour les espaces de 5 000 m² et plus ont augmenté d'une année sur l'autre dans quatre régions. C'est à Dresde que la croissance a été la plus forte (environ 6 %). Dortmund et Francfort suivent avec un peu plus de 3 % chacun, et Kassel/Bad Hersfeld avec 2,5 %. Quinze marchés ont connu une évolution stable en 2025 et seule la région de Leipzig/Halle a enregistré une baisse de 3 % pour atteindre 72 euros le m² par an (6 euros le m² par mois).

Munich est en tête du classement avec 128,4 euros par m² par an (10,70 euros par m² par mois), suivie de Berlin avec 126 euros par m² par an (10,50 euros par m² par mois) et la région de Düsseldorf occupe la troisième place avec 108 euros par m² par an (9,00 euros par m² par mois).

Au cours des cinq dernières années, les loyers maximaux ont augmenté sur tous les marchés étudiés, bien qu'à des degrés divers. La région de Hanovre/Braunschweig se situe au bas de l'échelle avec 16 %, tandis que Berlin a enregistré une croissance de 91 % en cinq ans. Sur neuf marchés, l'augmentation a été d'au moins 50 %.

10.3.4.2 Marché de l'investissement

En 2025, le marché allemand de l'investissement en immobilier logistique et industriel a atteint un volume de transactions de 6,45 milliards d'euros. Ce chiffre est inférieur de 19 % à celui de l'année précédente et représente le résultat le plus faible des cinq dernières années. Toutefois, le nombre de transactions a augmenté de 6 % pour atteindre 253 transactions d'investissement. Le quatrième trimestre a contribué à hauteur d'environ 2,2 milliards d'euros, soit 35 % du résultat annuel total.

Ce résultat modéré est dû à la baisse sensible des grandes transactions supérieures à 100 millions d'euros. Seules 9 ventes dans ce segment ont été enregistrées en 2025[1], contre 25 en 2024.

Parmi les principales transactions de l'année figurent quatre opérations de portefeuille, dont le « Project Helix » que Palmira Capital a vendu à Starwood, ainsi que le « Project Aqua » qui a été cédé par Blackstone à GLP. En outre, le portefeuille Octo a changé de mains : P3 a été vendu à JD Property et Logicor a transféré le portefeuille « G5 » à EQT de Suède.

Rendement prime
En ce qui concerne les rendements prime dans les cinq grands pays, une légère augmentation de 10 points de base a été observée au cours du dernier trimestre. Les rendements prime à Berlin et Düsseldorf s'élèvent maintenant à 4,6 % et à Francfort, Hambourg et Munich à 4,5 %.

10.3.4.3 Perspectives

Sur le marché de la location, de nombreuses entreprises restent prudentes en raison des incertitudes géopolitiques persistantes et de la faible confiance des consommateurs. Cela conduit les entreprises à reconsidérer très attentivement leurs décisions d'expansion et les processus de prise de décision sont allongés. Par conséquent, un mouvement latéral est plutôt attendu pour 2026 avec une absorption totale d'espace similaire à celle de 2025.

Les nouveaux acteurs du marché promettent une dynamique positive, en particulier avec la demande croissante des entreprises asiatiques de commerce et de logistique qui s'intéressent aux bâtiments modernes en Allemagne. Dans certaines régions, la demande du marché reste forte, mais l'espace disponible est insuffisant. La construction spéculative étant limitée, de légères augmentations de prix sont attendues dans ces régions.

Sur le marché de l'investissement, l'immobilier logistique reste dans la ligne de mire des investisseurs internationaux. En 2025, les acteurs internationaux du marché ont été nettement plus actifs du côté des acheteurs (avec une part de 67 %) que du côté des vendeurs (22 %), augmentant leurs portefeuilles immobiliers de plus de 2,8 milliards d'euros au total. Cette tendance de ces dernières années, où les entreprises internationales augmentent constamment leurs investissements industriels et logistiques en Allemagne, se poursuivra en 2026.

L'année devrait être caractérisée par une multitude de transactions individuelles et par la poursuite de la dynamique dans le segment des portefeuilles. La liquidité toujours limitée dans le segment principal (« core ») contraste avec la liquidité élevée dans les segments « value-add » et « core-plus ».

Des prix les plus élevés ne devraient être obtenus que pour les meilleurs projets. Pour les produits « core », outre la qualité de l'emplacement, c'est surtout la solvabilité des locataires qui est mise en avant, et ces deux éléments seront pris en compte de manière intensive dans les décisions d'achat.

(1) Les chiffres peuvent différer légèrement de ceux du rapport annuel précédent en raison d'ajustements a posteriori des chiffres de la recherche chez JLL.

10.4 Rapports d'évaluation

10.4.1 Conclusions de l'expert immobilier

Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Anvers, 31 décembre 2025

Chère Madame,
Cher Monsieur,

Conformément à l'article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle (JLL) et à Stadim de procéder à une évaluation des immeubles situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France, et en Allemagne et faisant partie du portefeuille de la SIR.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles sont connus par les experts.

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

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

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

Les experts ont adopté différentes méthodes.

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

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

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

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

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

Les installations d'infrastructure, telles que les panneaux solaires et les parcs de batteries, sont évaluées au coût et/ou sur la base d'un calcul de flux de trésorerie sous-jacent ou selon une méthode de capitalisation. Le choix de la méthode dépend du type d'installation, de l'ancienneté de l'installation et des données de marché disponibles. La méthode de valorisation retenue sera, si nécessaire, adaptée aux pratiques de marché en vigueur à mesure que l'évidence de marché deviendra plus claire pour ce nouveau type d'actifs.

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

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

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

Compte tenu des remarques formulées dans les paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2025 s'élève à :

3.354.237.873 EUR[1]

(Trois milliards trois cent cinquante-quatre millions deux cent trente-sept mille huit cent soixante-treize euros)

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

Après déduction des frais de transfert de respectivement 2,5 % (taux moyen des frais de transfert, établi par les experts des sociétés immobilières réglementées) pour les biens situés en Belgique, 1,8%/6,9%/8,0% pour les biens situés en France, 10,9 % pour les biens situés aux Pays-Bas, et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, ceci nous conduit à une juste valeur des biens immobiliers de Montea NV au 31 décembre 2025 de :

3.152.321.314 EUR

(Trois milliards cent cinquante-deux millions trois cent vingt-et-un mille trois cent quatorze euros)

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

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

Veuillez agréer, l'expression de nos salutations distinguées,

Signed by:
Greet Hex
F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

(1) La juste valeur des actifs immobiliers est reflétée en incluant 40 % de la juste valeur du projet à Liège, soit la part détenue par Montea dans la joint-venture. Sans tenir compte de cet élément, la juste valeur des actifs immobiliers de Montea SA s'élève à 3 048 043 444 EUR.

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la partie du portefeuille immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2025, une valeur d'investissement de **1.242.177.997 EUR** et une juste valeur (après déduction des frais de transaction) de **1.192.850.013 EUR**.

Signed by:
Greet Hex
F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la partie du portefeuille immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2025, une valeur d'investissement de **2.112.059.876 EUR** et une juste valeur (après déduction des frais de transaction) de **1.959.471.301 EUR**.

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

10.4.2 Rapport du commissaire sur les perspectives 2025

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Rapport du commissaire sur les prévisions ou estimations concernant les bénéfices de Montea SA

En notre qualité de commissaire de Montea SA (la « société »), nous avons, suite à la demande du Conseil d'Administration, établi le présent rapport sur la prévision du résultat EPRA par action (tel que défini dans le rapport « Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines » de septembre 2024 de l'European Public Real Estate Association) pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2026 (« La Prévision ») de Montea SA reprise dans le chapitre 5.4 « Prévisions ou estimations concernant les bénéfices » du rapport financier annuel de Montea SA sur l'exercice 2025 arrêté le 25 mars 2026 par le conseil d'administration de la Société.

Les hypothèses reprises dans le chapitre 5.4 « Prévisions ou estimations concernant les bénéfices » du rapport financier annuel de Montea SA amènent à la prévision consolidée pour l'exercice 2026 de:

Résultat EPRA par action: € 5,23

Responsabilité du Conseil d'Administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la Société.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées ont été établis de manière appropriée sur la base des hypothèses ci-dessus. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le Conseil d'Administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Montea SA.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Opinion

Nous avons effectué une évaluation du résultat EPRA par action de Montea SA pour l'exercice 2026 en conformité avec les International Standard on Assurance Engagements portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Le conseil d'administration est responsable pour les prévisions financières consolidées y inclus les hypothèses indiquées ci-dessus. A notre avis, les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et sur des méthodes comptables appliquées par Montea SA pour les comptes annuels consolidés de 2025.

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN Nº BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Rapport du commissaire du 16 avril 2026 sur les prévisions financières consolidées de Montea SA

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent, ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons-nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Bruxelles, le 16 avril 2026

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Christophe Boschmans (Signature)
Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2026.04.16 09:09:49 +02'00'

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

26CBO0131

10.4.3 Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Montea SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (consolidé)

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Montea NV (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2025, le compte de résultat consolidé avant distribution des bénéfices, l'état consolidé du résultat global avant affectation du résultat, l'état consolidé des flux de trésorerie, et l' état des variations des capitaux propres consolidés et des réserves de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 20 mai 2025, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2027. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 16 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Montea NV, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que le compte de résultat consolidé avant distribution des bénéfices, l'état consolidé du résultat global avant affectation du résultat, l'état consolidé des flux de trésorerie, et l' état des variations des capitaux propres consolidés et des réserves pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables , dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 3.261.957 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un résultat net de € 163.267 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Besloten vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE0446.334.711 IBAN Nº BE71 2100 9059 0069
*handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent une part significative (91 %) des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2025, ils figurent à l'actif du bilan sous la rubrique « immeubles de placement » pour un montant total de € 2.980.479 milliers.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ».

Certaines hypothèses utilisées pour l'évaluation sont peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et de ce fait, requiert du jugement du management. Le risque d'audit se situe dans la valorisation de ces immeubles de placement et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes de valorisation de notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts externes. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats sous-jacents pour un échantillon;
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses utilisées dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) pour un échantillon.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 19 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Shape the future with confidence

Rapport du commissaire du 16 avril 2026 sur les Comptes Consolidés de Montea NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Résultats du groupe – part 5.1
- Reporting financier: Tableaux EPRA BPR – part 10.1.1
- Détail du calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance – part 10.2

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Shape the future with confidence

Rapport du commissaire du 16 avril 2026 sur les Comptes Consolidés de Montea NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué nº 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (https://www.fsma.be/nl/stori) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Montea NV au 31 décembre 2025 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (https://www.fsma.be/nl/stori) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) nº 537/2014.

Bruxelles, le 16 avril 2026

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Christophe Boschmans (Signature)
Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2026.04.16 09:08:26 +02'00'

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

26CBO0128

10.4.4 Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Montea SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025[1]

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Montea NV (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2025, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietabel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 20 mei 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 16 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Montea NV, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietabel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een balanstotaal van € 3.252.084 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van € 163.267 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het eigen vermogen en van de financiële positie van de Vennootschap op 31 december 2025, alsook van de resultaten en de kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Besloten vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE0446.334.711 IBAN N° BE71 2100 9059 0069
handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

(1) Le rapport du commissaire relatif aux comptes annuels statutaires de Montea est rédigé exclusivement dans la langue dans laquelle le document complet est publié.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (41%) van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2025 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.333.996 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde".

Bepaalde hypotheses die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,..) en vereisen daarom een inschatting van het management.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypotheses die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 7.2 en 7.31 van de Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Shape the future with confidence

Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende de belangenconflicten zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld. Het jaarverslag vermeldt het uittreksel uit de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van (i) 10 februari 2025 aangaande remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2024/25 en vergoeding comités en RvB, (ii) 20 juni 2025 aangaande HR – LT Plan NL & CEO, en (iii) 12 december 2025 aangaande aanbod van aandelenopties.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 16 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans (Signature)

Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2026.04.16 09:06:14 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

26CB00129

5

10.4.5 Rapport du commissaire sur l'évaluation de la durabilité, conformément à la norme ISAE 3000

Shape the future with confidence

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Traduction libre

Rapport d'évaluation de l'auditeur indépendant

Portée

Nous avons été mandatés par Montea SA pour effectuer une mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale sur les missions d'assurance autres que les audits ou les examens d'informations financières historiques (« ISAE 3000 révisée »), ci-après dénommée « la Mission », afin de rendre compte de certains indicateurs de durabilité tels qu'inclus dans le chapitre 10.5 « Index de contenu GRI » tels qu'énumérés à l'Annexe 1 (« Objet 1 ») et les mesures de durabilité telles qu'elles sont incluses dans le chapitre 10.1.2 « Rapports sur le développement durable : tableaux EPRA sBPR » (« Objet 2 ») , tels que présentés dans le rapport annuel de Montea SA (le « Rapport ») pour la période allant du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. Ensemble, les Objets 1 et 2 sont désignés dans le présent rapport par le terme « Objets ».

À l'exception de ce qui a été décrit dans le paragraphe précédent, qui résume la portée de notre mission, nous n'avons effectué aucun travail d'assurance en ce qui concerne les autres indicateurs de durabilité ou d'autres informations liées à la durabilité inclus dans le rapport, et nous n'exprimons donc aucune conclusion sur ces informations

Critères appliqués par Montea SA

Pour l'élaboration des indicateurs de durabilité sélectionnés, tels qu'ils figurent à l'annexe 1 et inclus dans le rapport (« Objet 1 »), Montea SA a appliqué les « Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards » à tous les égards importants.

Pour l'élaboration des tableaux EPRA sBPR (« Objet 2 »), Montea SA a appliqué les EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (4th Edition) (« sBPR ») à tous les égards importants.

Ensemble, les « Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards » et EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (4th Edition) (« sBPR ») sont désignées dans le présent rapport comme les « Critères ».

Responsabilités de Montea SA

La direction de Montea SA est responsable de la sélection des Critères ainsi que de l'élaboration des Objets conformément aux Critères, à tous les égards importants. Cette responsabilité comprend l'établissement et le maintien de contrôles internes, la tenue de registres adéquats et la réalisation d'estimations comptables pertinentes pour la préparation des sujets, de sorte qu'elles soient exemptes d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur.

Responsabilités d'EY

Il est de notre responsabilité de tirer une conclusion avec un degré de certitude limité sur les Objets, sur la base des preuves que nous avons obtenues. Nous avons exécuté notre mission de certification conformément à la Norme internationale pour les missions de certification autres que les audits ou les examens d'informations financières historiques (« ISAE 3000 révisée »), publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board.

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN Nº BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Rapport d'évaluation de l'auditeur indépendant
Montea SA

Une mission d'assurance limitée conclue conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) comprend l'évaluation de la pertinence de l'utilisation des critères par la Société comme base pour la préparation de l'Objet, l'évaluation des risques d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, formuler des réponses aux risques évalués dans les circonstances, et évaluer la présentation globale de l'Objet.

Une mission de certification assortie d'un degré d'assurance limité a une portée plus limitée qu'une mission de certification assortie d'un degré raisonnable d'assurance en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne et des procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués.

Une mission avec un degré de certitude limité consiste à poser des questions, principalement aux personnes responsables de la préparation du sujet et des informations associées, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées. Un degré d'assurance plus élevé, en particulier un contrat assorti d'un degré d'assurance raisonnable, aurait exigé des procédures plus étendues.

Notre conclusion, avec un degré de certitude limité, ne concerne que les Objets.

