

Communiqué de presse

Informations réglementées

Jeudi 20/08/2026 – 18 h

GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION
montea.com



Faits marquants

Résultats du S1 – De la stratégie à la création de valeur

La forte dynamique du marché locatif soutient la croissance des bénéfices

- ✓ Résultat EPRA de +5 % par action, notamment grâce à une croissance des loyers à périmètre constant de 2,8 %
- ✓ Croissance de +4 % de l'EPRA NTA par action, à 80,4 € (a/a)
- ✓ 255 000 m² (ré)loués en 2026, dont 145 000 m² au sein du portefeuille existant, avec une hausse moyenne des loyers de 16 %
- ✓ Taux d'occupation de 99,4 % ; 95 % des baux arrivant à échéance en 2026 ont déjà été renouvelés

Une dynamique de marché tirée de plusieurs piliers de croissance

- ✓ La demande croissante de projets de grande envergure s'est traduite par deux projets de construction neuve totalisant 130 000 m² pour DP World et BSH Huishoudapparaten
- ✓ Acquisition stratégique : site de 33 000 m² dédié au « dernier kilomètre » à Bruxelles, loué à long terme à bpost
- ✓ Track27 se rapproche de son objectif d'investissement : 95 % assuré grâce à 180 millions d'euros d'investissements réalisés et identifiés en 2026, avec un taux de rendement initial moyen de > 6,5 %

Track27 entièrement confirmé, solvabilité confirmée

- ✓ La solidité financière a été renforcée grâce à 207 millions d'euros de nouveaux (re)financements, ce qui permet de garantir à la fois les refinancements prévus pour 2027 et le financement de Track27
- ✓ Fitch attribue à Montea la note à court terme F1 et réaffirme sa note « investment grade » à long terme BBB+, confirmant ainsi la solidité de sa qualité de crédit.
- ✓ Perspectives confirmées : résultat EPRA par action pour 2026 et 2027 de 5,23 € (+7% a/a¹) et 5,60 € (+7 % par rapport à 2026) respectivement

« La croissance de notre clientèle et la confiance que celle-ci accorde à Montea continuent de se traduire par des résultats concrets. La forte dynamique des locations observée ces derniers mois, en particulier pour les projets logistiques de grande envergure, a stimulé plusieurs piliers de croissance et renforce notre conviction quant aux solides fondamentaux à long terme de notre secteur. La croissance se traduisant de plus en plus par des projets assurés, des revenus locatifs garantis et une progression future des bénéfices, Montea continue de créer de la valeur durable pour ses actionnaires. »



Jo De Wolf, CEO

[Participez à la diffusion web des résultats
du S1 2026](#)

¹ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 298 666 actions au 30 juin 2026

Résumé

- Le résultat EPRA progresse de 7 % en glissement annuel pour s'établir à 57,6 millions d'euros, grâce à la forte croissance des loyers à périmètre constant (+2,8 %), des revenus issus des nouvelles acquisitions et des projets de développement pré-loués, d'une politique de maîtrise des coûts et d'un faible coût moyen de la dette de 2,2 %. Le résultat EPRA par action augmente de 5 % en glissement annuel pour atteindre 2,47 €.
- Track27 se rapproche de son objectif d'investissement : en 2026, plus de 180 millions d'euros d'investissements ont été réalisés ou garantis² – avec un taux de rendement initial moyen supérieur à 6,5 % - ce qui signifie qu'à ce jour, 95 % (81 % au quatrième trimestre 2025) du volume d'investissement prévu, d'environ 1,15 milliard d'euros, a été réalisé, est en cours de réalisation ou a été garanti dans le cadre de négociations exclusives.
- La demande de projets logistiques de plus de 25 000 m² reprend de plus belle, et Montea transforme cette demande du marché en une croissance concrète grâce à sa plateforme solidement développée. Ainsi, au cours du premier semestre, Montea a réussi à louer environ 110 000 m² à deux entreprises de premier plan au niveau international : DP World pour un projet en Belgique et BSH Huishoudapparaten pour un projet aux Pays-Bas. Ces deux projets de construction neuve³ ont été loués pour une durée moyenne de 12 ans. Ces contrats à long terme confirment la capacité de Montea à valoriser son portefeuille foncier stratégique et à le transformer en flux de trésorerie durables. Aux Pays-Bas, la construction d'un bâtiment de 67 000 m² a entre-temps démarré à Tiel, à proximité immédiate d'un projet immobilier neuf de 4 000 m² entièrement pré-loué sur le même site. Par ailleurs, Montea renforce son portefeuille grâce à l'acquisition d'un centre de distribution « dernier kilomètre » de 33 000 m² situé à Bruxelles-Anderlecht, loué à long terme à bpost. Par ailleurs, Montea prévoit de réaliser à court terme les acquisitions stratégiques restantes, telles qu'annoncées au premier trimestre⁴. Avec un rendement initial net supérieur à 6,5 %, ces opérations contribueront immédiatement aux flux de trésorerie.
- En 2026, Montea a continué d'afficher de solides performances en matière de location, avec 255 000 m² d'espaces logistiques (re)loués depuis le début de l'année. Au sein du portefeuille existant, 145 000 m² ont fait l'objet d'une renégociation fructueuse, avec des loyers en hausse de 16 % en moyenne, conformes au niveau du marché. Cela contribue à la fois à la valorisation du portefeuille et au potentiel de croissance future des revenus locatifs. Ces excellentes performances opérationnelles se traduisent par une croissance des loyers à périmètre constant de 2,8 % et un taux d'occupation toujours élevé, à 99,4 %. De plus, 95 % des baux arrivant à échéance en 2026 ont déjà été prolongés ou renouvelés. Cela confirme à la fois la qualité du portefeuille et la forte demande en sites logistiques stratégiquement situés. Montea réaffirme sa perspective de clôturer l'année 2026 avec une croissance des loyers à périmètre constant bien au-dessus de 2,5 %.
- Fitch a attribué pour la première fois à Montea la note F1 élevée pour son financement à court terme. Par ailleurs, la note de crédit de niveau investment grade à long terme BBB+, avec une perspective stable, a été reconfirmée. Selon Fitch, ces deux notations reflètent la qualité du portefeuille immobilier logistique de Montea, la solidité de ses fondamentaux opérationnels et sa politique financière rigoureuse.

² Dont environ 40 % ont été réalisés ou sont en cours de réalisation.

³ La surface locative totale des deux projets réunis s'élève à environ 130 000 m². Montea prévoit d'avoir loué l'intégralité de cette surface d'ici la date de livraison.

⁴ Il s'agit au total de 90 millions d'euros d'acquisitions stratégiques annoncées au premier trimestre 2026, dont fait partie la récente acquisition à Bruxelles.

■ Track27 entièrement confirmé :

- ✓ Renforcement de la capacité de financement grâce à 207 millions d'euros de (re)financements, ce qui permet de financer intégralement le plan de croissance Track27. Suite au refinancement de 77 millions d'euros, aucune dette n'arrivera à échéance avant 2028. Par ailleurs, un programme de billets de trésorerie a été lancé avec succès, de sorte que, après la date de clôture du bilan, 35 millions d'euros de fonds supplémentaires ont été levés. Le coût maximal de la dette dans le cadre de Track27 reste fixé à 2,5 %.
- ✓ Un ratio prêt/valeur de 39,8 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 7,7x ; Montea confirme que l'intégralité du volume d'investissement restant de Track27 est couverte dans la limite d'un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x.
- ✓ Des contrats de crédits et des couvertures à long terme pour les actifs non grevés

■ Excellente performance opérationnelle du portefeuille :

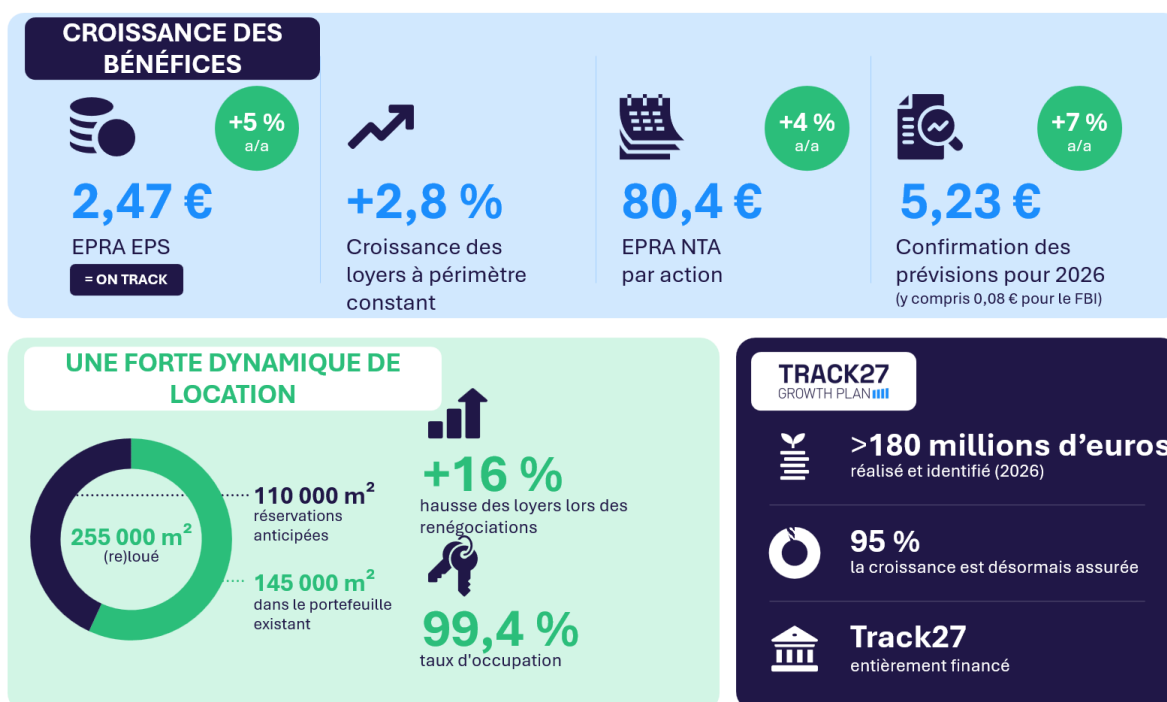
- ✓ EPRA Net Initial Yield de 5,0 % et Net Reversionary Yield de 5,6 %
- ✓ Une durée moyenne des baux de 6,2 ans jusqu'à la première échéance résiliable, et de 7,2 ans jusqu'à la date de fin de bail
- ✓ Les loyers contractuels totaux sont environ 7 % inférieurs à leur valeur locative de marché, ce qui donne un bon potentiel de hausse des loyers
- ✓ Un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation (loyers indexés sur l'inflation)

■ Réaffirmer les perspectives :

- ✓ 2026 : résultat EPRA de 5,23 € par action (+7 % par rapport à l'année précédente), dont 0,08 € lié à la reconnaissance du FBI en 2024⁵
- ✓ 2027 : résultat EPRA de 5,60 € par action (+7 % par rapport à 2026)

Résultats du S1

De la stratégie à la création de valeur



⁵ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 298 666 actions au 30 juin 2026

Table des matières

1	Rapport de gestion	Error! Bookmark not defined.
1.1	Le portefeuille de Montea.....	6
1.2	Principaux événements et transactions en S1 2026.....	14
1.3	Résultats financiers du premier semestre clos le 30 juin 2026	15
1.4	Performance de l'action Montea.....	26
1.5	Événements importants postérieurs à la date de clôture.....	26
1.6	Transactions avec des parties apparentées.....	26
1.7	Principaux risques et incertitudes	27
2	Déclaration conformément à l'article 13 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007.....	27
3	Perspectives.....	28
4	Note sur nos prévisions.....	32
5	Calendrier financier	33
	Annexes	34
	ANNEXE 1 : Chiffres clés consolidés.....	34
	ANNEXE 2 : Indicateurs de performance EPRA.....	36
	ANNEXE 3 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea	43
	ANNEXE 4 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2026.....	48
	ANNEXE 5 : État consolidé du bilan au 30/06/2026.....	49
	ANNEXE 6 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2026.....	50
	ANNEXE 7 : État du résultat global consolidé au 30/06/2026.....	51
	ANNEXE 8 : État des flux de trésorerie consolidés.....	52
	ANNEXE 9 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2026.....	53
	ANNEXE 10 : Rapport du commissaire.....	57

1 Rapport de gestion

1.1 Le portefeuille de Montea

La combinaison d'un taux d'occupation exceptionnellement élevé, supérieur à 99 %, d'une forte fidélisation des locataires existants, du retour de la demande pour des projets logistiques de grande envergure et de la mise en valeur réussie du portefeuille foncier stratégique confirme la force de la plateforme intégrée de Montea. Montea parvient ainsi à transformer de plus en plus rapidement la demande du marché en revenus locatifs garantis et en création de valeur durable.