Notre indépendance et notre contrôle de la qualité

Nous avons conservé notre indépendance et confirmons que nous avons satisfait aux exigences du Code de déontologie des comptables professionnels de l'International Ethics Standards Board for Accountants, et que nous possédons les compétences et l'expérience requises pour mener à bien cette mission de certification.

Notre cabinet applique la norme « International Standard on Quality Management 1 », qui nous oblige à établir, mettre en œuvre et exécuter un système de gestion de la qualité, y compris en ce qui concerne les politiques ou les procédures de conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Description des procédures effectuées

Dans le cas d'un contrat avec un degré de certitude limité, le travail effectué est de nature et de calendrier différents et a une portée plus restreinte que dans le cas des contrats portant sur l'acquisition d'un degré raisonnable d'assurance. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu à partir d'un contrat comportant un degré d'assurance limité est nettement inférieur à celui d'un contrat exécuté avec un degré raisonnable de certitude.

Une mission avec un degré de certitude limité consiste à obtenir des informations, principalement auprès des personnes responsables de la préparation du sujet et des informations connexes, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées.

Les procédures qui ont été effectuées comprenaient :

- Avoir un aperçu des processus de reporting pour l'Objet ;
- S'entretenir avec la direction et les employés concernés au niveau de l'entreprise qui sont responsables de la consolidation et de la mise en œuvre des procédures de contrôle interne en relation avec l'Objet ;
- S'entretenir avec les employés concernés qui sont chargés de signaler l'Objet aux employés concernés au niveau de l'entreprise ;
- Obtenir de la documentation interne et externe qui se rapproche de l'Objet ;
- Procéder à une évaluation analytique des données et des tendances dans le domaine à un niveau consolidé et, si cela est jugé approprié dans les circonstances, à un niveau plus détaillé ;
- Effectuer des tests détaillés limités et retracer les informations d'entrée jusqu'aux factures justificatives ou à d'autres preuves ;
- Évaluez la présentation globale de l'Objet.

Shape the future with confidence

Rapport d'évaluation de l'auditeur indépendant
Montea SA

Pour les deux Objets, nous estimons que les éléments de preuve obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion avec un degré de certitude limité.

Conclusion

Sur la base de notre évaluation, rien n'a été porté à notre attention qui nous amène à soupçonner que les Objets, inclus dans le rapport annuel de Montea SA pour la période allant du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, n'ont pas été préparés, à tous égards significatifs, conformément aux critères.

Bruxelles, le 16 avril 2026

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par

Christophe Boschmans (Signature)
Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2026.04.16 09:11:48 +02'00'

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

26CBO0137

Sélection d'indicateurs de durabilité (Objet 1) :

Chapitre 10.5 « Index du contenu GRI » :

- 2-9
- 2-10
- 2-15
- 302-1 (page 306-317)
- 302-2 (page 306-317)
- 302-3 (page 306-317)
- 305-1 (page 306-317)
- 305-2 (page 306-317)
- 305-3 (page 306-317)
- 305-4 (page 306-317)
- 401-1 (page 318-323)
- 404-1 (page 318-319)
- 405-1
- CRE1 (page 306-317)
- CRE3 (page 306-317)

10.5 Index du contenu GRI

INDEX DU CONTENU GRI

GRI 2 — INFORMATIONS GÉNÉRALES 2021		PAGE
2-1	Détail de l'organisation	368 ets.
2-2	Entités incluses dans le rapport de durabilité	362
2-3	Période de reporting, fréquence de reporting et personne de contact	362
2-4	Reformulations des informations	88
2-5	Vérification externe	340-359
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	16-23
2-7	Salariés	34-35
2-9	Structure et composition du conseil d'administration	151 ets.
2-10	Processus de nomination et de sélection de l'organe directeur le plus élevé	151-152
2-11	Président de l'organe d'administration le plus élevé	162
2-12	Rôle de l'organe d'administration le plus élevé dans la supervision de la gestion de l'impact	151-163
2-13	La délégation de la responsabilité de la gestion de l'impact	169-172
2-14	Rôle de l'organe d'administration le plus élevé dans le rapport sur la durabilité	157-163, 184-185
2-15	Conflits d'intérêts	172-174
2-16	Communication des « préoccupations critiques »	162
2-17	Connaissance commune de l'organe d'administration	152-156
2-18	Évaluation de l'organe directeur le plus élevé	162
2-19	Politique de rémunération	177-191
2-20	Processus de détermination de la rémunération	177-191
2-21	Ratio annuel de compensation totale	190
2-22	Déclaration de stratégie de durabilité	3
2-23	Engagements politiques	148-149
2-25	Processus visant à remédier aux impacts négatifs	62 ets., 194 ets.
2-26	Mécanismes de consultation et de prise en compte des préoccupations	148 ets.
2-27	Respect des lois et règlements	148, 171, 210
2-28	Adhésion à des associations	56-61
2-30	Approche de l'engagement des parties prenantes	56-61
GRI 3 - MATÉRIALITÉS 2021		
3-1	Processus de détermination des matérialités	66-67
3-2	Liste des matérialités	66-67
3-3	Gestion des matérialités	66 ets.
GRI 200 - IMPACTS ÉCONOMIQUES INDIRECTS		
203-1	Investissement dans les infrastructures et les services d'assistance	40-99

GRI 300 - THÈMES ENVIRONNEMENTAUX		PAGE
GRI 302 - ÉNERGIE 2016		
302-1	Consommation d'énergie dans l'organisation	62-63, 78, 91, 306-317
302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	62-98, 306-317
302-3	Intensité énergétique	62-98, 306-317
302-4	Réduction de la consommation d'énergie	62-98, 306-317
302-5	Réduction de la consommation d'énergie des produits et services	62-98, 306-317
GRI 305 - ÉMISSIONS 2016		
305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	62-95, 306-317, 364-365
305-2	Énergie émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2)	62-95, 306-317, 364-365
305-3	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3)	62-95, 306-317, 364-365
305-4	Intensité des gaz à effet de serre	88-94, 306-317
305-5	Réduction des gaz à effet de serre	88-94, 306-317
GRI 401 - EMPLOI 2016		
401-1	Recrutements et rotation du personnel	34-35, 318-323
GRI 403 - SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL 2018		
403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	34-35
403-3	Services en matière de santé et sécurité au travail	34-35
403-6	Amélioration de la santé des salariés	34-35
403-9	Blessures liées au travail	320-321
403-10	Mauvaise santé liées au travail	320-321
GRI 404 - FORMATION ET ÉDUCATION 2016		
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par employé	318-319
404-2	Programmes visant à faire passer les compétences des employés au niveau supérieur	318-319
404-3	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation périodiques et d'un développement de carrière	318-319
GRI 405 - DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2016		
405-1	Diversité au sein de l'organe directeur et parmi les employés	30, 162-163
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	318-319
GRI 413 - COMMUNAUTÉS LOCALES 2016		
413-1	Engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	320-321
CRE - CONSTRUCTION ET IMMOBILIER		
CRE1	Intensité énergétique des bâtiments	62-95, 306-117
CRE3	Intensité des gaz à effet de serre dans les bâtiments	62-95, 306-117

10.6 Approche & champ d'application (scope)

Montea aligne son reporting ESG sur les recommandations de meilleures pratiques en matière de durabilité établies par l'EPRA (sBPR).

10.6.1 Période de référence

Ce rapport couvre l'exercice 2025, (1er janvier 2025 au 31 décembre 2025). Montea publie chaque année une mise à jour de ses initiatives en matière de développement durable.

10.6.2 Périmètre d'analyse et couverture

En 2025, 100 % des bureaux de Montea situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne ont été inclus dans le périmètre d'analyse.

Conformément aux exigences des EPRA sBPR (voir section 9.1.2), Montea applique l'approche du contrôle opérationnel pour définir ses limites organisationnelles dans le cadre de son reporting.

Pour le portefeuille existant, les détails relatifs au taux de couverture sont présentés dans le tableau ci-dessous.

	Couverture	
	2025	2024
Elec-Abs	100 %	100 %
DH&C-Abs	100 %	100 %
Fuels-Abs	100 %	100 %
Intensité énerg.	100 %	100 %
GHG-Int	100 %	100 %
Eau municipale	100 %	100 %
Eau de pluie	100 %	100 %
Cert-Tot	100 %	100 %
Waste-Abs	40 %	37 %
Déchets - part par voie d'élimination	28 %	37 %

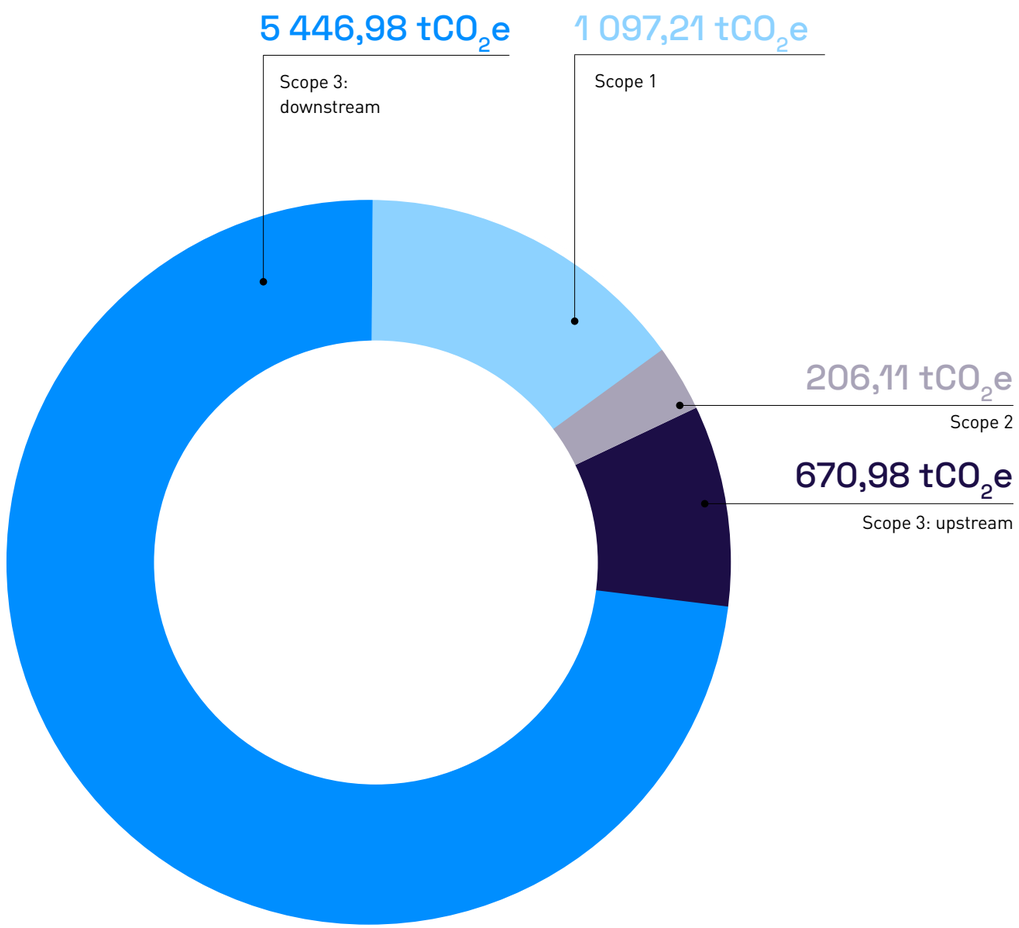
Les données sont collectées via une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes menées auprès des locataires. Montea reconnaît que la précision et la fiabilité des données utilisées pour évaluer la performance environnementale de son portefeuille immobilier dépendent directement de la qualité des informations reçues, des inexactitudes de mesure potentielles et d'autres éléments pouvant nuire à la qualité globale des données. Montea s'efforce néanmoins d'améliorer continuellement cette qualité, notamment par le biais de l'automatisation, du recours à plusieurs sources de vérification et de l'optimisation de ses systèmes de contrôle.

Des données ont été estimées. Les données ont été extrapolées pour estimer la consommation énergétique et pour établir le niveau total des émissions de Montea. Le pourcentage de données extrapolées est spécifiquement indiqué dans les tableaux EPRA sBPR.

10.6.3 Méthodologie de mesure

Les émissions de CO_2 ont été calculées conformément au protocole des gaz à effet de serre (GHG Protocol). Ce protocole offre un cadre standardisé permettant aux entreprises de mesurer et de gérer de manière cohérente leur impact climatique.

10.7 Chiffres clés et objectifs - durabilité



			2019	2024	2025	Différence avec l'année de référence
Opérations Montea	**Émissions totales**	**tCO_2e**	**234**	**178,65**	**180,8**	**-23%**
	Scope 1 : émissions directes provenant de l'énergie, des fuites de réfrigérant et des véhicules de société	tCO_2e		74,11	76,34	
	Scope 2 : émissions indirectes provenant de l'électricité achetée par les services publics	tCO_2e		14,52	20,43	
	Scope 3 : émissions indirectes provenant des voyages d'affaires, des déplacements domicile-travail, des achats, des déchets, des biens d'équipement et des émissions en amont du scope 1&2.	tCO_2e		90,02	84,03	

			2021	2024	2025	Différence avec l'année de référence
Nouveaux développements	**Scope 3 :** émissions en amont des biens d'équipement	tCO_2e	12 693,84	31 327,76	27 308,66	
		tCO_2e/m^2	0,317	0,341	0,254	

			2019	2024	2025	Différence avec l'année de référence
Portefeuille existant	**Émissions totales**	**tCO_2e**	**17 237,70**	**12 546,07**	**7 421,29**	**-57%**
	Émissions totales [tCO_2e/m^2]	**tCO_2e/m^2**	**0,014**	**0,007**	**0,004**	**-73%**
	Scope 1 : émissions directes contrôlées par Montea provenant du chauffage (gaz) et des fuites de réfrigérant dans les bâtiments Montea	tCO_2e	3 125,05	1 850,97	1 097,21	
		tCO_2e/m^2	0,017	0,006	0,003	
	Scope 2 : émissions contrôlées par Montea associées à l'électricité grise achetée dans les bâtiments de Montea	tCO_2e	2 513,89	303,47	206,11	
		tCO_2e/m^2	0,014	0,001	0,001	
	Scope 3 : émissions en amont de l'énergie des scopes 1 & 2 (production de carburant, pertes nettes, construction de centrales électriques) contrôlées par Montea	tCO_2e	727,74	681,74	670,98	
		tCO_2e/m^2	0,004	0,002	0,002	
	Scope 3 : actifs loués en aval	tCO_2e	10 871,02	9 735,46	5 446,98	
		tCO_2e/m^2	0,010	0,006	0,003	

Les données de l'année de référence 2019 présentées dans ce document ont été retraitées par rapport à celles publiées dans le Rapport annuel 2024.
Les modifications suivantes ont été apportées :
1. **Méthodologie d'intensité (dénominateur) :** dans le Rapport annuel 2024, une superficie totale uniforme du portefeuille était utilisée comme dénominateur pour toutes les intensités par scope. À partir de l'exercice de reporting 2025, chaque scope est rapporté à la superficie directement associée à la source d'émission correspondante (m² contrôlés par Montea pour les Scopes 1, 2 et le Scope 3 amont associé ; m² contrôlés par les locataires pour le Scope 3, Catégorie 13). Ce retraitement améliore la précision et la comparabilité des indicateurs d'intensité, conformément aux recommandations des lignes directrices EPRA sBPR, qui préconisent l'utilisation de la superficie directement liée à la source de données rapportée. La répartition des surfaces sous-jacente à ces calculs est disponible comme suit : pour l'année de référence 2019, les m² contrôlés par le propriétaire et les locataires par site sont disponibles dans l'onglet FuelType19 ; pour 2024, les données recalculées sont disponibles dans l'onglet Recalc_ScopesIntensity24 ; pour 2025, les m² contrôlés par le propriétaire et les locataires par site sont disponibles dans l'onglet Op_Calculations.
2. **Émissions absolues et intensité CO_2 :** les émissions absolues pour l'année de référence 2019 ont été retraitées, passant de 21 701 tCO_2e à 17 375 tCO_2e, et l'intensité CO_2 de 19 à 14 kg CO_2e/m^2. Cette évolution résulte d'un périmètre de scope affiné et d'une réallocation des données énergétiques par site, incluant une correction de l'affectation des surfaces pour un certain nombre de sites qui n'étaient pas inclus précédemment.

11

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

11.1 Données sur Montea 368
11.2 Réviseur d'entreprise 374
11.3 Experts immobiliers 374
11.4 Activités de recherche et de développement 375
11.5 Réglementation 375
11.6 Transactions avec des parties liées 377
11.7 Documents disponibles pour consultation 377
11.8 Déclarations 378
11.9 Statuts 380
11.10 Tableau de concordance du document d'enregistrement universel 394
11.11 Glossaire 408

11.1 Données sur Montea

Nom	Montea
Forme juridique	Société anonyme constituée en tant que société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge. Reconnue en tant que SIR à compter du 30 septembre 2014 (auparavant, active depuis le 1er octobre 2006 en tant que sicaf immobilère).
Siège social	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Aalst), Belgique
Numéro d'entreprise	0417.186.211
Numéro de TVA	BE0417.186.211
Registre des personnes morales	Registre des personnes morales de Gand, division de Termonde
Code LEI	5493006K5LQDD0GK1T60
Date de constitution	26 février 1977
Date de début de la cotation en bourse	Euronext Brussels depuis octobre 2006 et Euronext Paris depuis décembre 2006 (code ISIN : BE0003853703)
Date de l'amendement le plus récent des statuts	2 décembre 2025 (statuts à consulter sur le site internet)
Numéro de téléphone	Belgique : +32 (0) 53 82 62 62 France : +33 (0) 1 83 92 25 00 Pays-Bas : +31 (0) 88 2053 88.
Adresse e-mail	info@montea.be
Site internet	www.montea.com Les informations présentées sur le site internet ne font pas partie intégrante du présent rapport annuel, sauf ajout exprès au présent rapport annuel en tant que référence.

11.1.1 Groupe

11.1.1.1 Généralités

Montea compte des filiales en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. Le groupe Montea se compose de plusieurs sociétés dans les différents pays où il est présent.

Montea compte une succursale : Montea SA, ayant son siège social 48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris, France. Cette succursale possède le statut de SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) depuis le 24 avril 2007. Se reporter à la section 11.5.3 pour en savoir plus sur le statut SIIC.

Au 31 décembre 2025, le groupe se composait des sociétés suivantes:

11.1.1.2 Données sur les sociétés du groupe

Les informations détaillées concernant les sociétés du groupe Montea au 31 décembre 2025 sont comme suit :

Dénomination	Adresse	Pays	Numéro DE TVA	Participations (%)
Montea NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0417186211	n/a[1]
Montea Management NV	Industrielaan 27, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0882872026	n/a[2]
Montea Services BV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0742845794	100 %
Montea GTE 1 NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0757964037	100 %
Challenge Office Park NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0473589929	100 %
F.C.B. NV GVBF	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0440810659	100 %
Montea Green Energy Belgium BV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE1016870695	51 %
Weerts Logistic Park X NV	Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren	BE	BE0756935441	40 %
Weerts Logistic Park X Energy NV	Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren	BE	BE1027935328	40 %
VWBG BV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0739547992	100 %
Montea GTE3 S.à.r.l.	Boulevard F.W. Raiffeisen 17, 2411 Luxembourg	LU	B205227	100 %
SFG B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853810151B01	100 %
Montea Nederland B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853208785B01	100 %
Montea Almere N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853209625B01	100 %
Montea Rotterdam N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853631712B01	100 %
Montea Oss N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488522B01	100 %
Montea Beuningen N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488339B01	100 %
Montea ´s Heerenberg N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854800232B01	100 %
Montea Tiel B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL859569238B01	100 %
Europand Eindhoven B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL814882651B01	100 %
Montea Logistics I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL861408470B01	100 %
Montea Logistics II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863491546B01	100 %
Montea Logistics III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863501874B01	100 %
Montea Amsterdam Holding B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3315 9B01	100 %
Montea Holtum I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3603 3B01	100 %
Montea Holtum II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3589 2B01	100 %
Montea Panoven I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6826 5B01	100 %
Montea Panoven II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6818 6B01	100 %
Montea Panoven III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6822 8B01	100 %
Montea Panoven IV B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6838 1B01	100 %
Montea Panoven V B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3709 8B01	100 %
Montea Panoven VI B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3660 4B01	100 %

(1) Pour la structure de l'actionnariat de Montea, voir section 6.2.2.
(2) Administrateur Unique de Montea, détient 1 action de Montea.

Dénomination	Adresse	Pays	Numéro DE TVA	Participations (%)
Montea Waddinxveen B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8654 7058 3B01	100 %
Montea Amsterdam Amstel B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8656 4621 1B01	100 %
Montea Zeewolde B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 86829175 4B01	100 %
Montea GTE 2 GmbH	Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main	DE	DE328815225	100 %
Montea Services Germany GmbH	Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main	DE	DE358010932	100 %
Montea SA SIIC (Bijkantoor)	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR06497673145	100 %
SCI MONTEA FRANCE[1]	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR33493288948	100 %[2]
SCI 3R	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR44400790366	100 %
SCI SAGITTAIRE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR79433787967	100 %
SCI SAXO	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR23485123129	100 %
SCI SEVIGNE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR48438357659	100 %
SCI SOCRATE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR16481979292	100 %
SCI APJ	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR25435365945	100 %
SCI MONTEA MESNIL 1	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR82393856463	100 %
SAS MONTEA GREEN ENERGY FRANCE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR69889967162	100 %
SNC FIRE COMBRONDE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	FR93921915963	100 %
SAS Français	48 avenue Victor Hugo, 75016 Paris	FR	-	100 %

11.1.2 Structure du capital et capital autorisé

11.1.2.1 Structure du capital

Au 31 décembre 2025, le capital consolidé de Montea s'élevait à 476 949 385,41 € (y compris les coûts liés à l'augmentation de capital et aux variations de la valeur des actions propres).

Au 31 décembre 2025, le capital est représenté par 23 402 884 actions ordinaires entièrement libérées sans valeur nominale.

Il n'existe pas d'actions privilégiées. Chaque action confère le droit à un vote lors de l'assemblée générale (à l'exception des actions propres par la Société, dont les droits de vote sont suspendus). Le nombre total de ces actions représente le dénominateur à des fins de notifications en vertu de la Règlementation sur la transparence.

Le capital peut être augmenté ou réduit conformément aux dispositions légales et aux statuts de la Société. L'Administrateur Unique est également autorisé à augmenter le capital social dans les limites du capital autorisé.

11.1.2.2 Capital autorisé

L'Administrateur Unique a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire tenue le 25 janvier 2024 à augmenter le capital à une ou plusieurs reprises, aux dates et selon les termes devant être conformes à la législation applicable, jusqu'à un montant maximum de :

(a) deux cent cinq millions trente-sept mille quatre cent trois euros et huitante-neuf centimes (205 037 403,89 €) pour les augmentations de capital publiques par apport en numéraire, avec la possibilité pour les actionnaires de la Société d'exercer leur droit préférentiel de souscription ou leur droit d'allocation irréductible ;

(b) deux cent cinq millions trente-sept mille quatre cent trois euros et huitante-neuf centimes (205 037 403,89 €) pour les augmentations de capital liées à la distribution d'un dividende optionnel ;

(c) quarante-et-un millions sept mille quatre cent quatre-vingts euros septante-huit centimes (41 007 480,78 €), pour augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, étant entendu que le conseil d'administration ne puisse augmenter le capital conformément au présent point (c) que dans la mesure où le montant cumulé des augmentations de capital effectuées conformément au présent point (c) sur une période de douze mois ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmenter le capital ;

(d) quarante-et-un million sept mille quatre cent quatre-vingts euros et septante-huit centimes (41 007 480,78 €) pour (i) une augmentation de capital par le biais d'un apport en nature autre que visé à l'alinéa (b) ci-dessus ou (ii) toute autre forme d'augmentation de capital non prévue aux alinéas (a) à (c) ci-dessus, étant entendu que le Conseil d'administration ne sera, sous aucune circonstance, en mesure d'augmenter le capital au-delà du montant maximum de quatre cent dix millions soixante-quatorze mille huit cent sept euros et septante-sept centimes (410 074 807,77 €).

Cette autorisation a été accordée pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, à savoir jusqu'au 13 février 2029.
À ce jour, cette prérogative a été exercée comme suit :

- Par décision de l'administrateur unique du 14 mai 2024, le capital de la société a été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, par un apport en nature conformément au point (d) du présent article, de trois millions vingt-quatre mille trois cent un euros soixante-dix-neuf centimes d'euro (3 024 301,79 €), pour le porter de quatre cent dix millions soixante-quatorze mille huit cent sept euros soixante dix-sept centimes d'euro (410 074 807,77 €) à quatre cent treize millions quatre-vingt-dix-neuf mille cent neuf euros cinquante-six centimes d'euro (413 099 109,56 €), par l'émission de cent quarante-huit mille trois cent quatre-vingt-seize (148 396) actions nouvelles, sans mention de valeur nominale, dont quatorze mille huit cent quarante (14 840) actions nominatives et cent trente-trois mille cinq cent cinquante-six (133 556) actions dématérialisées, laquelle augmentation de capital a été assortie d'une prime d'émission de neuf millions cent quarante-quatre mille deux cent vingt-six euros soixante-quinze centimes d'euro (9 144 226,75 €).
- Par décision de l'administrateur unique en date du 21 mai 2024, suivie d'un acte de détermination en date du 12 juin 2024, le capital de la société a été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, dans le cadre d'un dividende optionnel conformément au point (b) du présent article, de huit millions quatre cent soixante-cinq mille quatre cent quatre-vingt-quatre euros et trente-huit centimes d'euro (8 465 484,38 €), pour le porter de quatre cent treize millions quatre-vingt-dix-neuf mille euros et cinquante-six centimes d'euro (413 099 109,56 €) à quatre cent vingt et un millions cinq cent soixante-quatre mille cinq cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-quatorze centimes d'euro (421 564 593,94 €), par l'émission de quatre cent quinze mille trois cent quatre-vingt-quatre (415 384) actions nouvelles, sans mention de valeur nominale, dont cent huit mille cinq cent soixante et une (108 561) actions nominatives et trois cent six mille huit cent vingt-trois (306 823) actions dématérialisées), laquelle augmentation de capital a été assortie d'une prime d'émission de vingt-trois millions septante et un mille deux cent quatre-vingt-dix neuf euros et soixante-sept centimes d'euro (23 071 299,67 €).
- Par décision de l'administrateur unique du 24 septembre 2024, suivie d'un acte de détermination du 8 octobre 2024, le capital de la société a encore été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, conformément au point (a) du présent article, de quarante-six millions huit cent quarante mille cinq cent un euros et trente-huit centimes d'euro (46 840 501,38 €), pour le porter de quatre cent vingt et un millions cinq cent soixante-quatre mille cinq cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-quatorze centimes d'euro (421 564 593,94 €) à quatre cent soixante-huit millions quatre cent cinq mille quatre-vingt-quinze euros et trente-deux centimes d'euro (468 405 095,32 €), par l'émission de deux millions deux cent quatre-vingt-dix-huit mille trois cent soixante-trois (2 298 363) actions nouvelles, sans mention de valeur nominale, dont trois cent trente-neuf mille sept cent soixante-quatre (339 764) actions nominatives et un million neuf cent cinquante-huit mille cinq cent quatre-vingt-dix-neuf (1 958 599) actions dématérialisées), laquelle augmentation de capital a été assortie d'une prime d'émission de cent sept millions cent quarante-neuf mille huit cent dix-neuf euros soixante-deux centimes d'euro (107 149 819,62 €).
- Par décision de l'administrateur unique du 28 octobre 2024, le capital de la société a été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, par un apport en nature conformément au point (d) du présent article, de trois millions sept mille six cent trente euros et quatre-vingt-sept centimes d'euro (3 007 630,87 €), pour le porter de quatre cent soixante-huit millions quatre cent cinq mille quatre-vingt-quinze euros et trente-deux centimes d'euro (468 405 095,32 €) à quatre cent soixante et onze millions quatre cent douze mille sept cent vingt-six euros et dix-neuf centimes d'euro (471 412 726,19 €), par l'émission de cent quarante-sept mille cinq cent soixante-dix-huit (147 578) actions nouvelles,

(1) Société Civile Immobilière ou burgerlijke vastgoedvennootschap.
(2) Les neuf sociétés françaises du groupe sont détenues à 100 % par Montea SA (succursale), qui est à son tour contrôlée par Montea SA.

(3) Une "société de périmètre" est un terme utilisé dans la Loi SIR et l'AR SIR et se réfère à une société dans laquelle une SIR détient directement ou indirectement plus de 25 % du capital, y compris ses filiales au sens de l'article 6.2° du CSA.

sans désignation de valeur nominale, dont quatorze mille sept cent cinquante-huit (14 758) actions nominatives et cent trente-deux mille huit cent vingt (132 820) actions dématérialisées, cette augmentation de capital étant assortie d'une prime d'émission de sept millions huit cent quarante-deux mille trois cent soixante-neuf euros et treize centimes d'euro (7 842 369,13 €).

- Par décision de l'adminsitrateur unique du 2 décembre 2025, le capital de la société a été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, par un apport en nature conformément au point (d) du présent article, de cinq millions cinq cent trente-six mille six cent cinquante-neuf euros et vingt-deux centimes d'euro (5 536 659,22 EUR), pour le porter de quatre cent soixante et un millions quatre cent douze mille sept cent vingt-six euros dix-neuf centimes (471 412 726,19 EUR) à quatre cent soixante-six millions neuf cent quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-cinq euros et quarante-un centimes (476 949 385,41 EUR), par l'émission de deux cent soixante et un mille six cent soixante-deux (271 672) actions nouvelles, sans indication de valeur nominale, dont vingt-sept mille cent soixante-sept (27 167) actions nominatives et deux cent quarante-quatre mille cinq cent cinq (244 505) actions dématérialisées, cette augmentation de capital s'accompagnant d'une prime d'émission de treize millions six cent soixante mille deux cent quarante-quatre euros et quatre-vingt-sept centimes (13 660 244,78 EUR).

11.2 Réviseur d'entreprise

Le réviseur d'entreprise est nommé par l'assemblée générale des actionnaires et choisi parmi une liste de réviseurs d'entreprises approuvés par la FSMA.

Le réviseur d'entreprise statutaire de Montea est EY Bedrijfsrevisoren BV, ayant son siège social 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7B 001, Belgique, représenté par M. Christophe Boschmans (agissant au nom d'une société BV). Le mandat d'EY Bedrijfsrevisoren pour agir en qualité de réviseur d'entreprise statutaire est en cours jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2028 et couvre l'audit des exercices financiers 2025-2027.

Le mandat du réviseur d'entreprise statutaire comprend l'audit des états financiers statutaires et consolidés de Montea, ainsi que de ceux des autres filiales du groupe Montea constituées en Belgique. Le réviseur d'entreprise statutaire exécute également les missions prescrites par le Code CSA, la Loi SIR et l'Arrêté royal SIR.