1.1.1 Activité locative

En 2026 également, Montea continuera à consolider ses excellents résultats en matière de location. Montea a su tirer parti de la reprise de la demande en projets logistiques de grande envergure pour conclure des baux concrets, tout en maintenant un niveau élevé de (re)location au sein de son portefeuille existant. Grâce à sa plateforme très développée, Montea a réussi à la fois à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser durablement ses clients existants, ce qui renforce encore la prévisibilité des revenus locatifs futurs.

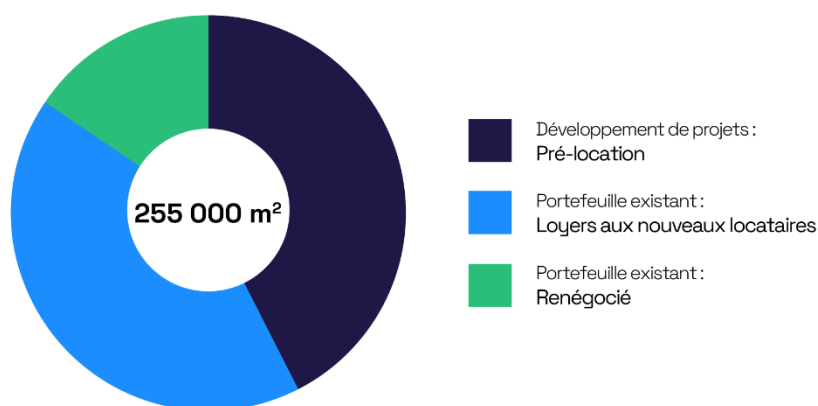
C'est ainsi qu'en 2026, 255 000 m² au total ont été (re)loués avec succès. Sur cette superficie, 110 000 m² ont été pré-loués pour deux nouveaux projets : l'un pour DP World en Belgique et l'autre pour BSH Huishoudapparaten aux Pays-Bas. Ces transactions confirment le regain d'intérêt pour les projets logistiques de plus de 25 000 m² et soulignent la capacité de Montea à valoriser avec succès son portefeuille foncier stratégique. Le taux de pré-location des projets en cours de réalisation s'élève à 92 %, ce qui confirme la force commerciale de Montea.

Au sein du portefeuille existant également, les performances commerciales sont restées particulièrement solides. Au total, 145 000 m² ont été reloués avec succès à des loyers en hausse de 16 % en moyenne, ce qui correspond au niveau du marché. Cela contribue non seulement à la valorisation du portefeuille, mais renforce également la visibilité sur les revenus futurs.

Fin juin 2026, le taux d'occupation reste exceptionnellement élevé, à 99,4 %. La faible superficie inoccupée, d'environ 14 200 m², est répartie sur quatre sites (unités) en Belgique et en France et offre des opportunités supplémentaires de location future.

Le taux élevé de renouvellement des baux dans les délais impartis confirme la qualité du portefeuille. Sur l'équivalent de 12 % des loyers arrivant à échéance en 2026, 95 % ont déjà été renouvelés.

La croissance des loyers à périmètre constant s'élève à 2,8 %, principalement due à l'indexation (2,6 %), complétée par les résultats positifs issus des renégociations avec les locataires existants et de la relocation des locaux inoccupés.



1.1.2 Acquisitions

Les acquisitions ciblées constituent un pilier essentiel de la stratégie de croissance de Montea. En investissant dans des sites logistiques stratégiquement situés et générant des flux de trésorerie stables, Montea renforce non seulement son portefeuille, mais crée également un potentiel supplémentaire de développement et de valorisation pour l'avenir.

Un site « dernier kilomètre » à Anderlecht vient renforcer le portefeuille bruxellois (BE)

À Bruxelles (Anderlecht), Montea a acquis un site logistique existant d'environ 6 hectares pour un montant d'investissement de 18 millions d'euros. Il s'agit du site « Bolland », qui appartient à citydev.brussels. Ce bâtiment, d'une surface au sol de 32 700 m², est situé à peine 1 kilomètre de la gare de Bruxelles-Midi et fait l'objet d'un bail à long terme avec bpost. Grâce à sa situation à proximité d'un important nœud de mobilité et des clients finaux urbains, ce site joue un rôle clé dans le développement d'une distribution « dernier kilomètre » efficace à Bruxelles et dans ses environs.



1.1.3 Projets en développement

Outre les acquisitions, le pipeline de développement interne reste également un moteur important de la croissance future de Montea. Grâce à son portefeuille foncier stratégique et à sa capacité d'action commerciale, Montea parvient à transformer la nouvelle demande du marché en projets immobiliers de qualité, assortis de baux à long terme et de flux de trésorerie futurs prévisibles. Au cours du premier semestre, Montea a pu lancer deux nouveaux projets représentant une surface louable de 71 400 m², ce qui porte à 188 400 m² la surface actuellement en cours de développement. Au total, au 30/06/2026, Montea dispose d'une réserve foncière de 3,9 millions de m², dont 2,6 millions de m² ont été acquis et sont comptabilisés dans le portefeuille immobilier. 53 % de cette réserve foncière acquise rapporte un rendement immédiat de 5,9 % en moyenne, grâce entre autres à la location en tant que parking. Stratégiquement située en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, cette réserve foncière offre un potentiel de développement total de 1,8 millions de m² de surface louable. Les développements que Montea entreprendra à court et à long terme assureront une création de valeur durable pour toutes les parties prenantes.

	Date de livraison (estimée)	Surface terrain (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)		326 000	188 400	249	87	~ 6,5%
 Halle (Colruyt Group)	Q4 2026	55 000	31 000	34	13	
 Tiel (Arjo AB)	Q1 2027	5 000	4 000	6	5	
 Tiel (BSH)	Q4 2027	118 000	67 400	69	43	
 Liège (Skechers)*	Q4 2027	148 000	86 000	140	26	
Pipeline de développement à court et moyen terme						
Début potentiel dans les 24 prochains mois (y compris les projets pré-loués en attente de permis)		369.000	227 800	209	157	> 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		3.180.700	1 375 600	1 354	1 354	> 6,5%
Total		3 875 700	1 791 500	1 812	1 334	

* 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).

→ Pipeline de développements actuel – 188 400 m

Montea dispose aujourd'hui de quatre projets immobiliers en cours de construction et déjà pré-loués en Belgique et aux Pays-Bas, représentant au total 188 400 m² de surface locative. La durée moyenne jusqu'à la première échéance est de 17 ans, tandis que le taux moyen de pré-location s'élève à 92 %. Deux de ces projets ont été lancés au cours de l'année 2026 à Tiel (Pays-Bas), représentant respectivement 67 400 m² et 4 000 m² de surface locative. Le premier projet est pré-loué à 70 % à BSH Huishoudapparaten ; le second est entièrement pré-loué à Arjo. À Liège, Montea développe, en collaboration avec Weerts Group, le nouveau centre de distribution européen de Skechers, le plus grand projet immobilier à locataire unique jamais réalisé en Belgique. Avec une participation de 40 % dans la société de projet, Montea est un partenaire à long terme dans ce projet de développement de plus de 215 000 m². Par ailleurs, la livraison du centre logistique d'environ 31 000 m² situé à Halle pour Solucious est prévue au quatrième trimestre 2026. Le budget d'investissement total pour l'ensemble des projets susmentionnés s'élève à environ 249 millions d'euros, avec un taux de rendement initial moyen d'environ 6,5 %.

	Pipeline de développements actuel	Pipeline de développement à court et moyen terme	Potentiel de développement futur
 Timing	Projets de développement en cours	Début prévu dans les 24 prochains mois	Potentiel de développement à long terme
 GLA (m²)	188 400	227 800	1 375 300
 Capex total (M€)	249 M€	209 M€	1 354 M€
 Rendement moyen visé	~ 6,5 %	> 6,5 %	> 6,5 %
 92 % pré-loué  Durée moyenne 17 ans			

Un tout nouveau centre logistique à Halle (BE)

Fin 2025, Montea a lancé le développement d'un tout nouveau centre logistique d'environ 31 000 m² à Halle, situé dans la Noorderstraat. Un bail de 18 ans a été signé en 2025, avec Solucious, spécialiste de la restauration du groupe Colruyt. En étroite concertation avec le locataire, un permis de construire modifié a été déposé et obtenu au quatrième trimestre 2025. Ce permis permet notamment de réaliser des investissements supplémentaires en matière de développement durable en vue d'obtenir la certification BREEAM Excellent, ainsi que de créer des places de parking supplémentaires. De cette manière, un bâtiment transgénérationnel orienté vers l'avenir est développé. L'achèvement est prévu pour fin 2026.

- 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
- Preneur : location pour un bail de 18 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 34 millions d'euros



Logistic Park Glassworks

Le Logistic Park Glassworks à Tiel illustre la manière dont Montea transforme progressivement son portefeuille foncier stratégique en création de valeur durable. Grâce à son emplacement idéal, à l'importante capacité de réseau disponible et à son attrait pour les prestataires de services logistiques internationaux, ce site est en passe de devenir l'un des principaux atouts de Montea aux Pays-Bas. À ce jour, 88 % de la surface locative disponible, qui s'élève à environ 200 000 m², a déjà été aménagée ou est en cours d'aménagement. Parallèlement, le risque lié au développement reste limité grâce à un taux de location élevé.

Depuis l'acquisition du site en 2018, cinq projets ont déjà été lancés, représentant un volume d'investissement total de 178 millions d'euros. Ensemble, ces évolutions se traduisent par un rendement initial net moyen prévu de 7,5 % et une durée moyenne pondérée de 13 ans.

Début de la construction à Tiel après l'obtention du permis (NL)

Au cours du premier semestre, le développement d'un centre de distribution de 4 000 m² destiné à Arjo AB, une multinationale suédoise, a été lancé ; ce centre a été entièrement pré-loué dans le cadre d'un bail d'une durée de dix ans. La livraison est prévue au premier trimestre 2027.

- Acquisition du terrain : 3T 2018
- Surface du terrain : environ 5 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 4 000 m²
- Début de la construction : 2T 2026
- Livraison estimée : 1T 2027
- Locataire : Arjo AB pour une durée minimale de 10 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 6 millions d'euros

Montea développe un nouveau bâtiment à Tiel (Pays-Bas) pour BSH Huishoudapparaten

Par ailleurs, le projet DC Quartz a été lancé : il s'agit d'un bâtiment logistique de 67 400 m², dont 70 % ont déjà été pré-loués à BSH Huishoudapparaten, filiale du groupe BSH Huishoudapparaten, qui détient la licence mondiale des marques Bosch et Siemens. En ce qui concerne la surface restante, des négociations commerciales sont bien avancées.

- Acquisition du terrain : 3T 2018
- Surface du terrain : env. 118 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 67 400 m²
- Début de la construction : 3T 2026
- Livraison estimée : 4T 2027
- Locataire : loué à 70 % à BSH Huishoudapparaten pour une durée minimale de 10 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 69 millions d'euros



Skechers : plus grand projet à locataire unique jamais réalisé en Belgique⁶

Montea et Weerts Group développent conjointement le nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège, le plus grand développement logistique pour un locataire unique jamais réalisé en Belgique. Montea détient une participation de 40 % dans la société de projet, tandis que Weerts Group, en tant qu'actionnaire majoritaire, est chargé du développement et de la mise en œuvre du projet.

Sur un terrain d'environ 370 000 m², situé à proximité de l'aéroport de Liège, un entrepôt de grande hauteur à la pointe de la technologie, d'une superficie de plus de 215 000 m², va voir le jour. La marque américaine de chaussures et de vêtements Skechers, un locataire de qualité AAA, consolidera ses opérations de distribution en Europe en vue d'une future croissance. Le projet a fait l'objet d'un bail « triple net » d'une durée de vingt ans.

Ce projet allie une certification BREEAM « Excellent » à une attention particulière portée à l'efficacité énergétique et à l'optimisation de l'espace. Grâce aux bâtiments de grande hauteur, aux parkings intégrés et au niveau élevé d'automatisation, il est possible de mettre en place une opération logistique particulièrement efficace.

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

Ce partenariat illustre la manière dont Montea, grâce à des collaborations ciblées, accède à des projets logistiques d'exception, tout en maintenant le risque d'investissement à un niveau maîtrisable et en garantissant les objectifs de rendement.

- 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 : 70 % d'ici fin 2027 (30 % d'ici fin 2028)
- 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



⁶ Voir le communiqué de presse du 26/03/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

→ Pipeline de développement à court et moyen terme - 227 800 m²

À court et moyen terme, Montea prévoit de commencer à développer environ 165 900 m² de surface locative, avec un rendement initial moyen de plus de 6,5 %. Il s'agit de postes de la banque foncière qui devraient être exécutés au cours des 24 prochains mois. Ce pipeline de développement se compose de projets pour lesquels, conformément à la demande actuelle du marché, une commercialisation réussie est attendue au cours des deux prochaines années, ainsi que de projets déjà loués pour lesquels un permis définitif exécutable est prévu à court terme.

	Pipeline de développements actuel	Pipeline de développement à court et moyen terme	Potentiel de développement futur
 Timing	Projets de développement en cours	Début prévu dans les 24 prochains mois	Potentiel de développement à long terme
 GLA (m²)	188 400	227 800	1 375 300
 Capex total (M€)	249 M€	209 M€	1 354 M€
 Rendement moyen visé	~ 6,5 %	> 6,5 %	> 6,5 %
 92 % pré-loué  Durée moyenne 17 ans			

Nouveau pôle logistique multimodal dans le port d'Anvers (BE)

Au deuxième trimestre 2026, Montea a conclu un accord à long terme avec DP World en vue du développement d'un nouveau hub à la pointe de la technologie dans le port d'Anvers. Ce projet comprend plus de 55 000 m² de surface locative brute sur un terrain concédé de 83 000 m² et représente un investissement de 47 millions d'euros. Il est entièrement loué dans le cadre d'un bail « triple net » à durée fixe de 15 ans.

Grâce à sa situation multimodale, à proximité des terminaux à conteneurs et des principaux axes de circulation, ce site jouera un rôle clé dans les activités de distribution portuaires de DP World au sein du deuxième plus grand port d'Europe. Ce projet allie une conception flexible à un espace de stockage partiellement climatisé et est développé selon des normes de durabilité élevées, l'objectif étant d'obtenir au minimum la certification BREEAM Excellent. Les travaux devraient débuter au deuxième trimestre 2027, une fois les permis nécessaires obtenus, la livraison étant alors prévue pour le deuxième trimestre 2028.

→ Potentiel de développement futur – 1 375 300 m²

Outre les projets en cours de réalisation et le portefeuille de projets à court terme, Montea dispose d'un portefeuille foncier résiduel de 3,2 millions de m² présentant un potentiel de développement futur de 1 375 300 m² de surface locative. Cette réserve offre à Montea la flexibilité nécessaire pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement, même à long terme, et créer de la valeur durable pour ses parties prenantes. Le rendement initial moyen visé pour ces investissements est supérieur à 6,5 %.

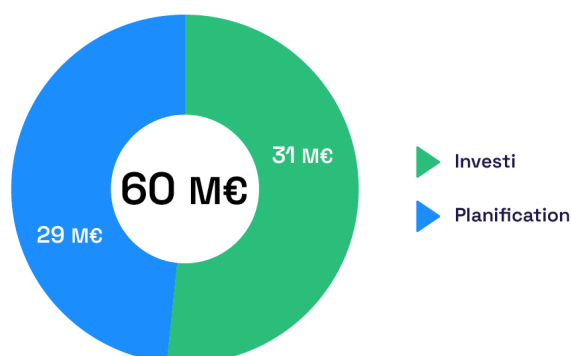
	Pipeline de développements actuel	Pipeline de développement à court et moyen terme	Potentiel de développement futur
 Timing	Projets de développement en cours	Début prévu dans les 24 prochains mois	Potentiel de développement à long terme
 GLA (m²)	188 400	227 800	1 375 300
 Capex total (M€)	249 M€	209 M€	1 354 M€
 Rendement moyen visé	~ 6,5 %	> 6,5 %	> 6,5 %
 92 % pré-loué  Durée moyenne 17 ans			

1.1.4 Investissements en faveur du développement durable

La durabilité reste un élément à part entière de la stratégie de croissance de Montea. En investissant dans les énergies renouvelables et dans des bâtiments logistiques à haute efficacité énergétique, Montea aide ses clients à réduire à la fois leur empreinte écologique et leurs coûts énergétiques. C'est ainsi que Montea crée de la valeur durable tant pour ses clients que pour ses actionnaires.

Dans le cadre de Track27, Montea s'est engagée à investir 60 millions d'euros dans les énergies renouvelables d'ici fin 2027. Au 30 juin 2026, la moitié a déjà été investie, principalement dans des panneaux solaires et des systèmes de stockage d'énergie, mais aussi dans des améliorations du portefeuille existant visant à économiser l'énergie, telles que l'éclairage LED économe en énergie, les stations de recharge, l'isolation supplémentaire des toits et les pompes à chaleur. Malgré les contraintes persistantes en matière d'autorisations et de réseau, qui ralentissent le rythme du déploiement, Montea continue de développer systématiquement sa plateforme énergétique.

Ces investissements soutiennent non seulement la transition énergétique de nos clients, mais ils contribuent également à notre objectif de réduire de 45 % les émissions de CO₂ de notre portefeuille d'ici fin 2027.



Développement de hubs énergétiques

Les systèmes de stockage d'énergie sont au cœur de la stratégie de durabilité de Montea. Ils permettent non seulement aux clients d'optimiser davantage leur consommation d'énergie, d'absorber les pics de consommation et de réduire la dépendance vis-à-vis du réseau électrique, mais aussi de réduire les coûts d'exploitation et de promouvoir l'automatisation des processus de production.

Au 30 juin 2026, 13 sites belges sont équipés de systèmes de stockage d'énergie, ce qui correspond à environ un tiers du portefeuille en Belgique, représentant une capacité de stockage totale de 35 MWh. Les premiers hubs énergétiques de batteries ont également été réalisés aux Pays-Bas, avec une capacité de stockage totale de 10 MWh, contribuant ainsi à une meilleure coordination entre la production et la consommation d'énergie au niveau local.

Bien que les contraintes réglementaires et de réseau continuent d'affecter la poursuite des déploiements, Montea, en collaboration avec des partenaires spécialisés, continue à rechercher activement des solutions de batteries évolutives et tournées vers l'avenir pour ses clients.

Développement du portefeuille photovoltaïque

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

Au 30 juin 2026, la capacité photovoltaïque totale installée est de 92 MWp en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

92 Mwc de capacité totale (installée)

De l'énergie pour **26 104** ménages

Équivalent à **1 532** hectares de forêt en termes d'absorption de

Mesures d'économie d'énergie pour le portefeuille existant

Outre les développements de projets immobiliers durables et les investissements dans l'énergie renouvelable, Montea continue également à rendre systématiquement son portefeuille existant plus durable grâce à des mesures ciblées d'économie d'énergie. Cette approche ne présente pas seulement des avantages écologiques, mais contribue également à réduire les coûts d'exploitation et à améliorer l'environnement de travail des locataires.

Pompes à chaleur et bâtiments sans gaz

Pour le chauffage et le refroidissement, Montea mise fortement sur les pompes à chaleur, car elles chauffent et refroidissent les bâtiments de manière durable, sans utiliser de combustibles fossiles. L'objectif : d'ici 2030, la moitié du portefeuille sera sans gaz et passera aux pompes à chaleur. D'ici 2035, nous voulons atteindre l'objectif ultime : chauffer l'ensemble du portefeuille sans utiliser de combustibles fossiles.

Par ailleurs, 46 % du portefeuille n'utilisent déjà plus de combustibles fossiles pour le chauffage. Il s'agit, d'une part, de sites 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. Les sites qui libèrent ou nécessitent des travaux de chauffage sont activés par défaut.

46 %

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

91 %

de notre portefeuille
utilisent un éclairage led

Relighting : passage complet à l'éclairage LED

Entre-temps, Montea continue à mettre en œuvre son programme de remplacement des éclairages, avec pour objectif de passer l'ensemble du portefeuille à un éclairage économe en énergie d'ici 2030. Entre-temps, 91 % des sites sont déjà entièrement convertis aux LED.

Chargement électrique

Au 30 juin 2026, le portefeuille comptera 972 points de recharge pour véhicules électriques. Montea installe des bornes de recharge en standard dans tous les nouveaux projets de construction et continue également à investir dans son portefeuille existant pour soutenir les clients dans leur transition énergétique. Montea a livré à Tiel une nouvelle aire de recharge pour Milence, ce qui constitue une étape importante dans la poursuite de l'électrification du transport routier européen. Milence exploite sur ce site une station de recharge pour camions électriques, c'est-à-dire une infrastructure de recharge rapide destinée aux camions électriques, située dans un lieu stratégique sur le plan logistique. Pour ce faire, ils utilisent l'énergie solaire produite localement grâce à des panneaux solaires. Outre les installations de chargement, Milence met également à la disposition des installations sanitaires pour les chauffeurs. Grâce à ce projet, Montea renforce non seulement l'attractivité de ses pôles logistiques, mais contribue également activement à la transition vers un réseau de transport à faibles émissions de CO₂.

972

bornes de recharge
pour véhicules
électriques dans
notre portefeuille

1.2 Principaux événements et transactions en S1 2026

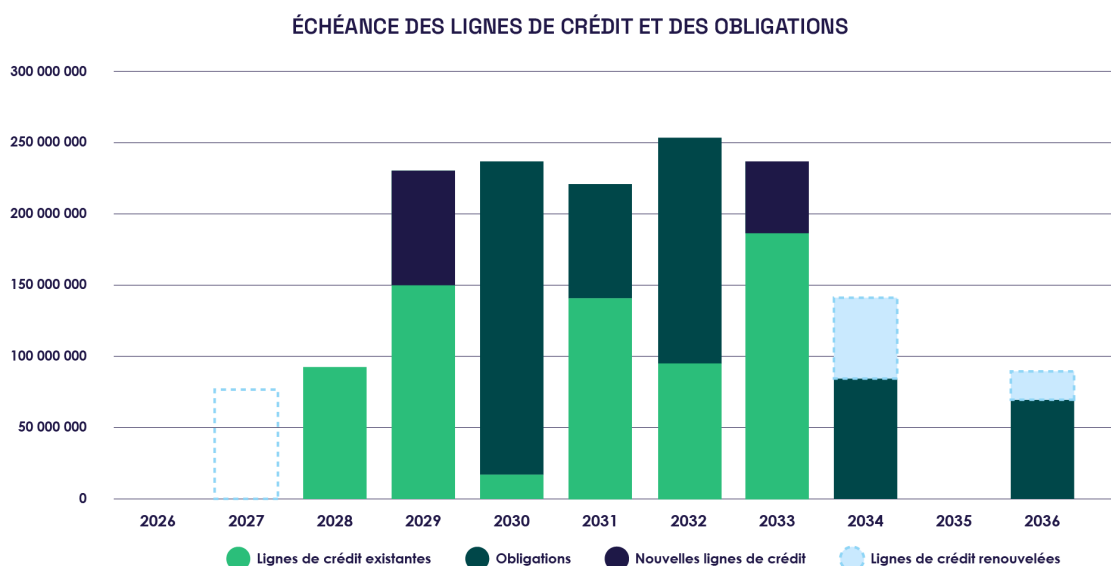
1.2.1 Renforcement de la structure de financement

En 2026, Montea a encore renforcé sa solidité financière en élargissant et en optimisant sa structure de financement. Montea dispose ainsi de la souplesse financière nécessaire pour mener à bien le projet Track27, tout en réduisant encore davantage le risque de refinancement.

En 2026, Montea a souscrit 130 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit non garanties auprès de différentes banques internationales (ICBC, BECM et Rabobank). Les nouvelles lignes de crédit ont été arrangées avec une maturité moyenne de 4,5 ans, avec une répartition bien équilibrée des échéances. Par ailleurs, la base de financement a été encore élargie grâce au lancement d'un programme de billets de trésorerie ; 35 millions d'euros ont été levés après la date de clôture du bilan.