Montea confirme que le réviseur d'entreprise statutaire a donné son accord pour inclure son rapport dans le présent rapport annuel et concernant la forme ou le contexte dans lequel ce rapport est inclus.

La base de calcul de la rémunération du réviseur d'entreprise statutaire correspond à des honoraires annuels fixes. Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2025, la rémunération fixe du réviseur d'entreprise statutaire EY Bedrijfsrevisoren BV au titre d'examen et de l'audit des états financiers statutaires et consolidés du groupe Montea s'élève à 78 000,00 € (hors TVA). Outre ce qui précède, des missions d'audit supplémentaires ont été exécutées par le commissaire :

- Missions FSMA et exigées par la loi : 24 024,00 €
- Autre : 35 017,00 €
- Filiales : 33 280,00 €

11.3 Experts immobiliers

L'article 24 de la Loi SIR dispose que la valeur immobilière d'une SIR doit être évaluée par un ou plusieurs experts immobiliers indépendants. Les experts immobiliers doivent agir en totale indépendance, posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate requises pour effectuer des évaluations immobilières, ainsi qu'une organisation appropriée à l'exercice de leur activité d'expert. Les experts sont désignés pour un mandat renouvelable de trois ans. Ils ne peuvent être chargés de l'évaluation d'un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans.

Montea compte deux experts immobiliers :

- **Jones Lang LaSalle BV** (siège social : Marnixlaan 23, 1000 Bruxelles, Belgique) pour l'évaluation d'actifs en Belgique (en partie), en France et en Allemagne et de panneaux solaires. Le mandat de Jones Lang LaSalle, représenté par Greet Hex, à partir du 1 avril 2026 par Jeremy Greenfield, a été prolongé en 2025 et arrive à échéance le 30/06/2028.
- **Stadim** (siège social : Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers, Belgique) pour l'évaluation d'actifs en Belgique (en partie) et d'actifs aux Pays-Bas. Le mandat de Stadim BV, représenté par Diederik Sondervan, a été prolongé en 2025 et arrive à échéance le 30/06/2028.

En vertu de l'article 47 de la Loi SIR, les experts immobiliers doivent évaluer le portefeuille immobilier de la SIR et des sociétés appartenant au groupe à la fin de chaque exercice financier. À la fin des trois premiers trimestres, l'expert évaluateur immobilier doit aussi mettre à jour la valeur totale définie à la fin de l'exercice antérieur, sur la base des variations du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés. Enfin, chaque immeuble acheté ou cédé par la SIR (ou des sociétés de son groupe) doit être évalué par l'expert immobilier selon les termes de l'article 47 de la Loi SIR avant que la transaction ait lieu.

En vertu de l'article 24(4) de la Loi SIR, les honoraires de l'expert immobilier ne doivent pas être, directement ou indirectement, liés à la valeur de l'immeuble évalué. Les honoraires de l'expert immobilier se basent sur les honoraires fixes en fonction du lieu en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'expert immobilier peut aussi percevoir des honoraires au titre de missions spécifiques.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2025, le montant total des honoraires versés au titre de ces missions s'élevait à 308 781,00 € (hors TVA).

Montea confirme que les experts immobiliers ont donné leur accord pour inclure leur rapport dans le présent rapport annuel et concernant la forme ou le contexte dans lequel ce rapport est inclus.

11.4 Activités de recherche et de développement

En 2025, Montea n'a pas mené d'activités en matière de recherche et de développement telles que visées aux articles 3:6 et 3:32 du CSA

11.5 Réglementation

Montea est une société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge, cotée sur Euronext Brussels et Euronext Paris.

En tant que SIR publique de droit belge, Montea est soumise au CSA, à la Loi SIR et à l'Arrêté royal SIR. Elle est également soumise, en tant que société cotée, à toute la législation pertinente en la matière (y compris sans s'y limiter la Règlementation sur la transparence). De même, par sa forme juridique, Montea est sujette à la supervision de la FSMA.

Certaines sociétés du groupe Montea ont adopté des formes juridiques spécifiques. De ce fait, elles sont soumises à la législation et à la réglementation applicables à ces formes juridiques, comme suit :

- L'établissement permanent de Montea en France (Montea SA, constituée comme une succursale de Montea NV) a le statut de SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) ;
- Certaines sociétés du groupe en Belgique ont adopté la forme d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) selon les termes de l'Arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés ;
- Eu égard aux investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea Nederland B.V. et ses filiales se sont définitivement vu accorder le statut d'organisme de placement fiscal (FBI) pour les exercices financiers allant de 2015 jusqu'en 2023 inclus. Pour 2024 le statut a été demandé. Il ne sera plus possible de se prévaloir du statut FBI à compter du 1er janvier 2025. Le statut du FBI n'est donc plus expliqué dans ce rapport.

Les détails de chacune de ces formes juridiques sont expliqués ci-dessous.

11.5.1 Sociétés immobilières réglementées en Belgique

Le statut de société immobilière réglementée, permet aux sociétés d'investissement immobilier de s'établir en Belgique au même titre que dans de nombreux autres pays : Citons les sociétés civiles de placement immobilier (REIT) aux États-Unis, les G-REIT en Allemagne, les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) en France et les UK REIT au Royaume-Uni.

Les principales caractéristiques d'une SIR sont les suivantes :

- elle doit prendre la forme d'une naamloze vennootschap (société anonyme à responsabilité limitée) ;
- elle doit être cotée sur une place boursière avec un flottant d'au moins 30 % ;
- elle est sujette à la supervision de la FSMA ;
- elle peut réaliser toutes les activités en lien avec la construction, la transformation, la rénovation, la promotion, l'achat, la cession, la gestion et l'exploitation de biens immeubles ;
- elle ne peut mener les activités d'un « promoteur immobilier » (bouwpromotor) ;

(1) Pour plus d'informations sur le statut du FBI par rapport aux entreprises de Montea concernées, voir la section 8.2.3.

- ses risques doivent être obligatoirement diversifiés : pas plus de 20 % des actifs nets consolidés de la société ne peuvent être investis (i) dans des biens immeubles qui constituent une société foncière unique ; (ii) dans « d'autres biens immobiliers » d'après la définition donnée à l'article 2(5)(vi) à (xi) de la Loi SIR ;
- le ratio d'endettement de la société/du groupe consolidé ne doit pas dépasser 65 % des actifs de la société/du groupe consolidé ;
- l'octroi de sûretés et d'hypothèques est limité par la loi ;
- elle doit appliquer des règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- elle doit, chaque trimestre, confier l'évaluation des actifs à un expert immobilier indépendant ;
- elle doit comptabiliser ses bâtiments à la juste valeur (sans dépréciations) ;
- ses résultats (revenus locatifs et plus-values sur cession, moins coûts opérationnels et frais financiers) sont exempts de l'impôt des sociétés pour la SIR elle-même (pas pour les sociétés de son groupe), mais des impôts sont à payer sur les frais non déductibles et les avantages exceptionnels et bénévoles ;
- elle doit obligatoirement procéder à la distribution d'au moins 80 % du montant du résultat statutaire ajusté et des plus-values nettes sur cessions de biens immeubles (sauf si le bien est exempté de cette obligation). Toutefois, toute diminution du ratio d'endettement au cours de l'exercice financier pourra être déduite du montant obligatoire à distribuer ;
- des retenues fiscales à la source de 30 % s'appliquent (avec quelques exceptions) sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées et correspondent à l'impôt final pour les personnes physiques résidant en Belgique ;
- les sociétés existantes qui obtiennent un agrément en tant que SIR ou fusionnent avec une SIR sont soumises à une « taxe de sortie » de 15 % sur les plus-values latentes et les réserves exonérées.

11.5.2 Fonds d'investissement immobilier spécialisés en Belgique

Les fonds d'investissement immobilier spécialisés (FIIS) sont régis par l'Arrêté royal FIIS. Jusqu'au 31/12/2025, une seule société du groupe Montea avait adopté le statut FIIS, en l'occurrence F.C.B. NV.

Les principales caractéristiques d'un FIIS sont les suivantes :

- il s'agit d'un fonds fermé à capital fixe non coté en bourse ;
- sa fiscalité est similaire à celle d'une SIR ;
- sa durée est limitée à dix ans, et peut être prolongée pour des périodes successives allant chacune jusqu'à cinq ans ;
- assorti d'un régime réglementaire allégé, sans approbation ni supervision directe de la FSMA ;
- inscription sur la liste des FIIS tenue par le ministère belge des Finances ;
- les titres émis par un FIIS peuvent uniquement être achetés par des investisseurs éligibles ;
- il peut être exempté de la Loi AIFM relative aux OPCA si certains critères sont remplis ;
- il doit détenir des immeubles d'une valeur d'au moins 10 000 000 € au plus tard à la fin du deuxième exercice financier après son inclusion dans la liste FIIS ;
- il peut uniquement investir dans des « biens immobiliers », au sens large, mais n'est pas soumis à des exigences de diversification ou à des restrictions concernant le ratio d'endettement ;
- il a l'interdiction d'agir en tant que « promoteur immobilier » (bouwpromotor) (d'après la définition donnée dans l'Arrêté royal FIIS) ;
- il doit préparer les comptes conformément aux normes IFRS ;
- il doit distribuer, chaque année, au moins 80 % de son résultat net sous la forme de dividendes.

11.5.3 Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) en France

Montea opère une succursale en France sous le statut de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée).
La fiscalité d''une SIR et d'une SIIC sont assez similaires. Toutes deux sont notamment exemptées de l'impôt sur les sociétés au titre de leurs bénéfices annuels et sur les plus-values, bien qu'elles soient assujetties à l'impôt sur les bénéfices provenant de leurs activités autres que la vente ou la location de biens immeubles.

Les principales caractéristiques du statut SIIC sont les suivantes :

- exonération de l'impôt sur les sociétés sur la part des revenus nets découlant (i) de la location d'immeubles ; (ii) des plus-values réalisées sur la cession d'immeubles ; (iii) des plus-values réalisées sur la cession d'actions dans des filiales ayant opté au statut SIIC ou dans des partenariats ayant le même objet ; (iv) des distributions versées par leurs filiales ayant opté au statut SIIC; et (v) de la part du bénéfice dans des partenariats réalisant une activité immobilière ;
- répartition obligatoire de : (i) 95 % des bénéfices exonérés proviennent de revenus locatifs ; (ii) 60 % des bénéfices exonérés proviennent de la cession d'immeubles et d'actions dans des partenariats et des filiales soumis au régime SIIC ; et (iii) 100 % des dividendes perçus de filiales assujetties à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ;
- les sociétés existantes qui obtiennent le statut SIIC pour la première fois doivent payer une « taxe de sortie » finale unique basée sur l'écart entre la valeur d'investissement du portefeuille et la valeur comptable fiscale du bien immobilier. La taxe de sortie applicable aux SIIC s'établit à 19 %. Le paiement de cette taxe de sortie s'étale sur quatre ans, avec un versement initial de 15 % dû à la fin du premier exercice ;
- pas de ratio d'endettement maximum ;
- taux flottant d'au moins 40 %.

11.6 Transactions avec des parties liées

Se reporter à la section 7.4 (conflits d'intérêts) et section 9.2.5 (Note 40) du présent rapport annuel pour consulter une synthèse des transactions entre Montea et ses parties liées.

11.7 Documents disponibles pour consultation

Les statuts et l'acte constitutif de Montea peuvent être consultés sur le site internet, dans la base de données publique des statuts et auprès du greffe du tribunal de commerce de Gand, division de Termonde.

Les états financiers statutaires et consolidés de Montea sont déposés auprès de la Banque nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales applicables. Les décisions concernant la nomination et la démission de membres du conseil d'administration sont publiées en annexes au Moniteur belge.

Les documents suivants pourront être consultés sur le site internet au moins pendant toute la durée de validité du présent rapport annuel :

- les statuts coordonnés de Montea ;
- la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- les avis et tous les documents (y compris les rapports, la correspondance, d'autres documents et les informations financières historiques) qui sont pertinents pour l'assemblée générale de Montea amenée à délibérer sur le présent rapport annuel ;
- tous les rapports, la correspondance et d'autres documents préparés par un expert immobilier à la demande de Montea, dont toute partie est incluse dans le Document d'enregistrement ou auxquels il est fait référence dans le présent rapport annuel ;
- tous les communiqués de presse, rapports annuels, rapports semestriels et autres informations financières (historiques) du groupe Montea ;
- les rapports du réviseur d'entreprise et des experts immobiliers ;
- les obligations de Montea et les droits des actionnaires dans le cadre des assemblées générales de Montea.

Ces informations demeureront accessibles sur le site internet de Montea pour une période d'au moins cinq ans à compter de la date de l'assemblée générale auxquelles elles se rapportent.

11.8 Déclarations

11.8.1 Personnes responsables

L'Administrateur Unique de Montea est responsable des informations fournies dans le présent rapport annuel.

11.8.2 Document d'enregistrement universel

En qualité d'autorité compétente aux fins du Règlement Prospectus, la FSMA a approuvé le document d'enregistrement de Montea pour deux exercices financiers consécutifs. L'approbation la plus récente date du 26 juillet 2018. La FSMA approuve le document d'enregistrement lorsque les critères énoncés dans le Règlement Prospectus d'exhaustivité, de clarté et de cohérence sont remplis. Cette approbation peut ne pas être considérée comme étant une approbation de l'émetteur auquel fait référence le document d'enregistrement. Depuis 2019, Montea a choisi de déposer son document d'enregistrement universel sans approbation préalable selon les termes de l'article 9 du Règlement Prospectus. Le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de la FSMA sans approbation préalable en date du 16 avril 2026. Conformément au Règlement Prospectus, ce document d'enregistrement universel sert également de rapport financier annuel. Ce document d'enregistrement universel peut être utilisé en lien avec une offre publique de titres de placement et l'admission de titres de placement à la négociation sur un marché réglementé, sous réserve que les exigences du Règlement Prospectus soient remplies.

Les informations mises à disposition sur le site internet ne font pas partie intégrante de ce document d'enregistrement universel sauf si ces informations ont été ajoutées comme référence.

11.8.3 Déclaration conformément à l'article 12 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007

L'Administrateur Unique déclare au nom et pour le compte de Montea que les informations contenues dans le présent rapport annuel sont, à sa connaissance, véridiques et qu'aucune information n'a été omise dont la communication modifierait le sens du présent rapport annuel et que, à sa connaissance :

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

11.8.3.1 Déclaration concernant les informations de tiers

L'Administrateur Unique déclare au nom et pour le compte de Montea que les informations fournies par les experts immobiliers et le réviseur d'entreprise statutaire approuvé ont été fidèlement reproduites.

Dans la mesure où l'Administrateur Unique en a connaissance et est à même de le garantir compte tenu des informations publiées par des tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait inexactes ou trompeuses les informations reproduites.

11.8.3.2 Déclarations prévisionnelles

Le présent rapport annuel contient des déclarations prévisionnelles. Ces déclarations s'appuient sur les estimations et les prévisions de la Société. En raison de leur nature, elles comportent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs susceptibles de faire que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles diffèrent de ceux exprimés ou supposés dans ces déclarations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations prévisionnelles n'impliquent aucune garantie.

11.8.3.3 Informations relatives aux années précédentes ajoutées à titre de référence

Les rapports financiers annuels des cinq exercices précédents, qui contiennent les états financiers de l'entreprise mère et consolidés et les rapports du réviseur d'entreprise, ainsi que les rapports financiers semestriels, peuvent être consultés sur le site internet.

Le présent rapport annuel inclut également des informations concernant les années précédentes (2023 et 2024). Le tableau ci-dessous reprend dans quelle partie des rapports financiers figurent ces informations pour les années correspondantes.

	Pages
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023	
Chiffres clés	Section 4.1.1 page 100
Portefeuille immoblier	Section 4.1.3 page 108-111
Ratios clés	Section 8.3.5 page 269
Comptes de résultats consolidé abrégé	Section 4.1.3 page 105
Bilan consolidé abrégé	Section 4.1.3 page 108
Performance boursière	Section 5.1 page 128
Comptes annuels consoldés et statutaires	Section 8 page 188 ets.
Rapport du commissaire	Section 9.4 page 336
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024	
Chiffres clés	Section 5.1.1 page 132
Portefeuille immoblier	Section 5.1.3 page 140-143
Ratios clés	Section 9.3.5 page 301
Comptes de résultats consolidé abrégé	Section 5.1.3 page 137
Bilan consolidé abrégé	Section 5.1.3 page 140
Performance boursière	Section 6.1 page 162
Comptes annuels consoldés et statutaires	Section 9 page 224 ets.
Rapport du commissaire	Section 10.4 page 364 ets.
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025	
Chiffres clés	Section 5.1.1 page 110
Portefeuille immoblier	Section 5.1.3 page 118
Ratios clés	Section 9.3.5 page 279
Comptes de résultats consolidé abrégé	Section 5.1.3 page 115
Bilan consolidé abrégé	Section 5.1.3 page 118
Performance boursière	Section 6.1 page 142
Comptes annuels consoldés et statutaires	Section 9 page 204 ets.
Rapport du commissaire	Section 10.4 page 344 ets.

11.9 Statuts

La version la plus récente des statuts de Montea date du 2 décembre 2025 après amendement desdits statuts relatif à l'augmentation de capital dans les limites du capital autorisé survenue du fait de l'apport en nature d'un site à Beringen, Belgique. Tout amendement des statuts de Montea doit être conforme aux règles décrites dans le Code CSA, la Loi SIR et l'Arrêté royal SIR.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2026, il sera proposé aux actionnaires d'approuver un certain nombre de propositions de modification des statuts (pour plus de détails, voir l'avis de convocation à cette assemblée générale sur le site web de Montea).

TITRE I – FORME DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 – Forme et nom
1.1. La Société a la forme d'une société anonyme avec dénomination « Montea ».

1.2. La Société est une société immobilière réglementée publique, (abrégé, « SIR publique ») au sens de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée périodiquement (ci-après la « Loi SIR" ») dont les actions sont admises à la négociation sur un marché règlementé et qui se procure de ses moyens financiers en Belgique ou à l'étranger par le biais d'une offre publique d'actions.

La dénomination de la Société est précédée ou suivie par les mots « société immobilière réglementée publique de droit belge ou « SIR publique de droit belge » et tous les documents provenant de la Société comprennent la même mention.

La Société est soumise à la Loi SIR et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifié périodiquement (ci-après nommé « l'AR SIR » (cette Loi et cet AR étant ensemble dénommés la « Réglementation SIR »)

Article 2 – Siège, adresse e-mail et site web
Le siège est établi en Région flamande.

Le conseil d'administration est autorisé de déplacer le siège de la Société en Belgique pour autant que ce déplacement conformément à la réglementation linguistique applicable n'impose pas la modification de la langue des statuts. Cette décision ne nécessite pas de modification de statuts, sauf si le siège de la Société est déplacé dans un autre Région. Dans ce cas dernier le conseil d'administration est compétent pour décider de la modification des statuts.

Si, à la suite du transfert du siège social, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale peut prendre cette décision dans le respect des exigences relatives à la modification des statuts.

La Société peut, par simple décision du conseil d'administration constituer des sièges administrative, filiales ou agences en Belgique qu'à l'étranger.

L'adresse e-mail de la Société est : info@montea.com

Le site web de la Société est : www.montea.com

Le conseil d'administration peut changer l'adresse e-mail et le site web de la Société conformément au Code des sociétés et associations.

Article 3 – Objet
3.1. La Société a exclusivement pour objet de:

(a) mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution ; et

(b) dans les limites de la législation SIR, détenir des biens immobiliers comme visé dans la loi SIR.

Si la législation SIR devait changer à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la législation SIR, la Société sera également autorisée à investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, conclure ou rejoindre avec un opérateur public une ou plusieurs

(i) conventions DBF ou « Design, Build, Finance » ;

(ii) conventions DB(F)M ou « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;

(iii) conventions DBF(M)O ou « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » et/ou

(iv) conventions de concession de travaux publics concernant des bâtiments et/ou autres infrastructures immobilières ainsi que les services correspondants, sur base de quoi

(i) la Société assure la mise à disposition, l'entretien et/ ou l'exploitation pour une entité publique et/ou le citoyen en tant qu'utilisateur final, afin de répondre à un besoin sociétal et/ ou de permettre la fourniture d'un service public ; (ii) le risque correspondant en termes de financement, de disponibilité, de demande et/ou d'exploitation, en plus du risque de construction éventuel, peut être entièrement ou partiellement supporté par elle, sans disposer nécessairement de droits réels à cet effet ; ou

(d) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, développer, faire développer, construire, faire construire, gérer, faire gérer, exploiter, faire exploiter ou mettre à disposition :

(i) installations et entrepôts pour le transport, la distribution ou le stockage de l'électricité, du gaz, des combustibles fossiles et non fossiles et de l'énergie en général ainsi que les biens connexes ;

(ii) installations pour le transport, la distribution, le stockage ou l'épuration des eaux ainsi que les biens connexes ;

(iii) installations pour la production, le stockage et le transport des énergies renouvelables ou non ainsi que les biens connexes ; ou

(iv) installations de traitement et d'incinération des déchets ainsi que les biens connexes.

(e) la détention initiale de moins de 25 % du capital ou, si la société concernée n'a pas de capital, moins de 25 % des fonds propres d'une société dans laquelle les activités visées à l'art.

3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pourvu que ladite participation, dans les deux ans ou tout délai plus long que l'entité publique cocontractante exige, après la fin de la phase de construction du projet PPS (au sens de la loi SIR), en conséquence d'une cession d'actions, soit transformée en une participation conformément aux dispositions de la loi SIR.

Si la législation SIR change et autorise l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra exercer ces nouvelles activités. Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes les activités liées à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. La Société peut investir de manière temporaire ou complémentaire dans des valeurs non immobilières au sens de la législation SIR. Ces investissements seront réalisés en accord avec la politique de gestion des risques de la Société, et suffisamment diversifiés pour garantir un bon étalement des risques. La Société peut aussi détenir des liquidités non affectées, dans toutes les devises, sous la forme de comptes à vue, de dépôts à terme ou de tout autre instrument monétaire facilement négociable. La Société peut par ailleurs effectuer des opérations sur des instruments de couverture, pourvu que ceux-ci soient exclusivement destinés à couvrir le risque d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR, à l'exclusion de toute opération à caractère spéculatif.

3.3. La Société peut donner ou prendre en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité consistant à donner des biens immobiliers en leasing avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre complémentaire, sauf si les biens immobiliers sont consacrés à des fins d'intérêt général, y compris le logement social et l'enseignement, auxquels cas l'activité peut être exercée à titre principal.

3.4. La Société peut, par le moyen d'une fusion ou autrement, participer à toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou complémentaire, qui sont de nature à promouvoir le développement de son exploitation, et en général, elle peut accomplir toutes les opérations en relation directe ou indirecte avec son objet social, ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

Article 4 – Clauses d'interdiction
La Société ne peut en aucun cas:

- intervenir comme promoteur dans le sens de la Réglementation SIR, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;
- prêter des instruments financiers, à l'exception de prêts qi sont réalisés aux conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006;
- acquérir des instruments financiers qui sont émis par une société ou une association de droit privé qui a été déclarée faillite, qui a conclu un accord à l'amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judicaire, qui a obtenu un report de paiement ou à l'égard de laquelle une mesure semblable a été prises à l'étranger ;
- prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires concernant les sociétés de périmètre, par lesquels il serait dérogé aux droit de vote qui leur reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

Article 5 - Durée
5.1. La Société est établie pour une durée illimitée.

5.2. La Société ne prend pas fin par dissolution, exclusion, retrait, faillite, réorganisation judiciaire ou toute autre cause de cessation des fonctions de l'Administrateur Unique.

TITRE II - CAPITAL – ACTIONS

Article 6 - Capital
6.1. Souscription et libération du capital
Le capital de la société s'élève quatre cent soixante et onze millions quatre cent douze mille sept cent vingt-six euros et dix-neuf centimes 476 949 385,41 €) et est représenté par vingt-trois millions quatre cent deux mille huit cent quatre-vingt-quatre (23 402 884) actions sans valeur nominale, représentant chacune une part d'un/vingt-trois millions quatre cent deux mille huit cent quatre-vingt-quatrième (1/23 402 884e) du capital.

6.2. Augmentation de capital
Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et associations et à la législation SIR.

La Société ne souscrit pas, directement ou indirectement, à sa propre augmentation de capital.

A l'occasion de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des nouvelles actions, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Si une prime d'émission est demandée, elle doit être comptabilisée dans un ou plusieurs comptes de capitaux propres distincts au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider d'affecter les éventuelles primes d'émission, après déduction d'un montant égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, à un compte indisponible qui constituera une garantie pour les tiers au même titre que le capital, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale, déterminante en matière de modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport complémentaire en espèces.
En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit préférentiel des actionnaires ne peut être limité ou supprimé que dans la mesure où, dans la mesure requise par la législation SIR, un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres dans les conditions prévues par la législation SIR.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux dispositions du Code des sociétés et associations doivent être réalisées conformément aux conditions prévues par la législation SIR.

6.3. Capital autorisé
Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois aux dates et conformément les modalités qu'il déterminera, conformément la législation applicable, à concurrence d'un montant maximum de:

(a) deux cent cinq millions trente-sept mille quatre cent trois euros et huitante-neuf centimes (205 037 403,89 €) pour les augmentations de capital publiques par apport en numéraire, avec la possibilité pour les actionnaires de la Société d'exercer leur droit préférentiel de souscription ou leur droit d'allocation irréductible ;
(b) deux cent cinq millions trente-sept mille quatre cent trois euros et huitante-neuf centimes (205 037 403,89 €) pour les augmentations de capital liées à la distribution d'un dividende optionnel ;
(c) quarante-et-un millions sept mille quatre cent quatre-vingts euros septante-huit centimes (41 007 480,78 €), pour augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, étant entendu que le conseil d'administration ne puisse augmenter le capital conformément au présent point (c) que dans la mesure où le montant cumulé des augmentations de capital effectuées conformément au présent point (c) sur une période de douze mois ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmenter le capital ;
(d) quarante-et-un million sept mille quatre cent quatre-vingts euros et septante-huit centimes (41 007 480,78 €) pour (i) une augmentation de capital par le biais d'un apport en nature autre que visé à l'alinéa (b) ci-dessus ou (ii) toute autre forme d'augmentation de capital non prévue aux alinéas (a) à (c) ci-dessus,
(e) étant entendu que le Conseil d'administration ne sera, sous aucune circonstance, en mesure d'augmenter le capital au-delà du montant maximum de quatre cent dix millions soixante-quatorze mille huit cent sept euros et septante-sept centimes (410 074 807,77 €).

Cette autorisation est accordée pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 janvier 2024.

Par décision de l'administrateur unique du 14 mai 2024, le capital de la société a été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, par un apport en nature conformément au point (d) du présent article, de trois millions vingt-quatre mille trois cent un euros soixante-dix-neuf centimes d'euro (3 024 301,79 €), pour le porter de quatre cent dix millions soixante-quatorze mille huit cent sept euros soixante dix-sept centimes d'euro (410 074 807,77 €) à quatre cent treize millions quatre-vingt-dix-neuf mille cent neuf euros cinquante-six centimes d'euro (413 099 109,56 €), par l'émission de cent quarante-huit mille trois cent quatre-vingt-seize (148 396) actions nouvelles, sans mention de valeur nominale, dont quatorze mille huit cent quarante (14 840) actions nominatives et cent trente-trois mille cinq cent cinquante-six (133 556) actions dématérialisées, laquelle augmentation de capital a été assortie d'une prime d'émission de neuf millions cent quarante-quatre mille deux cent vingt-six euros soixante-quinze centimes d'euro (9 144 226,75 €).

Par décision de l'administrateur unique en date du 21 mai 2024, suivie d'un acte de détermination en date du 12 juin 2024, le capital de la société a été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, dans le cadre d'un dividende optionnel conformément au point (b) du présent article, de huit millions quatre cent soixante-cinq mille quatre cent quatre-vingt-quatre euros et trente-huit centimes d'euro (8 465 484,38 €), pour le porter de quatre cent treize millions quatre-vingt-dix-neuf mille euros et cinquante-six centimes d'euro (413 099 109,56 €) à quatre cent vingt et un millions cinq cent soixante-quatre mille cinq cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-quatorze centimes d'euro (421 564 593,94 €), par l'émission de quatre cent quinze mille trois cent quatre-vingt-quatre (415 384) actions nouvelles, sans mention de valeur nominale, dont cent huit mille cinq cent soixante et une (108 561) actions nominatives et trois cent six mille huit cent vingt-trois (306 823) actions dématérialisées), laquelle augmentation de capital a été assortie d'une prime d'émission de vingt-trois millions septante et un mille deux cent quatre-vingt-dix neuf euros et soixante-sept centimes d'euro (23 071 299,67 €).

Par décision de l'administrateur unique du 24 septembre 2024, suivie d'un acte de détermination du 8 octobre 2024, le capital de la société a encore été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, conformément au point (a) du présent article, de quarante-six millions huit cent quarante mille cinq cent un euros et trente-huit centimes d'euro (46 840 501,38 €), pour le porter de quatre cent vingt et un millions cinq cent soixante-quatre mille cinq cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-quatorze centimes d'euro (421 564 593,94 €) à quatre cent soixante-huit millions quatre cent cinq mille quatre-vingt-quinze euros et trente-deux centimes d'euro (468 405 095,32 €), par l'émission de deux millions deux cent quatre-vingt-dix-huit mille trois cent soixante-trois (2 298 363) actions nouvelles, sans mention de valeur nominale, dont trois cent trente-neuf mille sept cent soixante-quatre (339 764) actions nominatives et un million neuf cent cinquante-huit mille cinq cent quatre-vingt-dix-neuf (1 958 599) actions dématérialisées), laquelle augmentation de capital a été assortie d'une prime d'émission de cent sept millions cent quarante-neuf mille huit cent dix-neuf euros soixante-deux centimes d'euro (107 149 819,62 €).

Par décision de l'administrateur unique du 28 octobre 2024, le capital de la société a été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, par un apport en nature conformément au point (d) du présent article, de trois millions sept mille six cent trente euros et quatre-vingt-sept centimes d'euro (3 007 630,87 €), pour le porter de quatre cent soixante-huit millions quatre cent cinq mille quatre-vingt-quinze euros et trente-deux centimes d'euro (468 405 095,32 €) à quatre cent soixante et onze millions quatre cent douze mille sept cent vingt-six euros et dix-neuf centimes d'euro (471 412 726,19 €), par l'émission de cent quarante-sept mille cinq cent soixante-dix-huit (147 578) actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, dont quatorze mille sept cent cinquante-huit (14 758) actions nominatives et cent trente-deux mille huit cent vingt (132 820) actions dématérialisées, cette augmentation de capital étant assortie d'une prime d'émission de sept millions huit cent quarante-deux mille trois cent soixante-neuf euros et treize centimes d'euro (7 842 369,13 €).