Par ailleurs, Montea a refinancé par anticipation 77 millions d'euros de crédits existants. Les lignes de crédit refinancées, dont l'échéance était initialement prévue en 2027, ont été prolongées pour une durée moyenne de 8 ans.

Grâce aux refinancements, la prochaine échéance ne tombera qu'en 2028 et ce pour un montant total (lignes de crédit et emprunts obligataires) de 93 millions d'euros.



1.2.2 Cession d'actifs

En janvier 2026, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment de 1 300 m² à Halle. À l'époque, cette propriété avait été acquise dans le cadre d'un projet d'optimisation de la structure d'un site voisin, qui n'a finalement pas été développé. La transaction a été réalisée pour un coût d'environ 0,5 millions d'euros. Le montant de la vente correspond à la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31 décembre 2025.

1.2.3 Autres événements survenus au cours du premier semestre 2026

Nouvelle structure de gouvernance

Étant donné que le mandat de Montea Management NV, en tant qu'unique administrateur, arrivait à échéance le 30 septembre 2026 conformément aux statuts, une modification de la structure de l'administration a été approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2026. Depuis cette date, Montea est passée à un conseil d'administration moniste dont les membres sont nommés directement au niveau de Montea. Cette évolution s'inscrit dans le cadre de la poursuite par Montea des normes les plus élevées en matière de gouvernance d'entreprise et soutient la poursuite de la mise en œuvre de sa stratégie de croissance en mettant l'accent sur la création de valeur durable à long terme. Pour assurer une transition en douceur, les administrateurs uniques actuels ont été directement nommés administrateurs de Montea pour la durée restante de leur mandat actuel.

La famille Pierre De Pauw réaffirme son engagement en tant qu'actionnaire de référence à long terme et son ambition de continuer à soutenir la croissance durable de Montea dans les années et les générations à venir. Dans ce contexte, William Snoeck a été proposé comme administrateur, ce qui permet à la famille de continuer à être représentée par deux administrateurs au sein du conseil d'administration.

1.3 Résultats financiers du premier semestre clos le 30 juin 2026

1.3.1 Compte de résultat consolidé (analytique) abrégé au 30 juin 2026

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	30/06/2026 6 MOIS	30/06/2025 6 MOIS
RÉSULTATS CONSOLIDÉS		
RÉSULTAT LOCATIF NET	74 559	67 819
RÉSULTAT IMMOBILIER	77 982	71 903
Charges immobilières et frais généraux de la société	-9 762	-8 922
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	68 220	62 981
% par rapport au résultat locatif net	91,5%	92,9%
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-9 692	-7 879
RÉSULTAT EPRA AVANT IMPÔTS	58 528	55 103
Impôts	-1 352	-1 128
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	434	-14
RÉSULTAT EPRA	57 610	53 960
par action	2,47	2,35
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-29	1
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	993	13 479
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	-2 086	7 005
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 790	4 754
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	4 668	25 238
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 528	-1 715
RÉSULTAT NET	59 750	77 484
par action	2,56	3,37

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

■ Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net au premier semestre 2026 s'élève à 74,6 millions d'euros, soit une hausse de 10 % (ou 6,7 millions d'euros) par rapport à la même période en 2025 (67,8 millions d'euros). Cette augmentation est due à la croissance organique des loyers combinée aux revenus locatifs résultant de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et de terrains loués, ainsi que de projets achevés. A portefeuille inchangé (c'est-à-dire en excluant les nouvelles acquisitions, les ventes et la réalisation de nouveaux projets immobiliers entre les deux périodes comparées de 2026 et 2025), les revenus locatifs ont augmenté de 2,8 %, principalement en raison de l'indexation des baux (2,6 %) et de la relocation des lots vacants ainsi que des renégociations avec les locataires existants (0,2 %). 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 à la fin du premier semestre 2026 s'élevait à 78,0 millions d'euros, soit une hausse de 6,1 million d'euros (8 %) par rapport à la même période en 2025 (71,9 millions d'euros). Outre les revenus locatifs nets, le résultat immobilier comprend principalement d'autres revenus (que la location d'installations photovoltaïques) provenant de panneaux solaires et de systèmes de stockage d'énergie. Par rapport au premier semestre de 2025, l'année 2026 présente une augmentation des charges non répercutables (principalement la taxe foncière en Belgique et aux Pays-Bas, intégralement comptabilisée au premier trimestre conformément à l'IFRIC 21) liée à l'élargissement du portefeuille immobilier.

■ Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille

Les charges immobilières et frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille, ont augmenté de 0,8 million d'euros au premier semestre 2026 par rapport à la même période en 2025. 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 à la hausse du chiffre d'affaires, ce qui se traduit par une augmentation de 8 % du résultat d'exploitation de l'immobilier avant résultat du portefeuille par rapport à la même période de l'année dernière (de 63,0 millions d'euros en 2025 à 68,2 millions d'euros en 2026).

La marge d'exploitation⁷ pour le premier semestre 2026 est de 87,5 %, contre 87,6 % au premier semestre 2025. Le ratio des coûts EPRA, traditionnellement plus élevé au premier semestre en raison de l'IFRIC 21, passe de 13,4 % à 14,6 % par rapport à la même période en 2025, principalement en raison de l'augmentation des coûts non répercutés. Pour assurer la croissance future, Montea a investi dans le développement commercial dans les différents pays 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'est élevé à 9,7 millions d'euros, contre -7,9 millions d'euros l'année dernière, soit une augmentation de 23 % ou de 1,8 million d'euros, qui est principalement due à l'augmentation de l'endettement à partir de 2025 pour financer les investissements réalisés et le paiement du dividende, partiellement compensée par les revenus financiers provenant des prêts d'actionnaires à la coentreprise. Ce résultat comprend 4,3 millions d'euros de charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours de réalisation, calculés sur la base d'un coût financier prévisionnel.

Sur l'ensemble du passif financier (y compris les obligations et les responsabilités locatives), 98,2 % étaient couverts au 30 juin 2026.

Le coût moyen de la dette⁸, calculé sur la base de l'endettement financier moyen, s'élève à 2,2 % à la fin du premier semestre de 2026.

■ Impôts

Selon le principe de prudence, une provision fiscale a 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 2026, comme pour 2025, en raison d'une législation modifiée, 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 imposée. Le montant

⁷ Pour obtenir la marge d'exploitation, le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier

⁸ 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.

d'impôt comptabilisé de 1,4 million d'euros est principalement lié à la charge fiscale normale aux Pays-Bas pour le premier semestre 2026.

■ Résultat EPRA

Le résultat EPRA est de 57,6 millions d'euros, soit une augmentation de 3,6 million d'euros ou 7 % par rapport à la même période en 2025 (54,0 millions d'euros). Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la croissance des loyers à périmètre constant du portefeuille immobilier (+2,8 %), les revenus générés par les 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 le premier semestre 2026 était de 2,47 € par action, contre un résultat EPRA par action pour le premier semestre 2025 de 2,35 € par action, soit une augmentation de 5 %.

■ Résultat du portefeuille⁹

Le résultat du portefeuille s'élève à 4,7 millions d'euros au premier semestre 2026 (0,20 € par action¹⁰), soit une hausse de 20,6 millions d'euros par rapport à la même période en 2025 (25,2 millions d'euros). Ceci est principalement dû à la stabilité de l'évaluation du portefeuille au premier semestre 2026, alors que l'année dernière il y avait eu une variation positive de 13,5 millions d'euros.

Le portefeuille est valorisé à un rendement initial net EPRA de 5,0 %, contre 4,8 % à la fin de 2025, ce qui s'explique principalement par la forte activité locative au sein du portefeuille.

Au cours du premier semestre 2026, l'impôt différé sur le résultat du portefeuille néerlandais prévu en 2024 a encore été augmenté, ce qui représente un impact négatif de 2,1 millions d'euros.

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 négative de la juste valeur des instruments financiers à la fin du premier semestre 2026 s'élève à -2,5 million d'euros soit -0,11 € par action, à comparer à -1,7 millions d'euros à la fin du premier semestre 2025.

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 de 2026 s'explique principalement par la quote-part dans le résultat des coentreprises.

Le résultat net (IFRS) par action¹¹ s'élève à 2,56 € par action, contre 3,37 € par action en 2025.

⁹ 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.

¹⁰ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹¹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.3.3 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2026

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)		30/06/2026 CONSO	31/12/2025 CONSO
I.	ACTIFS NON COURANTS	3 268 278	3 202 511
II.	ACTIFS COURANTS	58 145	59 446
	TOTAL DE L'ACTIF	3 326 424	3 261 957
	CAPITAUX PROPRES	1 861 160	1 894 349
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 861 050	1 894 241
II.	Intérêts minoritaires	110	108
	PASSIFS	1 465 264	1 367 608
I.	Passifs non courants	1 343 822	1 293 896
II.	Passifs courants	121 442	73 712
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 326 424	3 261 957

1.3.4 Notes sur le bilan consolidé au 30 juin 2026

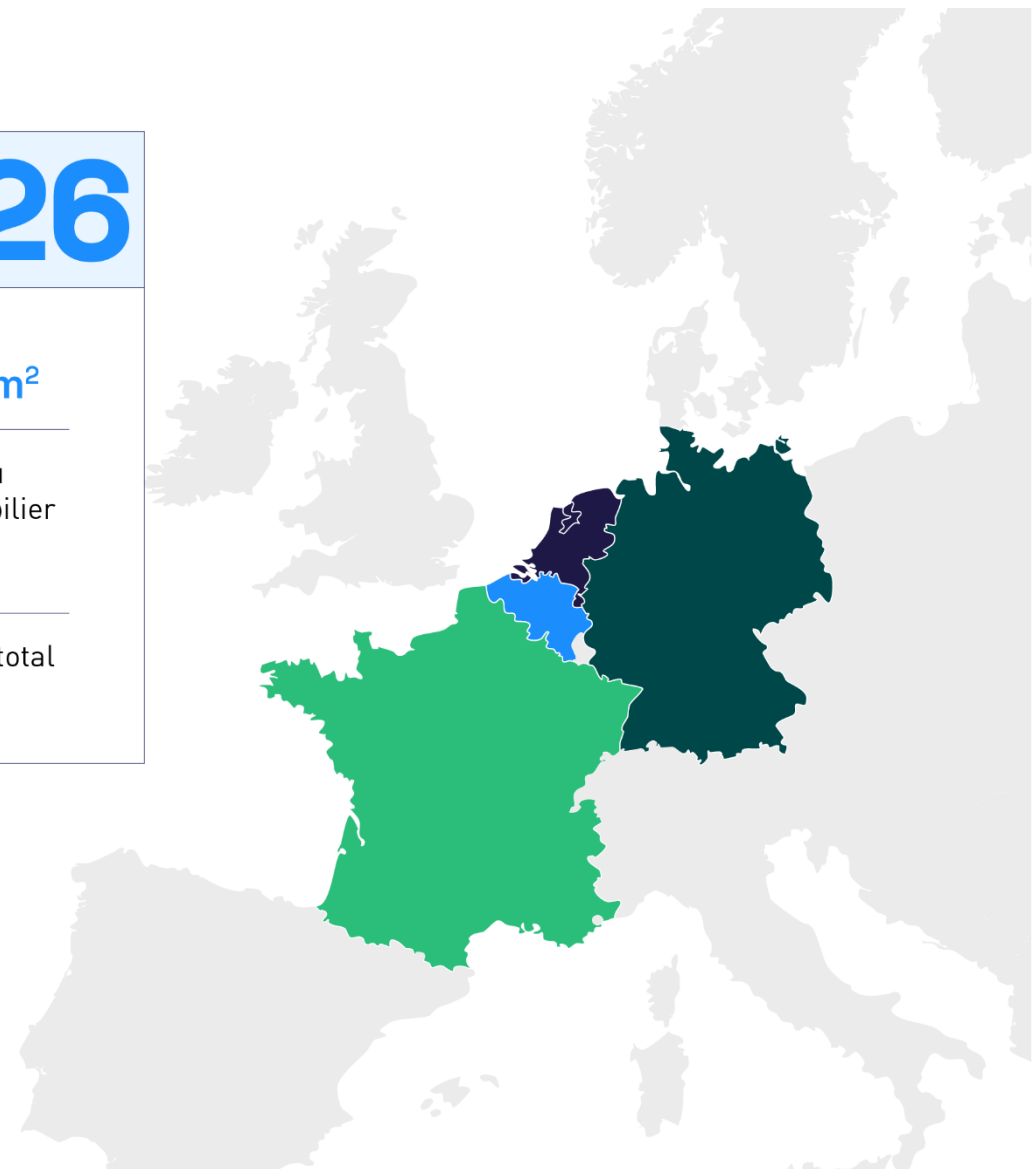
Au 30/06/2026, le total des actifs (3 326,4 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (83 % du total), de projets en cours de réalisation (8 % du total) d'investissements verts (3 % du total), constitués de panneaux solaires et systèmes de stockage d'énergie par batteries. Le reste de l'actif (6 %) 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.