Par décision de l'adminsitrateur unique du 2 décembre 2025, le capital de la société a été augmenté, dans le cadre du capital autorisé, par un apport en nature conformément au point (d) du présent article, de cinq millions cinq cent trente-six mille six cent cinquante-neuf euros et vingt-deux centimes d'euro (5 536 659,22 EUR), pour le porter de quatre cent soixante et un millions quatre cent douze mille sept cent vingt-six euros dix-neuf centimes (471 412 726,19 EUR) à quatre cent soixante-six millions neuf cent quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-cinq euros et quarante-un centimes (476 949 385,41 EUR), par l'émission de deux cent soixante et un mille six cent soixante-deux (271 672) actions nouvelles, sans indication de valeur nominale, dont vingt-sept mille cent soixante-sept (27 167) actions nominatives et deux cent quarante-quatre mille cinq cent cinq (244 505) actions dématérialisées, cette augmentation de capital s'accompagnant d'une prime d'émission de treize millions six cent soixante mille deux cent quarante-quatre euros et quatre-vingt-sept centimes (13 660 244,78 EUR).

En cas d'augmentation de capital par versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit au capital est déduit du montant permanent utilisable du capital autorisé. Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit être porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par apport en numéraire ou par apport en nature conformément aux dispositions légales, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission avec ou sans création de nouveaux titres. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également être réalisées par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription attachés ou non à un autre bien mobilier - qui peuvent donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Les augmentations de capital par des apports en nature sont réalisées conformément aux conditions prescrites par la Réglementation SIR et conformément aux conditions prévues dans les statuts. Ces apports peuvent également porter sur des droits à dividendes dans le cadre du versement d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est autorisé à supprimer ou à limiter le droit de préférence des actionnaires, y compris en faveur de personnes bien définies qui ne sont pas membres du personnel de la société ou de ses filiales, dans la mesure où, conformément à la Réglementation SIR, un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'attribution irréductible répond aux conditions fixées par la Réglementation SIR et les statuts. Sans préjudice de l'application de la réglementation applicable, les restrictions susmentionnées dans le cadre de la suppression ou de la limitation du droit de préférence ne s'appliquent pas en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, (i) dans le cadre du capital autorisé lorsque le montant cumulé des augmentations de capital réalisées conformément à l'article 26, §1, troisième alinéa de la Réglementation SIR sont effectuées sur une période de douze (12) mois ne dépasse pas dix pour cent (10 %) du montant du capital au moment de la résolution d'augmentation de capital, ou (ii) en complément d'un apport en nature dans le cadre du versement d'un dividende optionnel dans la mesure où il est effectivement rendu payable à tous les actionnaires.

6.4. Acquisition, prise en gage et vente d'actions propres
La société peut acquérir, mettre en gage ou céder ses propres actions dans les conditions déterminées par la loi.

En particulier, l'organe d'administration est autorisé, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, à acquérir ou à prendre en garantie (même en dehors de la bourse) pour le compte de la Société, des actions propres de la Société avec un maximum de dix pour cent (10 %) du nombre total d'actions émises à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-quinze pour cent (75 %) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Brussels au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant la date de l'opération (acquisition et gage) et qui ne peut être supérieur à cent vingt-cinq (125 %) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Brussels au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant la date de l'opération (acquisition et gage).

Le conseil d'administration est également explicitement autorisé à transférer des actions de la Société à, entre autres, une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales, sous réserve du respect du Code belge des sociétés et associations.

Les autorisations visées ci-dessus n'affectent pas les pouvoirs du conseil d'administration, conformément aux dispositions légales applicables, d'acquérir, de prendre en garantie ou d'aliéner des actions de la société, lorsqu'aucune autorisation n'est requise par les statuts ou l'autorisation de l'assemblée générale, ou lorsqu'une telle autorisation n'est plus nécessaire.

Les autorisations visées ci-dessus couvrent les acquisitions et cessions d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de la Société au sens des dispositions légales régissant l'acquisition d'actions de leur société mère par des filiales.

L'organe de gestion est également explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la société au personnel de la société ou de ses filiales, même si les actions propres sont aliénées plus de douze mois après leur acquisition.

6.5. Réduction de capital
La Société peut procéder à des réductions de capital moyennant le respect des dispositions légales en la matière.

6.6. Fusions, scissions et opérations assimilées
Les fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles du Code des sociétés et associations, doivent être menées à bien conformément aux conditions de la législation SIR et le Code des sociétés et associations.

Article 7 – Nature des actions
Les actions sont sans indication de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après « Titulaire »)° et selon les restrictions imposées par la loi. Le Titulaire peut à tout moment et sans frais demander la conversion de ses actions nominatives en action dématérialisées. Chaque action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire ou auprès d'un teneur de compte agrée ou un organisme de liquidation. Un registre des actions nominative est tenu sur le siège de la Société qui peut exister sous forme électronique, le cas échéant. Les Titulaires d'actions nominatives peuvent consulter le registre complet des actions nominatives.

Article 8 – Autres titres
La Société peut, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des stipulations spécifiques de la Réglementation SIR et les statuts, émettre tous les titres qui ne sont pas interdits par ou en vertu de la loi. Ces titres peuvent prendre les formes prévues par la Code des Sociétés et Associations.

Article 9 – Cotation en bourse et publication des participations importantes
Les actions de la Société doivent être admises à la négociation sur un marché belge réglementé, conformément à la législation SIR.

Les seuils dont le dépassement entraîne une obligation de notification en vertu de la législation sur la publicité des participations importantes dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, sont fixés à 3 %, 5 % et chaque multiple de 5 % du nombre total de droits de vote existants.

Sauf les exceptions visées par le Code des sociétés et associations, personne ne peut participer à l'assemblée générale de la Société pour plus de droits de vote que ceux liés aux titres qu'il a déclaré détenir au moins vingt (20) jours avant. Les droits de vote liés à ces actions non déclarées sont suspendus.

TITRE III - GERANCE ET SURVEILLANCE

Article 10 - Gérance
10.1. La Société est administrée par un administrateur unique, désigné dans les présents statuts. L'administrateur unique de la société est une société à responsabilité limitée, qui répond aux exigences légales. L'administrateur unique est l'organe directeur tel que mentionné ailleurs dans les présents statuts.

10.2. A été désignée comme administrateur unique jusqu'au 30 septembre 2026 : la société anonyme Montea Management, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, inscrite au registre des personnes morales de Gand, section Termonde sous le numéro 0882.872.026.
10.3. Le conseil d'administration de l'administrateur unique compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de la législation applicable.

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, les membres du conseil d'administration de l'administrateur unique doivent être des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

10.4. La désignation de l'administrateur unique est préalablement soumise à l'accord de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

10.5. L'administrateur unique n'est pas solidairement responsable des obligations de la société.

Article 11 – Fin du mandat de l'administrateur unique
11.1. L'administrateur unique nommé en vertu des statuts est nommé à titre permanent et son mandat n'est pas révocable sans son consentement, sauf dans les cas qui ne peuvent être exclus par la loi.

11.2. Les fonctions de l'administrateur unique prennent fin dans les cas suivants :

- l'expiration de la durée de son mandat ;
- démission : l'administrateur unique ne peut démissionner que si sa démission est possible dans le cadre de ses engagements envers la Société et dans la mesure où elle ne met pas la Société en péril ; sa démission doit être annoncée par la convocation d'une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation de la démission et les mesures à prendre ; cette assemblée générale devra se réunir au moins un mois avant que la démission ne prenne effet ;
- la dissolution, la déclaration de faillite ou toute autre procédure comparable dont l'administrateur unique ferait l'objet ;
- la perte par tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique, des exigences de fiabilité, compétence et expérience imposées par la législation SIR ; dans un tel cas, l'administrateur unique ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et les mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans les six semaines ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique ne répondent plus aux exigences précitées, l'administrateur unique doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;

- l'interdiction de l'article 15 de la loi SIR frappant tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique ; dans un tel cas, l'administrateur unique ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et des mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans le mois ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique ne répondent plus aux exigences précitées, l'administrateur unique doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;

11.3. S'il est mis fin aux fonctions de l'administrateur unique, la Société n'est pas dissoute. L'administrateur unique est remplacé par l'assemblée générale, délibérant comme pour une modification des statuts, sur convocation du commissaire ou, à défaut, d'un directeur provisoire, associé ou non, nommé par le tribunal de l'entreprise à la demande de tout ayant droit.
Dans les quinze (15) jours de sa désignation, l'administrateur provisoire convoque une assemblée générale dans les formes prévues par les statuts. Il n'est alors pas responsable de l'exécution de sa mission.

L'administrateur provisoire accomplit les actes urgents de simple gestion jusqu'à la première assemblée générale.

Article 12 – Procès-verbaux
Les délibérations de l'administrateur unique sont consignées dans des procès-verbaux portant sa signature.

Les procès-verbaux sont classés dans un registre spécial. Les délégations, les avis et les votes émis par écrit et les autres documents y sont joints.

Les copies ou extraits à produire en justice ou autrement sont signées par l'administrateur unique.

Article 13 – Rémunération de l'administrateur unique
13.1. L'administrateur unique perçoit une rémunération fixe conformément aux modalités définies ci-après en accord avec la législation SIR. Il pourra également prétendre au remboursement des frais liés à sa mission.

13.2. La partie fixe de la rémunération de l'administrateur unique est fixée chaque année par l'assemblée générale de la Société. Elle ne sera pas inférieure à quinze mille euros (15 000,00 €) par an. La partie statutaire variable est égale à zéro virgule vingt-cinq pour cent (0,25 %) du résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toutes les fluctuations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

13.3. Le calcul de la rémunération de l'administrateur unique est soumis au contrôle du commissaire.

Article 14 – Compétences de l'administrateur unique
14.1. L'administrateur unique dispose des pouvoirs les plus larges pour accomplir toutes opérations utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

14.2. L'administrateur unique établit les rapports semestriels ainsi que les comptes annuels.

14.3. L'administrateur unique désigne le ou les experts en accord avec la législation SIR ; le cas échéant, il propose les modifications à la liste des experts qui figure dans le dossier de demande d'agrément en tant que SIR.

14.4. L'administrateur unique peut déléguer à tout mandataire tout ou partie de ses pouvoirs relatifs à des fins particulières et spécifiques.

L'administrateur unique peut, en accord avec la législation SIR, fixer la rémunération de chaque mandataire à qui il délègue des pouvoirs particuliers. L'administrateur unique peut à tout moment révoquer ces mandats.

Article 15 – Comités consultatifs et spécialisés
Le conseil d'administration de l'administrateur unique constitue en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération ; il décrit leur composition, leurs missions et leurs compétences.
Le conseil d'administration de l'administrateur unique peut constituer en son sein et sous sa propre responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il détermine la composition et la mission.

Article 16 – Dirigeants effectifs
Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Ces personnes doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

La désignation des dirigeants effectifs est soumise à l'accord préalable de la FSMA.

Article 17 – Représentation de la société et signature des actes
Sauf délégation de pouvoirs particuliers par l'administrateur unique, la Société est valablement représentée dans tous ses actes, y compris les actes auxquels un fonctionnaire public ou ministériel prête son concours, ainsi qu'en droit, comme requérant ou comme défendeur, par l'administrateur unique, suivant les règles de représentation légale et statutaire du gérant personne morale. La Société est par voie de conséquence valablement représentée par les fondés de pouvoir spéciaux de la Société, dans les limites du mandat qui leur est à cette fin octroyé par l'administrateur unique.

Article 18 – Surveillance révisorale
La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions dont ils sont chargés par le Code des sociétés et associations et la législation SIR.
Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

TITRE IV - ASSEMBLEE GENERALE

Article 19 – Réunion
L'assemblée générale annuelle se réunit le troisième mardi du mois de mai à 10 heures.

S'il s'agit d'un jour férié, l'assemblée se tient le jour ouvrable précédent à la même heure (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

Une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire se tient au siège de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou autrement.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent exiger la convocation d'une assemblée générale afin de soumettre une ou plusieurs propositions, et ce conformément au Code des sociétés et associations, est fixé à un maximum de dix pour cent (10 %) du capital.

Un ou plusieurs actionnaires représentant ensemble au moins trois pour cent (3 %) du capital de la Société peuvent, en vertu des dispositions du code des Sociétés, demander que des sujets à débattre soient inscrits à l'ordre du jour de toute assemblée générale et peuvent soumettre des propositions de décisions en relation avec les sujets qui sont ou seront inscrits à l'ordre du jour.

Article 20 – Participation à l'assemblée
Le droit de participer à une assemblée générale et l'exercice du droit de vote sont subordonnés à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, le quatorzième jour précédant l'assemblée générale à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après la « date d'enregistrement »), soit par inscription au registre des actions nominatives de la Société, soit par inscription sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de compensation, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Pour être autorisés à prendre part à l'assemblée, les détenteurs d'actions dématérialisées sont tenus de produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou par un teneur de compte agréé, spécifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire sur ses comptes à la date de l'enregistrement, avec lesquelles l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Le dépôt de l'attestation doit intervenir au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée générale, au siège social ou auprès des organismes cités dans la convocation. Les détenteurs d'actions au porteur qui souhaitent participer à l'assemblée générale doivent faire part à la Société de leur intention par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique, au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée doivent notifier leur intention à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cet effet, au plus tard le sixième (6ème) jour précédant la date de l'assemblée, via l'adresse électronique de la Société ou via l'adresse électronique spécifiquement mentionnée dans la convocation, ou, le cas échéant, en envoyant une procuration.

Article 21 – Vote par procuration
Tout propriétaire de titres donnant droit à participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, qui peut être ou non actionnaire.

Un actionnaire ne peut désigner pour une assemblée spécifique qu'une personne en tant que mandataire, sous réserve des dérogations prévues dans le Code des sociétés et associations.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit être communiquée à la Société via l'adresse électronique de la société ou via l'adresse électronique spécifiquement mentionnée dans la convocation au plus tard le sixième jour précédant l'assemblée générale.

L'organe de gestion peut préparer un formulaire de procuration.

Si plusieurs personnes détiennent des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une personne soit désignée comme titulaire des droits de vote.

Article 22 - Bureau
Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration de l'administrateur unique, ou en son absence,

par la personne désignée par les administrateurs présents.

Le Président désigne le secrétaire et le scrutateur, qui ne doit pas nécessairement être un actionnaire. Ces deux fonctions peuvent être exercées par une seule personne. Le président, le secrétaire et le scrutateur forment ensemble le bureau.

Article 23 – Nombre de voix
Chaque action donne droit à (1) une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévus par le Code des sociétés et associations et toute autre législation.

Article 24 - Délibération
L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelle que soit la proportion du capital présent ou représenté, sauf dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence à condition que l'administrateur unique soit présent ou représenté. Si l'administrateur unique n'est pas présent ou représenté, l'assemblée générale doit être convoquée à nouveau et la seconde assemblée délibère et vote valablement, que l'administrateur unique soit présent ou représenté à cette seconde assemblée.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications des statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée.

Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit être convoquée à nouveau et la seconde assemblée décidera valablement quelle que soit la proportion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

Les résolutions de l'assemblée générale relatives à une modification des statuts, à des distributions aux actionnaires ou à la révocation de l'administrateur unique ne sont valablement adoptées qu'avec l'accord de l'administrateur unique.