Au cours du premier semestre de l'année 2026, le portefeuille immobilier a progressé de 75 millions d'euros, dont 69 millions d'euros grâce à des investissements, ce qui porte la juste valeur de l'ensemble du patrimoine immobilier de Montea à 3 227 millions d'euros. L'approche de Montea reste orientée sur ses quatre moteurs de croissance : (i) des acquisitions ciblées à la fois de bâtiments existants et de positions foncières, (ii) des développements de projets internes via la vaste banque de terrains, y compris des travaux de rénovation et d'amélioration du portefeuille existant, (iii) des partenariats stratégiques avec des promoteurs et des propriétaires fonciers et (iv) des solutions d'énergie verte et intelligente telles que des panneaux solaires et des batteries ainsi que d'autres solutions de durabilité.



1.3.4.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30 juin 2026

NOMBRE DE SITES AU 30 JUNI 2026	126
Surface	2 408 500 m ²
Juste valeur du portefeuille Immobilier	3 227 M€
Taux d'occupation total	99,4%



FRANCE	BELGIQUE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE
NOMBRE DE SITES AU 30 JUNI 2026	NOMBRE DE SITES AU 30 JUNI 2026	NOMBRE DE SITES AU 30 JUNI 2026	NOMBRE DE SITES AU 30 JUNI 2026
35	45	43	3
Surface	Surface	Surface	Surface
292 500 m ²	1 052 000 m ²	964 500 m ²	99 500 m ²
Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier	Juste valeur du portefeuille Immobilier
446 M€	1 422 M€	1 270 M€	89 M€
Taux d'occupation total	Taux d'occupation total	Taux d'occupation total	Taux d'occupation total
96,8%	99,5%	100%	100%
Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille	Part dans le portefeuille
14%	44%	39%	3%

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 408 382 m², répartie sur 126 sites, dont 45 en Belgique, 35 en France, 43 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation est de 99,4 % au 30/06/2026 contre 99,8 % à la fin de l'année 2025. L'inoccupation très limitée concerne une unité à Anvers et Beringen (Belgique), une partie du site d'Avignon (France) et une unité sur le site du Le Mesnil-Amelot (France).
- Le portefeuille immobilier total de Montea s'élève à 3 227,5 millions d'euros, composé de la valorisation du portefeuille immobilier-bâtiments (2 765,4 millions d'euros), de la juste valeur des développements en cours (378,6 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage d'énergie (83,5 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2025, la juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 2 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 69 millions d'euros.

(EN M EUR)	JUSTE VALEUR 01/01/2026	CAPEX YTD T1 2026	ÉLIMINATION	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT S1 2026	JUSTE VALEUR 30/06/2026
 BE	1 365	52	0	5	1 422
 FR	438	6	0	2	446
 NL	1 259	10	0	1	1 270
 DE	90	1	0	-1	90
Total incluant les coentreprises	3 152	69	0	7	3 228

		BELGIQUE	FRANCE ¹²	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 30/06/2026	TOTAL 31/12/2025	TOTAL 30/06/2025
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		45	35	43	3	126	124	122
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m²	1 051 720	292 652	964 515	99 495	2 408 382	2 375 726	2 330 990
Loyers contractuels annuels	K€	61 902	21 545	61 640	5 704	150 791	145 622	141 310
Rendement brut actuel	%	5,52	5,46	5,41	6,12	5,48	5,42	5,33
EPRA NIY	%	5,25	5,09	4,63	5,69	4,96	4,83	5,06
Superficie non louée	m²	5 245	8 978	0	0	14 223	4 233	7 064
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	597	845	0	0	1 442	471	624
Taux d'occupation	%	99,5	96,8	100,0	100,0	99,4	99,8	99,7
Juste valeur	K€	1 131 826	404 338	1 139 762	89 461	2 765 387	2 722 224	2 628 416
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires & systèmes de stockage d'énergie (3)								
Juste valeur	K€	53 045	3 994	26 446	0	83 485	75 205	67 800
Portefeuille immobilier - Développements								
Juste valeur - projets développés en interne	K€	110 754	37 700	103 554	0	252 008	250 614	208 892
Juste valeur - part dans les coentreprises	K€	126 637 ¹³	0	0	0	126 637	104 278	88 026
Portefeuille immobilier - TOTAL								
Juste valeur	K€	1 422 262	446 032	1 269 762	89 461	3 227 517	3 152 321	2 993 134

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

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

(3) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure dans la section "D" des immobilisations du bilan. Outre les panneaux solaires, cette catégorie comprend également les investissements en systèmes de stockage d'énergie par batteries.

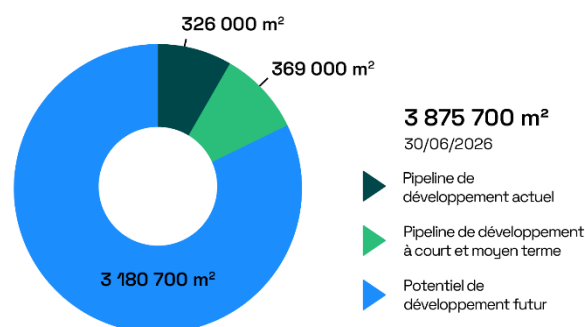
- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,48 %, contre 5,42 % au 31 décembre 2025.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) est de 150,8 millions d'euros, une augmentation de 3,5 % par comparaison avec 31 décembre 2025, ce qui s'explique principalement par l'indexation des loyers.

¹² Le portefeuille immobilier en France comprend des sites avec stockage extérieur (IOS). Cet entrepôt extérieur, loué à Jacky Perrenot, n'est pas pris en compte dans la surface totale de 292 652 m². Hormis ce stockage extérieur, la juste valeur moyenne du portefeuille français est de 1 202 € par m² et le loyer moyen du portefeuille français est de 61 € par m².

¹³ La juste valeur du projet de Liège est établie à 40 %, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise.

- La juste valeur des projets en cours de développement, incluant les parts dans les coentreprises, est de 378,6 millions d'euros et comprend les éléments suivants :
 - Développements propres (252,0 millions d'euros)
 - Pipeline de développement - voir 1.2.2
 - Développement des projets en cours à Halle (BE) et Tiel (NL)
 - 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 - voir 1.2.3
 - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)
 - Systèmes de stockage de l'énergie - cfr. 1.2.3
 - systèmes de stockage d'énergie en construction (BE)
 - Part dans les coentreprises (126,6 millions d'euros)
 - Pipeline de développement - voir 1.2.2.1
 - Développement de projet en cours à Liège (BE)¹⁴
- La juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage d'énergie s'élève à 83,5 millions d'euros, soit 65,5 millions d'euros de panneaux solaires répartis sur 63 sites avec des installations de panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas, et 18,0 millions d'euros de hubs énergétiques de batteries opérationnels répartis sur 11 sites en Belgique et aux Pays-Bas. Au cours du premier semestre, des systèmes de stockage d'énergie ont été mis en service et sont désormais opérationnels sur 7 sites supplémentaires.

- La réserve foncière totale de Montea au 30/06/2026 est d'environ 3 875 700 m², dont environ 326 000 m² sont actuellement en cours de développement. À court et moyen termes, Montea prévoit de développer environ 369 000 m². Avec une réserve foncière restante d'environ 3 180 700 m², Montea conserve un important potentiel de développement. La société dispose ainsi de la souplesse nécessaire pour programmer et réaliser des investissements à l'avenir.



		TOTAL 30/06/2026	TOTAL %	TOTAL 31/12/2025	TOTAL %
Réserve foncière					
Superficie totale	m²	3 875 673	100 %	3 409 611	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²	2 572 318 ¹⁵	66 %	2 581 818 ¹⁵	76 %
dont générateurs de revenus	%	53%		54%	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²	1 303 355	34 %	827 793	24 %
Juste valeur	K€	494 319	100 %	492 690	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	494 319 ¹⁶	100 %	492 690 ¹⁶	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0	0	0

Environ 2,6 millions de m² de cette réserve foncière (66 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 494,3 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 192 €/m². De plus, 53 % de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,9 %. En outre, Montea contrôle environ 1,3 million de m² (34 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

¹⁴ La juste valeur du projet de Liège est établie à 40 %, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise

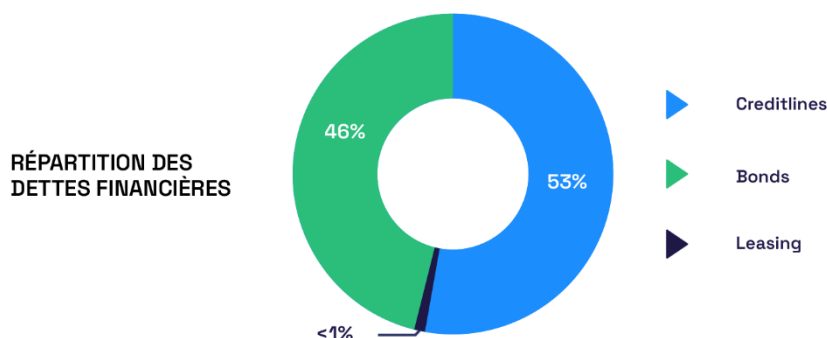
¹⁵ 40 % de la superficie du projet de Liège sera intégrée à la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

¹⁶ 40 % de la juste valeur du projet de Liège sera intégrée à la juste valeur totale de la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

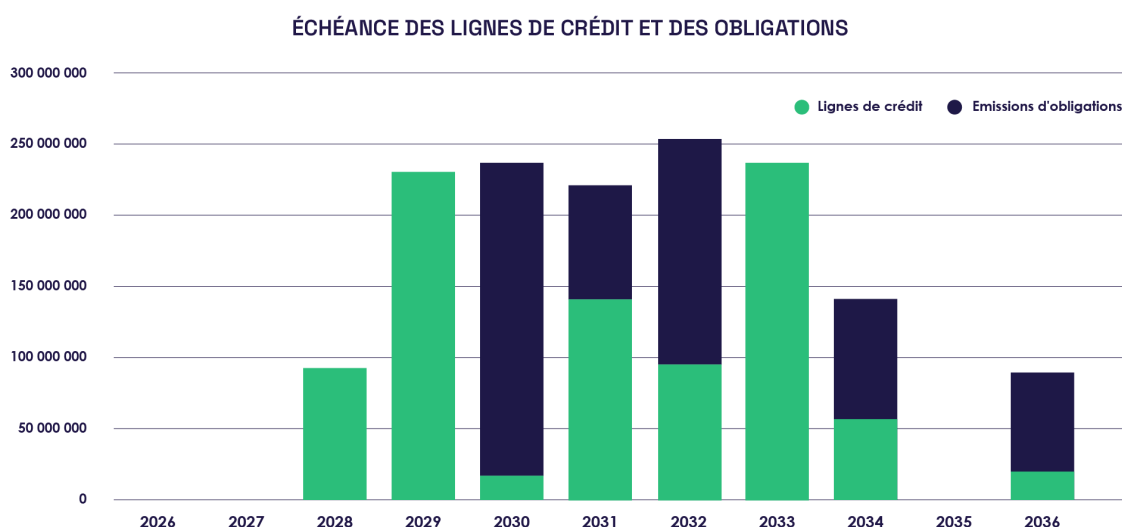
1.3.4.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

Le passif total se compose des capitaux propres de 1 861,2 millions d'euros et d'un endettement total de 1 465,3 millions d'euros.