L'assemblée générale ne peut délibérer sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire, toute décision de l'assemblée générale est prise à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions représentées. Les votes blancs ou nuls ne peuvent être ajoutés au nombre de voix exprimées.

En cas d'égalité des voix, la proposition est rejetée.

Toute modification des statuts n'est admise que si elle est approuvée par au moins trois quarts (3/4) des voix ou, s'il s'agit de la modification de l'objet ou des objets de la Société, par quatre cinquièmes (4/5) des voix exprimées, les abstentions n'étant comptées ni au numérateur ni au dénominateur. Le vote se fait à main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix exprimées.

Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA.

Une liste de présence mentionnant le nom des actionnaires et le nombre d'actions est signée par chacun d'entre eux ou par un représentant avant l'ouverture de l'assemblée.

Article 25 – Vote à distance
Les actionnaires seront autorisés à voter à distance par lettre, au moyen d'un formulaire préparé et mis à disposition par la société, si l'organe de direction en a donné l'autorisation dans la convocation à l'assemblée. Ce formulaire doit obligatoirement indiquer la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la désignation de l'actionnaire et son lieu de résidence ou son siège social, le nombre de voix avec lequel l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il détient, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre toute décision ou de s'abstenir, ainsi que la date limite à laquelle le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Le formulaire doit indiquer expressément qu'il doit être signé et doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée, selon les modalités communiquées dans la convocation.

Conformément à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations, l'organe de gestion peut prévoir que tout actionnaire et tout autre détenteur de titres visé à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations peut également participer à distance à l'assemblée générale par le biais d'un moyen de communication électronique fourni par la Société. Les actionnaires qui participent à l'assemblée générale de cette manière sont réputés présents au lieu où se tient l'assemblée pour l'accomplissement des conditions de majorité et de présence. Les moyens électroniques de communication visés ci-dessus doivent permettre à la société de vérifier la capacité et l'identité de l'actionnaire selon les modalités déterminées par l'organe de direction. Ce dernier peut imposer toute condition supplémentaire pour assurer la sécurité des moyens de communication électronique. Les moyens de communication électronique doivent au moins permettre aux détenteurs de titres visés au premier alinéa de prendre connaissance directement, simultanément et sans interruption des délibérations de l'assemblée et, en ce qui concerne les actionnaires, d'exercer le droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. L'organe de direction peut prévoir que les moyens électroniques de communication permettent en outre aux actionnaires de participer aux délibérations et de poser des questions. Si l'organe de direction fait usage de la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale par un moyen de communication électronique, la convocation à l'assemblée générale indique les procédures et modalités applicables.

Article 26 – Procès-verbal
Le procès-verbal de l'assemblée générale est signé par les membres du bureau et par les actionnaires qui en font demande. Les copies ou extraits du procès-verbal destinés à servir en justice ou autrement sont signés par l'administrateur unique.

TITRE V – EXERCICE – COMPTE ANNUEL - DIVIDENDES – RAPPORT ANNUEL

Article 27 – Exercice – compte annuel
L'exercice prend cours le 1 janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice les livres et les opérations comptables sont clôturés et le conseil d'administration fait un inventaire et rédige le compte annuel.

Le conseil d'administration rédige un rapport (rapport annuel), dans lequel le conseil d'administration rend compte de sa gestion. Le commissaire prépare un rapport écrit en complet (le rapport audit) pour l'assemblée générale annuelle.

Article 28 – Dividendes
La Société doit distribuer à ses actionnaires, dans les limites prescrites par le Code de sociétés et associations et la Réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la Réglementation SIR.

Article 29 - Dividende intérimaire
Le conseil d'administration peut décider, sous sa responsabilité, de distribuer un dividende intérimaire, moyennant le respect des dispositions légales applicables.

Article 30 - Mise à disposition des rapport annuels - et semestriels
Les rapports annuels et semestriels de la Société, qui contiennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société ainsi que le rapport du commissaire aux comptes, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et la Réglementation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la société sont publiés sur le site web de la société.

Les actionnaires peuvent obtenir un exemplaire gratuit des rapports annuels et semestriels au siège social de la société.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 31 – Perte de capital
En cas de réduction de la moitié ou des trois quarts du capital, l'organe de gestion doit soumettre à l'assemblée générale la demande de dissolution dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations.

Article 32 – Nomination et pouvoirs des liquidateurs
En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quel moment que ce soit, la liquidation est effectuée par l'administrateur unique qui reçoit une rémunération conforme à celle prévue à l'article 13 des statuts.

Si l'administrateur unique n'accepte pas cette mission, la liquidation est effectuée par les soins d'un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques, nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

Si l'état de l'actif et du passif établi conformément au Code des sociétés et des associations indique que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination des liquidateurs dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise à la confirmation du président du tribunal. Cette confirmation n'est toutefois pas nécessaire si l'état de l'actif et de passif montre que la Société n'a des dettes qu'envers ses actionnaires et si tous les actionnaires créanciers de la Société confirment par écrit leur accord sur cette nomination.

Si aucun liquidateur n'est nommé ou désigné, l'administrateur unique est considéré comme liquidateur de plein droit à l'égard des tiers, mais sans les pouvoirs conférés par la loi et les statuts au liquidateur désigné dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal pour le déroulement de la liquidation.

Le cas échéant l'assemblée générale détermine la rémunération des liquidateurs.
La liquidation de la Société est conclue conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Article 33 - Répartition
La répartition aux actionnaires n'aura lieu qu'après l'assemblée de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société, après apurement de toutes les dettes ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, sera d'abord affecté au remboursement du capital libéré et le solde éventuel sera réparti également entre tous les actionnaires de la société au prorata du nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE VII – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES

Article 34 – Élection de domicile
Pour l'application des statuts, l'administrateur unique et tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout commissaire, administrateur, liquidateur sont censés élire domicile en Belgique. A défaut, ils sont censés avoir élu domicile au siège social de la Société où tous avis, convocations, assignations et significations peuvent être valablement faits à leur égard.

Les détenteurs d'actions nominatives doivent notifier tout changement de domicile à la Société. A défaut, tous avis, convocations ou notifications officielles seront valablement faits au dernier domicile connu.

Article 35 – Compétence judiciaire
Pour tous les litiges entre la Société, ses actionnaires, détenteurs d'obligations, administrateur unique, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution de ces statuts, la compétence exclusive est attribuée aux tribunaux d'entreprise du siège de la Société, à moins que la Société y renonce expressément.

Article 36 – Droit commun
Les stipulations de ces statuts qui seraient qui dérogeraient aux dispositions impératives de la Réglementation SIR ou autre législation applicable, sont réputées non écrites. La nullité d'un article ou d'une partie d'article des présents statuts n'affecte pas la validité des autres (parties de) clauses statutaires.

Beringen, Belgique

Etten-Leur, les Pays-Bas

Projets futur

11.10 Tableau de concordance du document d'enregistrement universel

Ce tableau de concordance reprend les rubriques prévues aux annexes I et II du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14/03/2019 et renvoie aux pages de ce document d'enregistrement universel dans lesquelles figurent les informations relatives à chacune de ces rubriques.

CHAPITRE 1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENT	PAGE
Point 1.1	Identifier toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement, ou d'une partie seulement de ces informations, auquel cas il convient d'indiquer de quelle partie il s'agit. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction ; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	Section 11.8 pag. 378
Point 1.2	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que les informations contenues dans les parties dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et que lesdites parties ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	Section 11.8 pag. 378
Point 1.3	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, fournir les renseignements suivants sur cette personne : a) son nom ; b) son adresse professionnelle ; c) ses qualifications ; d) le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le document d'enregistrement avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement aux fins du prospectus.	Sections 11.2 en 11.3 pag. 374
Point 1.4	Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	Section 11.8.3.1 pag. 378
Point 1.5	Une déclaration indiquant que: a) le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de [nom de l'autorité compétente], en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par [insérer nom de l'autorité compétente] ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.	Section 11.8.2 pag. 378

CHAPITRE 2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	PAGE
Point 2.1	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme profession nel).	Section 11.2 p. 374
Point 2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été démis de leurs fonctions ou n'ont pas été reconduits dans leurs fonctions durant la période couverte par les informations financières historiques, donner les détails de cette information, s'ils sont importants.	Non applicable

CHAPITRE 3	FACTEURS DE RISQUE	PAGE
Point 3.1	Fournir une description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée « facteurs de risque ». Dans chaque catégorie, il convient d'indiquer en premier lieu les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par l'émetteur, l'offreur ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation sur un marché réglementé, compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et de la probabilité de leur survenance. Ces risques doivent être corroborés par le contenu du document d'enregistrement.	Section 8 pag. 194 ets.

CHAPITRE 4	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	PAGE
Point 4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	Section 11 pag. 368
Point 4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	Section 11 pag. 368
Point 4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée.	Section 11 pag. 368
Point 4.4	Indiquer le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, le pays dans lequel il est constitué, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire) ainsi que son site web, s'il en a un, avec un avertissement indiquant que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.	Section 11 pag. 368

CHAPITRE 5	APERÇU DES ACTIVITÉS	PAGE
Point 5.1	Principales activités	Section 3 pag. 40 ets.
Point 5.1.1	Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités — y compris les facteurs clés y afférents —, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	Section 3 pag. 40 ets.
Point 5.1.2	Mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a été publiquement annoncé, en indiquer l'état d'avancement.	Section 3 pag. 40 ets.
Point 5.2	Principaux marchés : Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant son chiffre d'affaires total par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	Section 5.1 pag. 110 ets.
Point 5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	Section 5 pag. 110 ets.
Point 5.4	Stratégie et objectifs : Décrire la stratégie et les objectifs de l'émetteur, tant financiers que non financiers (le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.	Section 3 pag. 40 ets.
Point 5.5	S'il a une influence sur les activités ou la rentabilité de l'émetteur, fournir des informations, sous une forme résumée, sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	Non applicable
Point 5.6	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Non applicable
Point 5.7	Investissements	Section 3.1 pag. 42 ets. et Section 5 pag. 110 ets.
Point 5.7.1	Décrire les investissements importants (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement.	Section 3.1 pag. 44 ets. et Section 5 pag. 110 ets.
Point 5.7.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	Section 5 pag. 110 ets.
Point 5.7.3	Fournir des informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats.	Section 9.2.2 pag. 210
Point 5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	Section 3.4 pag. 62 ets.

CHAPITRE 6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	PAGE
Point 6.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émet teur. Cette description peut consister en un organigramme ou en être accompagnée, si cela contribue à clarifier la structure organisationnelle du groupe.	Section 11.1 pag. 368 ets.
Point 6.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	Section 11.1 pag. 369-372

CHAPITRE 7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	PAGE
Point 7.1	Situation financière	Section 5 pag. 110 ets.
Point 7.1.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un exposé fidèle de l'évolution et le résultat de ses activités ainsi que de sa situation pour chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance, de nature financière et, le cas échéant, non financière, ayant trait à l'activité spécifique de la société. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplé mentaires de ces montants.	Section 5 pag. 110 ets.
Point 7.1.2	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, l'exposé comporte également des indications sur :	
	a) le développement futur attendu de l'émetteur	Section 5.4 pag. 130 ets.
	b) les activités de recherche et de développement. Les exigences de la section 7.1 peuvent être satisfaites en incluant le rapport de gestion visé aux articles 19 et 29 de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil.	Section 7.3.7.5 pag. 172
Point 7.2	Résultats d'exploitation	Section 5 pag. 110 ets.
Point 7.2.1	Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou les nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, et indiquer la mesure dans laquelle celui-ci est affecté.	Section 5 pag. 110 ets.
Point 7.2.2	Lorsque les informations financières historiques font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	Section 5 pag. 110 ets.

CHAPITRE 8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	PAGE
Point 8.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	Section 5.2 pag. 122
Point 8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Section 5.2 pag. 122
Point 8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	Section 5.2.3 pag. 125 ets.
Point 8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensi blement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	Non applicable
Point 8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	Sections 5.2.3 en 5.2.4 pag. 125 ets.

CHAPITRE 9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	PAGE
Point 9.1	Fournir une description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	Section 11.5 pag. 375-377

CHAPITRE 10	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	PAGE
Point 10.1	Fournir une description de : a) des principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement ; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Section 4 pag. 102 ets.
Point 10.2	Signaler toute tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	Section 4 pag. 102 ets.

CHAPITRE 11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES	PAGE
Point 11.1	Lorsqu'un émetteur a publié une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valable), celle-ci doit être incluse dans le document d'enregistrement. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 11.2 et 11.3.	Section 5.4 pag. 130 ets.
Point 11.2	Lorsqu'un émetteur choisit d'inclure une nouvelle prévision ou estimation du bénéfice, ou une prévision ou estimation du bénéfice précédemment publiée conformément au point 11.1, cette prévision ou estimation du bénéfice doit être claire et sans ambiguïté et contenir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur la fait reposer. La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants :	Non applicable
	a) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence ;	Non applicable
	b) les hypothèses doivent être raisonnables, aisément compréhensibles par les investisseurs, spécifiques et précises et sans lien avec l'exactitude générale des estimations sous-tendant la prévision ;	Non applicable
	c) dans le cas d'une prévision, les hypothèses mettent en exergue pour l'investisseur les facteurs d'incertitude qui pourraient changer sensiblement l'issue de la prévision.	Non applicable
Point 11.3	Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base : a)comparable aux informations financières historiques ; b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.	Section 5.4.9 pag. 138

CHAPITRE 12	LES ORGANES DE GESTION, D'EXÉCUTION ET DE SURVEILLANCE ET LA GESTION DE L'ENTREPRISE	PAGE
Point 12.1	Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, au sein de l'émetteur, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci :	
	a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ;	Section 7.3 pag. 151-162
	b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions ;	Non applicable
	c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans ;	Non applicable
	d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires.	Section 7.3 pag. 154-156 et 163
	Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d).	Section 7.5 pag. 175
	Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes :	
	a) le nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire d'énumérer toutes les filiales de l'émetteur au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;	Section 7.3 pag. 154-156
	b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;	Section 7.7 pag. 177-178
	c) le détail de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire concernant les personnes visées aux points a) et d) du premier alinéa qui ont occupé une ou plusieurs de ces fonctions au cours des cinq dernières années au moins ;	Section 7.7 pag. 177-178
	d) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur. .	Section 7.7 pag. 177-178
	S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément	

Point 12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration en ce sens doit être faite. Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale. Donner le détail de toute restriction acceptée par les les personnes visées au point 12.1 concernant la cession, dans un délai déterminé, des valeurs mobilières de l'émetteur qu'elles détiennent.	Section 7.4 pag. 172-174
CHAPITRE 13	**BEZOLDIGINGEN EN VOORDELEN**	**PAGE**
	Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d):	
Point 13.1	Indiquer le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par la personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.	Section 7.8 pag. 177-190
Point 13.2	Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.	Section 7.8 pag. 177-190
CHAPITRE 14	**FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**	**PAGE**
	En ce qui concerne le dernier exercice clos de l'émetteur et, sauf indication contraire, en ce qui concerne les personnes visées au point 12.1, premier alinéa, point a), indiquer ce qui suit :	
Point 14.1	Le cas échéant, la date d'expiration du mandat en cours et la période pendant laquelle la personne concernée a exercé le mandat.	Section 7.3 pag. 151
Point 14.2	Des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration appropriée attestant de l'absence de tels avantages.	Section 7.7 pag. 177
Point 14.3	Des informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, comprenant le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	Comité d'audit: Section 7.3.3.1 pag. 163-164 Comité de rémunération et de désignation: Section 7.3.3.2 pag. 165-166
Point 14.4	Une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au(x) régime(s) de gouvernance d'entre prise qui lui est (sont) applicable(s). Si l'émetteur ne s'y conforme pas, il convient d'inclure une déclaration en ce sens, assortie d'une explication des raisons de cette non-conformité.	Section 7.1.1 pag. 148
Point 14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités (dans la mesure où cela a déjà été décidé par les organes d'administration et de direction et/ou l'assemblée des actionnaires).	Non applicable
CHAPITRE 15	**SALARIÉS**	**PAGE**
Point 15.1	Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par grande catégorie d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.	Section 10 pag. 318-319
Point 15.2	Participations et stock options Pour chacune des personnes visées au point 12.1, premier alinéa, points a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	Section 7.8 pag. 186-189
Point 15.3	Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	Section 7.8 pag. 186-189
CHAPITRE 16	**PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**	**PAGE**
Point 16.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue à la date du document d'enregistrement. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de telles personnes.	Section 6.2 pag. 143
Point 16.2	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur détiennent des droits de vote différents, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels droits de vote.	Section 6.2 pag. 143
Point 16.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	Section 6.2 pag. 143
Point 16.4	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	Section 7.6 pag. 175-176