- Les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (IFRS) s'élèvent à 1 861,0 millions d'euros au 30 juin 2026, contre 1 894,2 millions d'euros fin 2025. La part des participations ne donnant pas le contrôle (IFRS) s'élève à 0,1 million d'euros au 30 juin 2026 et est due à la mise en place de la coopération avec Bnewable.
- Le passif total de 1 465,3 millions d'euros se compose des éléments suivants :
 - Passif financier :
 - 610,0 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Montea dispose pour 739,2 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 30 juin 2026, dont 129,2 millions d'euros ne sont pas utilisés.
 - 640 millions d'euros d'emprunts obligataires contractés qui ont été entièrement tirés, dont 235 millions d'euros d'obligations vertes que Montea a contractées en 2021 (placement privé américain - USPP) et 380 millions d'euros d'obligations vertes non adossées contractées en 2022 (USPP).
 - 45 % de l'encours de financement (615 millions d'euros) a été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).
 - Autres passifs :
 - un passif courant de location de 74,7 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 ;
 - 36,9 millions d'euros d'impôts différés ;
 - d'autres passifs et charges à payer¹⁷ s'élevant à 103,7 millions d'euros.



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

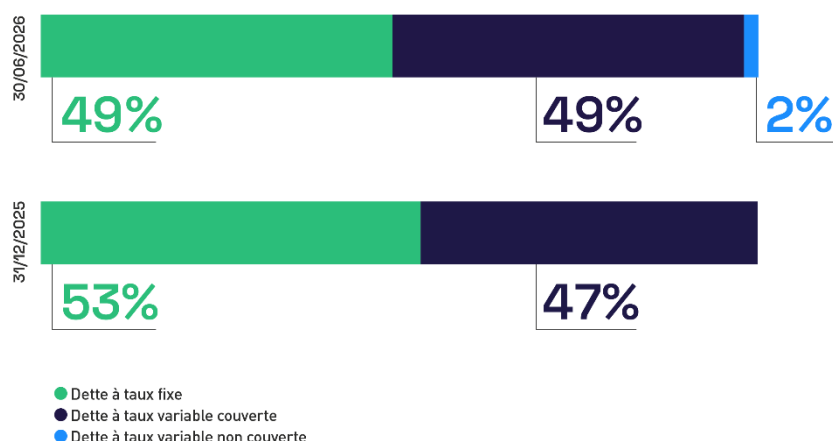


¹⁷ Les charges à payer concernent principalement les loyers facturés à l'avance pour le trimestre suivant.

L'échéance moyenne pondérée de la dette financière (lignes de crédit, obligations et obligations de location) est 5,2 ans au 30 juin 2026, contre 5,7 ans au 31 décembre 2025.

L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 4,9 ans à la fin du mois de juin 2026. Le ratio de couverture, qui reflète la proportion des passifs financiers à taux fixe ou à taux variable puis couverts par un instrument de couverture, est de 98,2 % à fin juin 2026.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Le ratio de couverture des intérêts* s'élève à 4,4x au premier semestre de 2026, un niveau comparable à celui de la même période de l'année dernière (4,5x). Cela signifie que Montea respecte les engagements pris par ses institutions financières en matière de ratio de couverture des intérêts.

Le coût moyen de la dette, calculé sur la base de l'endettement financier moyen, s'élève à 2,2 % à la fin du premier semestre de 2026.

Avec un loan-to-value de 39,8 % à la fin juin 2026 et une dette nette/EBITDA (ajustée)¹⁸ de 7,7x, le bilan consolidé de Montea fait preuve d'une forte solvabilité. Chaque investissement est évalué par rapport à la stratégie de financement de Montea. Cette stratégie consiste à financer les nouveaux immeubles de placement avec au moins 50 % de fonds propres et au maximum 50 % de dette, ce qui se traduit par un taux d'endettement maximal de 50 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x. À la fin du premier semestre 2026, les ratios restent bien dans les limites de la stratégie de financement de Montea.

Le portefeuille est valorisé à un rendement initial net EPRA de 5,0 %, contre 4,8 % à la fin de 2025, ce qui s'explique principalement par la forte activité locative au sein du portefeuille.

Montea conserve des fondamentaux solides dans un environnement macroéconomique volatil. Ceci est démontré par la revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à un rendement initial net EPRA de 5,0 %, le taux d'occupation de 99,4 %, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance de plus de 6,2 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs d'environ 7 % aux loyers de marché ainsi que des loyers de marché en hausse. Montea continuera à privilégier des emplacements multimodaux stratégiques 'prime' dans le cadre de son expansion future.

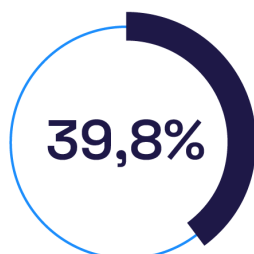
En matière de taux d'endettement¹⁹, Montea respecte tous les engagements pris avec les institutions financières (covenants), en vertu desquels Montea ne peut avoir un taux d'endettement supérieur à 60 %.

¹⁸ Pour calculer la dette nette ajustée/EBITDA, les passifs financiers nets au numérateur sont ajustés pour les projets en cours de réalisation 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.

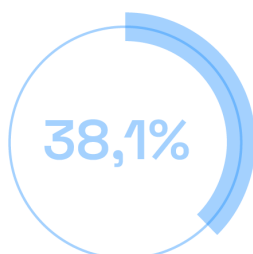
¹⁹ Le taux d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 41,7 % fin juin 2026.

Chiffres clés financiers

Loan-to-value



30/06/2026



31/12/2025

Dettes nette/EBITDA (ajusté)

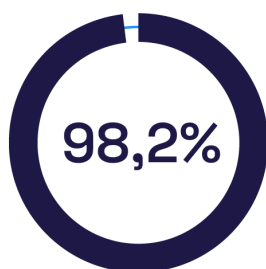
7,7x

30/06/2026

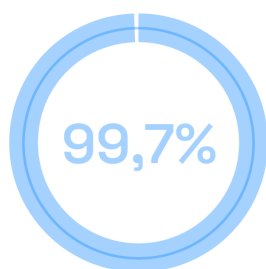
7,3x

31/12/2025

Taux de couverture



30/06/2026



31/12/2025

Échéance moyenne des contrats de crédit

5,2 ans

30/06/2026

5,7 ans

31/12/2025

Échéance moyenne des instruments de couverture

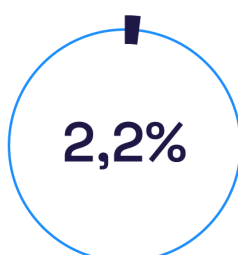
4,9 ans

30/06/2026

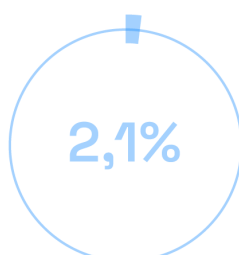
5,4 ans

31/12/2025

Coût moyen de la dette



30/06/2026



30/06/2025

Ratio de couverture des intérêts

4,4x

30/06/2026

4,5x

30/06/2025

1.3.5 Approche de l'expertise

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

■ Normes et interprétations nouvelles ou modifiées en vigueur pour l'exercice commençant le 1er janvier 2026

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 :

- Modification d'IAS 21 *Effets des variations des cours des monnaies étrangères dans l'évaluation de (l'absence de) convertibilité des monnaies étrangères*

■ 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 2026

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations ne s'appliquent pas encore en 2026, mais pourraient être appliquées plus tôt. 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, à l'exception de la norme IFRS 18, dont Montea évalue actuellement l'impact.

- Modification d'IFRS 9 et d'IFRS 7 *Instruments financiers* concernant la comptabilisation, la classification et l'évaluation de certains instruments financiers (à partir du 1er janvier 2026, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Modification des normes IFRS 9 et IFRS 7 Contrats relatifs à l'électricité d'origine naturelle (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026, non encore approuvé par l'UE).
- Améliorations annuelles – volume 11 (applicable à partir du 1er janvier 2026, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Publication d'IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* qui remplace la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* (applicable à partir du 1er janvier 2027, sous réserve d'approbation de l'UE)
- Publication d'IFRS 19 *Filiales sans responsabilité publique* : Informations à fournir, permettant à certaines entités d'appliquer des exigences plus limitées en matière d'informations à fournir tout en continuant à respecter les exigences d'autres normes comptables IFRS (applicable à partir du 1er janvier 2027, pas encore approuvé par l'UE)
- Amendement à IAS 21 *Conversion dans une monnaie de présentation hyperinflationniste* (applicable à partir du 1er janvier 2027, non encore approuvé par l'UE)
- Publication de la norme IFRS 20 « *Actifs et passifs réglementés* », qui définit les exigences relatives à la comptabilisation, à l'évaluation, à la présentation et aux notes d'annexe concernant les actifs réglementés, les passifs réglementés, les produits réglementés et les charges réglementées (applicable à compter du 1er janvier 2029, non encore approuvée par l'UE)

1.4 Performance de l'action Montea

PERFORMANCE DES MARCHÉS BOURSIERS	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Cours de bourse (€)			
À la clôture	66,90	73,20	65,10
Le plus élevé	78,80	76,30	69,30
Le plus bas	63,20	54,61	54,61
Moyenne	70,26	66,39	64,13
NAV par action (€)			
IFRS NAV	79,87	81,32	77,77
EPRA NTA	80,37	81,63	77,46
Prime/Décote par rapport à la valeur NAV IFRS (%)	-16,2%	-10,0%	-16,3%
Rendement du dividende (%)		5,4%	
Distribution proposée (€)			
Dividende brut par action		3,93	
Dividende net par action		2,75	
Volume (nombre de titres)			
Volume quotidien moyen	35 999	32 882	34 287
Volume de la période	4 499 831	8 385 003	4 285 898
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	23 402 884	23 402 884	22 976 505
Capitalisation boursière (K€)			
Capitalisation boursière à la clôture	1 565 653	1 713 091	1 495 770
Ratios (%)			
"Velocity"	19%	36%	19%

1.5 Événements importants postérieurs à la date de clôture

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

1.6 Transactions avec des parties apparentées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties apparentées au cours du premier semestre 2026, à l'exception de celles réalisées aux conditions du marché, comme il est d'usage dans le cadre des activités de Montea.

1.7 Principaux risques et incertitudes²⁰

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que leurs éventuelles conséquences, sont décrits dans le Rapport financier annuel 2025.

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

Conformément à l'article 13 alinéa 2 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration de Montea, déclare qu'à sa connaissance :

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



²⁰ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, se référer au rapport annuel 2025. La politique de Montea sera ajustée, si nécessaire, en fonction des facteurs de risque définis.

3 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.

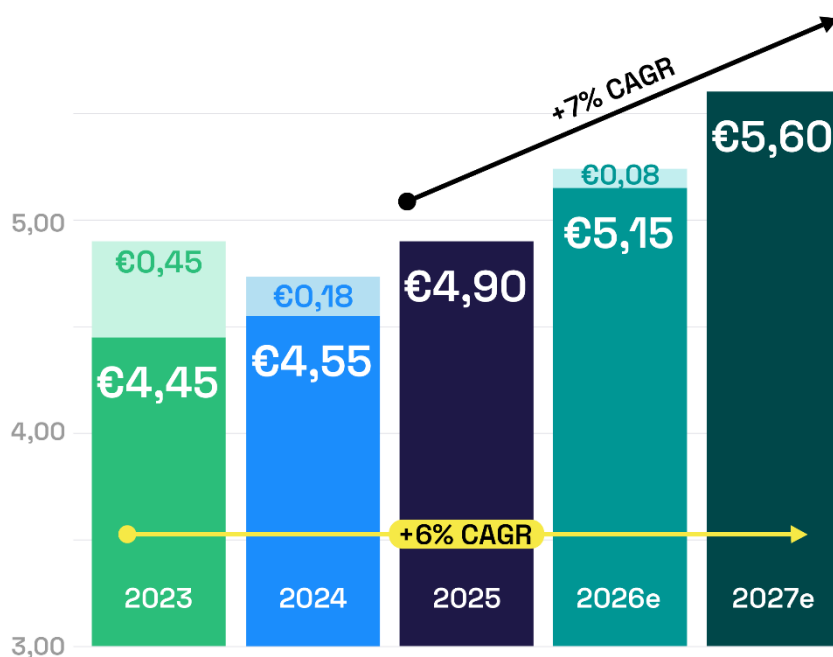
Montea reste engagée dans l'exécution disciplinée de sa stratégie de croissance, en mettant l'accent sur l'expansion qualitative du portefeuille, l'allocation réfléchie du capital et le renforcement des bases opérationnelles. Parallèlement, Montea pose aujourd'hui les bases de la prochaine phase de sa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

Objectifs basés sur les résultats

✓ Nous confirmons nos perspectives 2026 :

- **Résultat EPRA à 5,23 € par action (+7 % a/a)**, y compris 0,08 € de reconnaissance du FBI pour l'année fiscale 2024²¹. 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 %.

- ✓ **Réconfirmation 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.



TRACK 27

GROWTH PLAN

²¹ Sur la base d'un nombre moyen pondéré de 23 298 666 actions au 30 juin 2026.

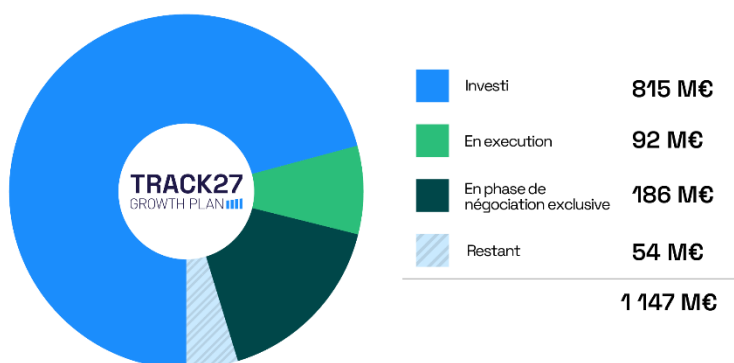
- ✓ Un **volume d'investissement cumulé d'environ 1,15 milliard** d'euros, ce qui augmentera la valeur du portefeuille de plus de 50 % à partir de la fin de 2023, pour atteindre un niveau nettement supérieur à 3,5 milliards d'euros :

- 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.

Track27 n'est pas seulement un plan de croissance pour les quatre prochaines années, c'est aussi une étape structurelle dans la poursuite de l'expansion de Montea en tant qu'acteur de premier plan dans l'immobilier logistique. Ceci est soutenu par les perspectives en France, où Montea s'attend à ce que 500 000 m² de surface locative brute soient autorisés au plus tard à la fin de 2027 (150 000 m² ont déjà été obtenus).

Au total, 95 % (soit 1 093 millions d'euros) de ce volume d'investissement ciblé ont déjà été mis en œuvre, lancés ou en négociation exclusive, et ce dans le cadre d'une stratégie claire de création de valeur durable sur le site.



Type d'investissement	TIMING CAPEX	CAPEX	NIY ATTENDU	EXPLICATION
Projets de développement en cours	2026-2027	87 M€	~ 6,5 %	-> Projets de développement en cours : Liège, Halle, Tiel DC Quartz & Arjo - Durée moyenne : 17 ans - 92 % de prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2026	5 M€	~ 8 % (TRI)	
En cours d'exécution		92 M€		
Acquisitions d'investissements existants, de positions rentables dans des réserves foncières et de projets de développement pré-loués	2026-2027	117 M€	> 6,5 %	
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2026-2027	26 M€	~ 8 % (TRI)	
Acquisitions de positions non rentables dans des réserves foncières	2026	43 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		186 M€		

Montea vise la croissance grâce à une allocation de capital rigoureuse, en mettant l'accent sur l'excellence opérationnelle. Track27 repose sur des bases financières et opérationnelles solides, caractérisées par

- 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

Montea a renforcé sa capacité de financement grâce à 207 millions d'euros de (re)financements, ce qui permet de financer intégralement le plan de croissance Track27. Par ailleurs, Montea confirme que l'intégralité du volume d'investissement restant de Track27 est couverte dans la limite d'un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x.

Objectifs qualitatifs

Montea souhaite jouer un rôle clé dans le développement durable. Plus de 55 % de notre vaste réserve foncière de près de 4 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.

> 55 % de notre réserve foncière est constituée de grey fields et brownfields que nous allons assainir

Il va sans dire que nous veillons à ce que tous nos développements soient adaptés à l'avenir. Nous visons à réduire les émissions de CO₂ 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 de l'énergie 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 marché immobilier logistique européen se redresse progressivement malgré la persistance des incertitudes macroéconomiques et géopolitiques. Depuis le premier trimestre, Montea constate une nette accélération de son activité de location, avec la signature de plusieurs baux de grande envergure conclus avec des clients du secteur du commerce électronique, des prestataires de services logistiques et des utilisateurs finaux. Ces transactions, qui s'accompagnent généralement d'investissements considérables de la part des locataires eux-mêmes, confirment le besoin de sites logistiques stratégiquement situés.

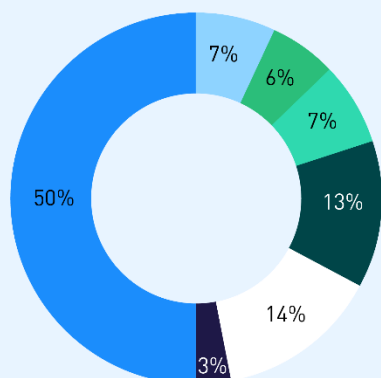
Montea constate par ailleurs un intérêt croissant de la part des entreprises à la recherche de sites susceptibles de soutenir leurs activités opérationnelles actuelles et leur croissance future.

Les facteurs structurels du secteur logistique en Europe occidentale restent d'actualité : poursuite de l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement, croissance soutenue du commerce électronique et demande croissante en matière de distribution urbaine. Dans le même temps, l'offre reste limitée en raison de la pénurie de terrains, des contraintes liées au réseau électrique, d'une réglementation plus stricte et d'un niveau toujours faible de projets spéculatifs.

Dans ce contexte, la demande de biens immobiliers logistiques haut de gamme situés dans des emplacements de premier choix reste aussi forte que jamais. Le taux de vacance y reste largement inférieur à la moyenne du marché, ce qui favorise la hausse des loyers et la création de valeur à long terme.

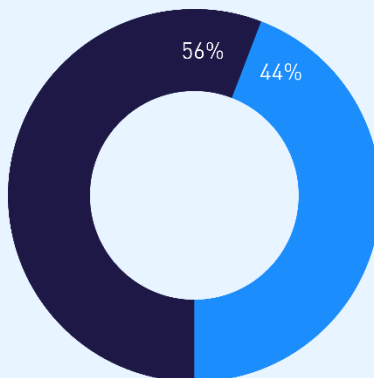
Grâce à un portefeuille foncier stratégique, à un ancrage local solide et à un portefeuille hautement performant, Montea reste parfaitement positionnée pour transformer la demande future du marché en une croissance durable.

Diversification sectorielle



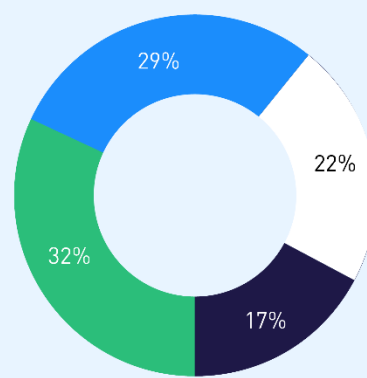
- Prestataires de services logistiques
- Commerce de détail
- Automotive
- Secteur pharmaceutique et médical
- Construction/industrie
- Alimentation & boissons
- Autres

Multimodalité



- Oui
- Non

Âge des bâtiments



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

4 Note sur nos prévisions

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

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

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

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

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



5 Calendrier financier

21/08/2026	Conférence téléphonique sur les résultats du premier semestre (11h)
29/10/2026	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2026 (après la fermeture de la Bourse)
30/10/2026	Conférence téléphonique sur les résultats du troisième trimestre (11h)
04/02/2027	Rapport financier annuel - résultats au 31/12/2026 (après la fermeture de la Bourse)
05/02/2027	Conférence téléphonique sur les résultats annuels (11h)
11/05/2027	Déclaration intermédiaire - résultats au 31/03/2027 (après la fermeture de la Bourse)
12/05/2027	Conférence téléphonique sur les résultats du premier trimestre (11h)
18/05/2027	Assemblée générale des actionnaires pour l'exercice 2026

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

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

Montea NV est une société immobilière de droit belge cotée en bourse (GVV/SIR) spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de premier plan sur ce marché. Montea offre littéralement à ses clients un espace de croissance, en utilisant des solutions immobilières flexibles et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires. Au 30/06/2026, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 2 408 382 m², répartie sur 126 sites. Montea SA est cotée sur Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP) depuis fin 2006.

CONTACT PRESSE

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

PLUS D'INFO



Annexes

ANNEXE 1 : Chiffres clés consolidés

		BE	FR	NL	DE	30/06/2026 6 mois	31/12/2025 12 mois	30/06/2025 6 mois
Portefeuille immobilier								
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		45	35	43	3	126	124	122
Taux d'occupation (2)	%	99,5 %	96,8 %	100,0 %	100,0 %	99,4 %	99,8 %	99,7 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m²	1 051 720	292 652	964 515	99 495	2 408 382	2 375 726	2 330 990
Juste valeur du portefeuille immobilier (4)	K€	1 422 262	446 032	1 269 762	89 461	3 227 517	3 152 321	2 993 134
Immobilier	K€	1 131 826	404 338	1 139 762	89 461	2 765 387	2 722 224	2 628 416
Projets en développement	K€	237 392	37 700	103 554	0	378 645	354 892	296 918
Panneaux solaires et BESS	K€	53 045	3 994	26 446	0	83 485	75 205	67 800
Surface totale - Réserve foncière	m²					3 875 673	3 409 611	3 136 619
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²					2 572 318	2 581 818	2 240 482
dont générateurs de revenus	%					53%	54%	64%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²					1 303 355	827 793	896 137
Résultats consolidés								
Résultats								
Résultat locatif net	K€					74 559	139 768	67 819
Résultat immobilier	K€					77 982	148 722	71 903
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					68 220	132 214	62 981
Marge d'exploitation (5)*	%					87,5%	88,9 %	87,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€					-9 692	-17 589	-7 879
Résultat EPRA (7)*	K€					57 610	112 777	53 960
Nombre moyen pondéré d'actions						23 298 666	23 038 381	23 007 659
Résultat EPRA par action (8)*	€					2,47	4,90	2,35
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€					-29	699	1
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					993	52 661	13 479
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	K€					-2 086	-10 417	7 005
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	K€					5 790	5 808	4 754
Résultat du portefeuille (9)*	K€					4 668	48 751	25 238
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€					-2 528	1 739	-1 715
Résultat net (IFRS)	K€					59 750	163 267	77 484
Résultat net par action	€					2,56	7,09	3,37
Bilan consolidé								
Total du bilan	K€					3 326 424	3 261 957	3 125 700
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					1 378 074	1 296 068	1 273 090
Loan-to-value (11)*	%					39,8%	38,1 %	38,3%
Ratio d'endettement conformément à l'AR relatif aux comptes annuels consolidés des entreprises (12)	%					41,7%	40,0 %	41,1%
Dettes nettes/EBITDA (ajusté) (13)*	x					7,7	7,3	7,5
Ratio de couverture*	%					98,2%	99,7 %	96,4%
Coût moyen de l'endettement*	%					2,2 %	2,1%	2,1 %
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y					4,7	5,7	6,0
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y					4,9	5,4	5,9
IFRS AV par action (14)*	€					79,87	81,32	77,77
EPRA NRV par action (15)*	€					89,20	90,22	87,30
EPRA NTA par action (16)*	€					80,37	81,63	77,46
EPRA NDV par action (17)*	€					82,18	83,91	80,02
Cours de bourse (18)	€					66,90	73,20	65,10
Prime/Décote	%					-16,2%	-10,0 %	-16,3%

- 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 comptable est conforme aux règles IAS/IFRS, incluant les participations dans des coentreprises et à l'exclusion des biens destinés à un usage propre.
- 5) Le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)* est divisé par le résultat immobilier pour obtenir la marge d'exploitation. Voir l'annexe 2.
- 6) Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers)* : il s'agit du résultat financier conforme à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, et qui reflète le coût de financement réel de la société. Voir l'annexe 2.
- 7) 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. Voir l'annexe 1.
- 8) Le résultat EPRA par action* est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions pour l'exercice comptable. Voir l'annexe 1.
- 9) 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. Voir l'annexe 2.
- 10) 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.
- 11) 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. Voir l'annexe 2.
- 12) Taux d'endettement conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- 13) 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. Voir l'annexe 2.
- 14) 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.
- 15) 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. Voir l'annexe 1.
- 16) L'EPRA NTA* (Net Tangible Assets ou Actifs corporels nets) suppose que les entités achètent et vendent des actifs, réalisant ainsi certains niveaux d'imposition différée. La NTA est la NAV ajustée pour inclure les immeubles et autres investissements à long terme à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne devraient pas être figés dans un business model d'immobilier de placement à long terme. La NTA EPRA par action est la NTA EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan. Voir l'annexe 1.
- 17) L'EPRA NDV* (Net Disposal Value ou Valeur nette de cession) fournit au lecteur un scénario de vente des actifs de l'entreprise conduisant à la réalisation d'impôts différés financiers et de certains autres ajustements pour la totalité de leur passif. La NDV EPRA par action est la NDV EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date du bilan. Voir l'annexe 1.
- 18) Cours de l'action à la fin de la période.