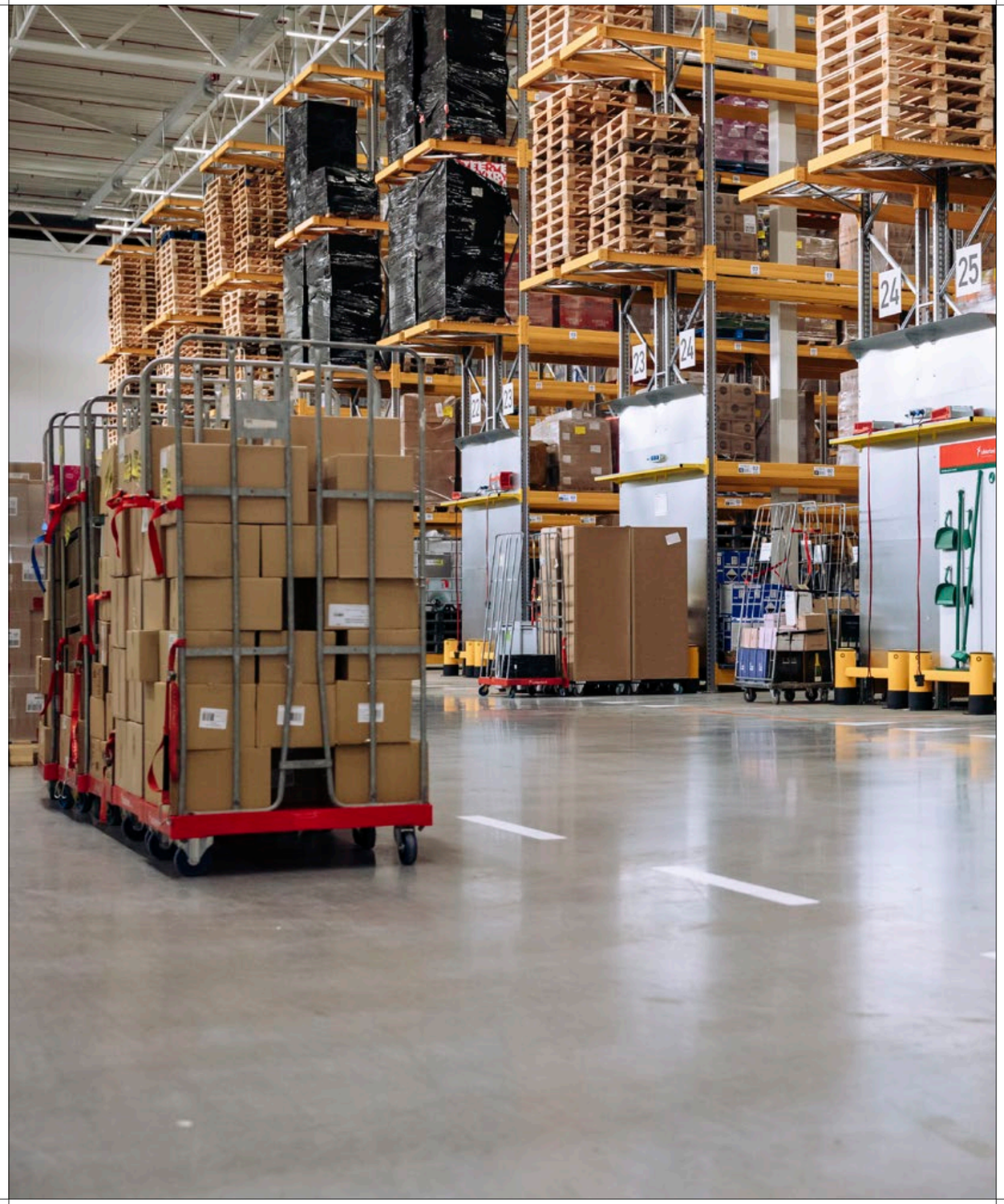
CHAPITRE 17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	PAGE
Point 17.1	Le détail des transactions avec des parties liées [qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil (2)] conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement doit être divulgué conformément à la norme pertinente adoptée en vertu du règlement (CE) no 1606/2002, si elle est applicable à l'émetteur. Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées : a) la nature et le montant de toutes les transactions qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours ; b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.	Section 11.6 pag. 377

CHAPITRE 18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	PAGE
Point 18.1	Informations financières historiques	Section 9.1 pag. 204
Point 18.1.1	Fournir des informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Section 9.1 pag. 204
Point 18.1.2	Changement de date de référence comptable Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les informations financières historiques auditées couvrent une période de 36 mois au moins, ou toute la période d'activité de l'émetteur si celle-ci est plus courte.	Non applicable
Point 18.1.3	Normes comptables Les informations financières doivent être établies conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'adoptées dans l'Union conformément au règlement (CE) no 1606/2002. Si le règlement (CE) no 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec : a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE ; b) les normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002 pour les émetteurs des pays tiers. Si les normes comptables nationales du pays tiers ne sont pas équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002, les états financiers doivent être retraités conformé ment audit règlement.	Les informations financières incluses dans la section 9 (et en général, l'ensemble de l'URD) ont été préparées conformément à cette exigence
Point 18.1.4	Changement de référentiel comptable Les dernières informations financières historiques auditées, contenant des informations comparatives pour l'exercice précédent, doivent être établies et présentées sous une forme correspondant au réfé rentiel comptable qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels. Les changements au sein du référentiel comptable applicable à un émetteur ne nécessitent pas que les états financiers audités soient retraités aux seules fins du prospectus. Toutefois, si l'émetteur a l'inten tion d'adopter un nouveau référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, il doit présenter au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, telle qu'établie par le règlement (CE) no 1606/2002), comprenant des informations comparatives, sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.	Les informations financières incluses dans la section 9 (et en général, l'ensemble de l'URD) ont été préparées conformément à cette exigence. Montea n'a pas l'intention d'adopter un nouveau cadre d'information financière.
Point 18.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum : a) le bilan; b) le compte de résultat ; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires ; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	Section 9 pag. 204-279
Point 18.1.6	États financiers consolidés Si l'émetteur établit ses états financiers annuels aussi bien sur une base individuelle que sur une base consolidée, inclure au moins les états financiers annuels consolidés dans le document d'enregistrement.	Section 9.1 pag. 204
Point 18.1.7	Date des dernières informations financières La date du bilan du dernier exercice pour lequel les informations financières ont été auditées ne doit pas remonter a) à plus de dix-huit mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui- ci, des états financiers intermédiaires audités ; b) à plus de 16 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires non audités.	La date de clôture de l'exercice pour lequel les informations financières sont fournies est le 31 décembre 2025, la publication du présent rapport est le 16 avril 2026

Point 18.2	Informations financières intermédiaires et autres	
Point 18.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers audités, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilancielles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.	Section 9.3.2 pag. 278
Point 18.3	Audit des informations financières annuelles historiques.	Section 9.3.3 pag. 278
Point 18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil (3) et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas : a) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente ; b) si les rapports d'audit sur les informations financières historiques ont été refusés par les contrôleurs légaux ou s'ils contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité, ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégrale ment reproduites et assorties d'une explication.	Section 10.4 pag. 344
Point 18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.	Section 10.4 pag. 344-350
Point 18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.	C'est le cas dans l'ensemble de l'URD

Point 18.4	Informations financières pro forma.	
Point 18.4.1	En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	Section 9.3.4 pag. 278
Point 18.5	Politique en matière de dividendes	
Point 18.5.1	Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière.	Section 9.3.5 pag. 279
Point 18.5.2	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.	Section 9.3.5 pag. 279
Point 18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
Point 18.6.1	Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Section 9.3.6 pag. 279
Point 18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	
Point 18.7.1	Décrire tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Section 9.3.7 pag. 279
CHAPITRE 19	**INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**	**PAGE**
Point 19.1	Capital social Fournir les informations des points 19.1.1 à 19.1.7 dans les informations financières historiques à la date du bilan le plus récent :	Section 6.2 pag. 143
Point 19.1.1	Indiquer le montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions : a) le total du capital social autorisé de l'émetteur ; b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totale ment libérées ; c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; ainsi que d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	Section 6.2 pag. 143

Point 19.1.2	Indiquer s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	Non applicable
Point 19.1.3	Indiquer le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui- même ou en son nom, ou par ses filiales.	Section 6.2 pag. 143
Point 19.1.4	Indiquer le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	Non applicable
Point 19.1.5	Fournir des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	Non applicable
Point 19.1.6	Fournir des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	Non applicable
Point 19.1.7	Fournir un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, en mettant en exergue tout changement survenu.	Section 6.2 pag. 143
Point 19.2	Acte constitutif et statuts	
Point 19.2.1	Le cas échéant, indiquer le registre et le numéro d'entrée dans le registre; décrire sommairement l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts.	Section 11 pag. 380 ets.
Point 19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	Non applicable
Point 19.2.3	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règle ment de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	Section 7.6 pag. 175-177
CHAPITRE 20	**CONTRATS IMPORTANTS**	**PAGE**
Point 20.1	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistre ment, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie. Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quel conque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	Non applicable
CHAPITRE 21	**CONTRATS IMPORTANTS**	**PAGE**
Point 21.1	Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement. Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	Section 11.7 pag. 377 ets.



11.11 Glossaire

Administrateur Unique ou Administrateur statutaire	Montea Management NV, ayant son siège social Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, immatriculée au Registre des personnes morales (RPR) de Gand, division de Termonde, sous le numéro 0882.872.026.
Arrêté royal du 14 novembre 2007	Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.
Arrêté royal FIIS	Arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés, dans sa version amendée.
Arrêté royal SIR	L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, dans sa version amendée.
Charte de gouvernance d'entreprise	La Charte de gouvernance d'entreprise de Montea telle qu'approuvée par l'Administrateur Unique en date du 28 octobre 2021.
Code 2020	Le Code belge de gouvernance d'entreprise publié par la Commission Corporate Governance, disponible en ligne.
Code des sociétés et des associations (CSA)	Code belge des sociétés et des associations en date du 23 mars 2019, dans sa version amendée.
CSRD	Directive (UE) 2022/2464 du 14 décembre 2022 modifiant le Règlement (UE) 537/2014, la Directive 2004/109/CE, la Directive 2006/43/CE et la Directive 2013/34/UE, en ce qui concerne la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises, telles que transposée par la législation belge correspondante.
Dividende optionnel	Dividende que l'actionnaire a le choix de percevoir en numéraire ou en actions.
Durée moyenne de bail	Durée moyenne annuelle des baux en cours jusqu'à la première date de rupture de bail possible.
Endettement financier moyen	Moyenne de toutes les dettes financières sur une période donnée, hors la valeur négative des instruments de couverture.
FBI	Fiscale beleggingsinstelling (« organismes de placement fiscaux » ou FBI aux Pays-Bas) tels que visés à l'article 28 de la Loi néerlandaise sur l'impôt des sociétés de 1969.
FIIS	Fonds d'investissement immobiliers spécialisés, conformément à l'Arrêté royal FIIS.
FSMA	Autorité des services et marchés financiers.
IFRS	Normes internationales d'information financière.
IRS	Swap de taux d'intérêt
Juste valeur	Valeur comptable conformément aux normes IAS/IFRS. Valeur du portefeuille immobilier, après déduction des frais de transaction concernant le portefeuille immobilier en France et aux Pays-Bas.
Loi du 2 mai 2007	Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
Loi SIR	Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, dans sa version amendée.
Marge d'exploitation	Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier, divisé par les revenus locatifs nets.
Montea ou la Société	Montea NV, société immobilière réglementée publique de droit belge, ayant son siège social Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Aalst (Erembodegem), immatriculée au Registre des personnes morales (RPR) de Gand, division de Termonde, sous le numéro 0417.186.211.
Ratio d'endettement de l'entreprise mère et consolidé	Ratio d'endettement calculé selon les termes de l'art. 13, §1 de l'Arrêté royal SIR.
Règlementation sur la transparence	Règlementation applicable relative à la transparence des participations importantes dans des sociétés cotées, telle que contenue notamment dans la Loi du 2 mai 2007 et dans l'Arrêté royal du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes.
Rendement du dividende	Dividende brut divisé par le cours de l'action à la fin de la période.
Rendement initial net	Revenus locatifs annuels contractés, en ce compris les droits de concession et les baux fonciers, divisés par la valeur d'acquisition du portefeuille immobilier.
Règlement Prospectus	Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement et du Conseil du 14 juin 2017 relatif aux prospectus.
Rendement immobilier net	Revenus locatifs contractés, en ce compris les droits de concession et les baux fonciers, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Résultats EPRA	Résultat net (résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille, moins le résultat financier et les impôts sur les bénéfices des sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des biens immobiliers destinés à la vente, moins les plus-values ou moins-values provenant de la cession d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.
Revenus locatifs annuels contractés	Les revenus locatifs annuels contractés convenus dans les baux avec les différents locataires.
Résultat des instruments financiers	Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du taux d'intérêt/ des instruments de couverture conformément à la norme IAS 39.
Résultat sur le portefeuille foncier	Variations positives et/ou négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier plus les plus-values ou moins-values provenant de la cession de biens immobiliers.
Risque de concentration	Risque de concentration en vertu de l'article 30, §1-5 de la Loi SIR.
SIIC	Société d'Investissement Immobilier Cotée en vertu de l'article 208-C du Code général des Impôts (CGI) français.
SIR	Une société immobilière réglementée publique de droit belge, conformément à la Loi SIR et à l'Arrêté royal SIR.
Surcote/ décote	Écart en % entre le cours de l'action et les actifs nets par action.
Taux d'occupation	Taux d'occupation en fonction du m². Dans le calcul du taux d'occupation, la surface non louable qui doit être restructurée et l'établissement de crédit foncier sont exclus du numérateur et du dénominateur.
Valeur assurée	Valeur de nouvelle construction pleine des bâtiments, y compris la TVA non recouvrable.
Valeur d'acquisition	Coût total de l'acquisition d'un bien immobilier, coûts de transaction compris.
Valeur d'investissement	Valeur du portefeuille immobilier, sans déduction des frais de transaction.
Valeur locative estimée	Valeur locative estimée au m² telle que déterminée par l'expert immobilier, en tenant compte de l'emplacement, des caractéristiques du bâtiment, de l'activité commerciale, etc., multipliée par le nombre de m².
Vélocité	Volume sur une période définie, divisé par le nombre d'actions.

MONTEA