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

ANNEXE 2 : Indicateurs de performance EPRA²³

		30/06/2026	30/06/2025
Résultat EPRA	€/action	2,47	2,35
EPRA Net Tangible Assets	€/action	80,37	77,46
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	89,20	87,30
EPRA Net Disposal Value	€/action	82,18	80,02
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	14,6	13,4
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	14,2	13,0

		30/06/2026	31/12/2025
EPRA Loan to Value	%	42,4	40,0
Taux de vacance EPRA*	%	0,9	0,3
EPRA Net Initial Yield*	%	5,0	4,8
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,0	4,9

²³ Les mesures EPRA ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.
Conformément aux lignes directrices de l'EPRA BPR, les postes ayant une valeur nulle ne sont pas affichés dans les tableaux de l'EPRA.

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. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions pour l'exercice comptable.

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

Calcul :

RÉSULTAT EPRA (EUR X 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net	59 750	77 484
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les biens immobiliers destinés à la vente.	-993	-13 479
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	29	-1
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 528	1 715
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	2 086	-7 005
Ajustements des éléments ci-dessus relatifs aux coentreprises	-5 790	-4 754
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-
Résultat EPRA	57 610	53 960
Nombre moyen pondéré d'actions	23 298 666	23 007 659
Résultat EPRA par action (€/action)	2,47	2,35

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

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

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

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

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

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

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

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

(EUR X 1 000)	30/06/2026			30/06/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 861 050	1 861 050	1 861 050	1 786 776	1 786 776	1 786 776
IFRS AV par action (€/action)	79,87	79,87	79,87	77,77	77,77	77,77
i) Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-
NAV diluée à la juste valeur	1 861 050	1 861 050	1 861 050	1 786 776	1 786 776	1 786 776
À l'exclusion de :						
v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	35 505	35 505	-	15 576	15 576	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	-22 809	-22 809	-	-21 883	-21 883	-
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-910	-	-	-771	-
A ajouter :						
ix) Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-	-	53 963	-	-	51 768
xi) Droits de mutation (Real estate transfer tax)	204 762	-	-	225 309	-	-
NAV	2 078 508	1 872 836	1 915 013	2 005 779	1 779 699	1 838 545
Nombre d'actions donnant droit au dividende	23 302 220	23 302 220	23 302 220	22 976 505	22 976 505	22 976 505
NAV par action (€/action)	89,20	80,37	82,18	87,30	77,46	80,02

Taux de vacance EPRA

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

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

Calcul :

	30/06/2026			31/12/2025		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
TAUX DE VACANCE EPRA (EUR X 1 000)	Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA	Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA
	(en %)			(en %)		
Belgique	597	64 376	0,9	193	60 653	0,3
France	845	22 989	3,7	279	21 894	1,3
Pays-Bas	-	69 325	0,0	-	69 076	0,0
Allemagne	-	6 700	0,0	-	6 673	0,0
TOTAL	1 442	163 390	0,9	471	158 296	0,3



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

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

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

Calcul :

EPRA NIY (EUR X 1 000)	30/06/2026 TOTAL	31/12/2025 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété	2 907 717	2 870 333
Vastgoedbeleggingen – part dans les coentreprises	126 637	104 278
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Moins projets de développement	-387 219	-369 262
Portefeuille immobilier achevé	2 647 135	2 605 349
Provision pour frais d'acquisition estimés	185 047	181 611
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé A	2 832 182	2 786 960
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	148 699	142 570
Coûts immobiliers (incl. concessions)	-8 115	-7 905
Loyers nets annualisés B	140 584	134 665
Gratuités ou autre 'lease incentives'	2 092	3 052
"topped-up" loyers nets annualisés C	142 676	137 717
EPRA NIY B/A	4,96%	4,83 %
EPRA "topped-up" NIY C/A	5,04%	4,94 %

Ratio de coût EPRA

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

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

Calcul :

RATIO DE COÛT EPRA (EUR X 1 000)		30/06/2026	30/06/2025
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		11 902	10 067
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-428	-411
(v) Charges d'exploitation des coentreprises		264	14
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	11 738	9 670
(ix) Frais directs de vacance		-339	-234
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	11 399	9 436
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		79 580	72 371
(xii) Part des revenus locatifs bruts des coentreprises		672	0
Revenus locatifs bruts	C	80 252	72 371
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	14,6%	13,4%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	14,2%	13,0%

Le ratio de coût EPRA est plus élevé au premier semestre en raison des normes IFRIC 21 au premier trimestre. Montea prévoit que ce ratio atteigne $\pm 12\%$ fin 2026, un niveau stable par rapport au 31/12/2025 (11 %). Pour assurer sa croissance future, Montea investit massivement dans le développement de son activité en France et en Allemagne ainsi que dans les services aux entreprises. Dans un marché où Montea se concentre surtout sur la réalisation de développements en interne, ces investissements dans l'équipe contribueront à augmenter les revenus locatifs dans les années à venir, bien qu'à un rythme plus lent. Le ratio de coût EPRA devrait donc à nouveau diminuer progressivement dans les années à venir.

EPRA 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)	30/06/2026					31/12/2025				
	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	628 413	44 673		-120	672 966	550 393	32 619		-120	582 892
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	638 445				638 445	638 311				638 311
Dérivés sur devises étrangères	0				0	0				0
Dettes (commerciales) nettes	34 301	10 537		-274	44 564	16 580	13 346		-268	29 658
Immeubles à usage propre (dettes)	5 087				5 087	3 251				3 251
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0	298			298	0	1 084			1 084
À l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-11 112	-5 920		278	-16 754	-6 322	-12 024		270	-18 077
Passif net (a)	1 295 134	49 588	0	-116	1 344 606	1 202 213	35 025	0	-118	1 237 119
Inclure										
Immeubles à usage propre	11 002				11 002	7 372				7 372
Immeubles de placement à la juste valeur	2 739 930			-964	2 738 966	2 695 659			-964	2 694 696
Investissements immobiliers destinés à la vente	0				0	471				471
Investissements immobiliers en cours	252 008	125 590			377 598	250 614	103 249			353 863
Actifs incorporels	910				910	775				775
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	41 816				41 816	39 440				39 440
Valeur totale du portefeuille (b)	3 045 665	125 590	0	-964	3 170 292	2 994 331	103 249	0	-964	3 096 616
EPRA LTV (a/b)	42,5%	-	-	-	42,4%	40,1 %	-	-	-	40,0 %

ANNEXE 3 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea²⁴

Résultat du portefeuille

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

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

Calcul :

RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE (EUR X 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-29	1
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	993	13 479
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	-2 086	-
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	5 790	4 754
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	4 668	18 233

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (EUR X 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat financier	-12 220	-9 593
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 528	1 715
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	-	-
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-9 692	-7 879

²⁴ À l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des IAP et sont calculés dans l'Annexe 1, « Indicateurs de performance EPRA ». Les indicateurs alternatifs de performance ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

Marge d'exploitation

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

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

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION (EUR X 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat immobilier	77 982	71 903
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille)	68 220	62 981
MARGE D'EXPLOITATION	87,5%	87,6%

Coût moyen de l'endettement

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

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

Calcul :

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (EUR X 1 000)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat financier	-12 220	-9 593
À l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-2 043	-1 061
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 528	1 715
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing (IFRS 16)	1 281	1 769
Intérêts intercalaires	-4 273	-5 292
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (A)	-14 727	-12 463
CRÉANCES FINANCIÈRES IMPAYÉES MOYENNES (B)	1 322 413	1 162 335
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,2 %	2,1 %

Dettes nettes (ajustées)/EBITDA

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

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

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

Calcul :

DETTE NETTE / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 252 822	1 172 832
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-11 112	-6 322
Dettes nettes (IFRS)		1 241 710	1 166 510
- Projets en cours d'exécution x ratio d'endettement		-107 512	-102 626
- Financement en coentreprise x ratio d'endettement		-47 562	-39 043
Dettes nettes (ajustées)	A	1 086 636	1 024 842
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	137 452	132 214
+ Amortissements (TTM)		379	388
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille), coentreprises (TTM)		371	139
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		2 763	8 193
EBITDA (ajusté)	C	140 966	140 934
Dettes nettes / EBITDA (ajusté)	A/C	7,7	7,3

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

DETTE NETTE / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 252 822	1 172 832
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-11 112	-6 322
Dettes nettes (IFRS)	A	1 241 710	1 166 510
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	137 452	132 214
+ Amortissements (TTM)		379	388
+ Part dans le bénéfice EPRA des coentreprises		545	97
+ Dividendes reçus des entreprises associées		-	-
EBITDA (IFRS)	C	138 376	132 699
Dettes nettes / EBITDA	A/C	9,0	8,8

Loan-to-value

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

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

Calcul :

LOAN-TO-VALUE (EUR X 1 000)		30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 252 822	1 172 832
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-11 112	-6 322
Dette nette (IFRS)	A	1 241 710	1 166 510
Investissements immobiliers à la juste valeur (à l'exclusion des concessions de droits d'utilisation)		2 750 931	2 703 031
Investissements immobiliers destinés à la vente		0	471
Investissements immobiliers en cours		252 008	250 614
Financement et participation à des coentreprises		117 793	107 608
Valeur totale du portefeuille	B	3 120 732	3 061 724
Loan-to-value	A/B	39,8%	38,1 %

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)		30/06/2026	30/06/2025
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)		68 220	62 981
Revenus financiers (+)		2 312	1 163
TOTAL (A)		70 532	64 144
Charges financières nettes (-)		16 171	14 248
TOTAL (B)		16 171	14 248
RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)		4,4	4,5

Ratio de couverture

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE (EUR X 1 000)	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières à taux d'intérêt fixes	615 276	615 313
Montant notionnel des instruments de couverture	612 500	552 500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)	1 227 776	1 167 813
Dettes financières portant intérêt à long terme et à court terme (IFRS)	1 250 276	1 170 813
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)	1 250 276	1 170 813
RATIO DE COUVERTURE (A/B)	98,2%	99,7 %



ANNEXE 4 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2026²⁵

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)		30/06/2026 6 mois	31/12/2025 12 mois	30/06/2025 6 mois
I.	Revenus locatifs	74 559	140 429	67 819
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	0	-661	0
RÉSULTAT LOCATIF NET		74 559	139 768	67 819
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7 246	15 810	6 978
VI.	Frais imputés aux locataires mais pris en charge par le propriétaire pour les dommages locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9 572	-17 764	-8 317
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	5 748	10 908	5 424
RÉSULTAT IMMOBILIER		77 982	148 722	71 903
IX.	Frais techniques	-6	10	-5
X.	Frais commerciaux	-28	-87	-25
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-339	-193	-234
XII.	Frais de gestion immobilière	-2 095	-3 749	-1 902
XIII.	Autres charges immobilières	-213	-166	-78
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2 680	-4 186	-2 244
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		75 302	144 537	69 659
XIV.	Frais généraux de la société	-7 269	-12 544	-6 872
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	187	220	194
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER		68 220	132 214	62 981
XVI.	Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-29	699	1
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	993	52 661	13 479
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		69 184	185 574	76 461
XX.	Produits financiers	2 312	3 308	1 163
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-11 898	-20 289	-8 956
XXII.	Autres coûts financiers	-105	-607	-86
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 528	1 739	-1 715
RÉSULTAT FINANCIER		-12 220	-15 849	-9 593
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	6 224	5 905	4 740
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		63 188	175 630	71 607
XXV.	Impôt sur les sociétés	-3 438	-12 363	5 877
XXVI.	Exit tax	0	0	0
IMPÔTS		-3 438	-12 363	5 877
RÉSULTAT NET		59 750	163 267	77 484
Attribuable à :				
Actionnaires de la société mère		59 748	163 256	77 484
Intérêts minoritaires		2	11	0
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		23 402 884	23 402 884	23 131 212
Nombre moyen pondéré d'actions sur la période		23 298 666	23 038 381	23 007 659
RÉSULTAT NET (de base/dilué) par action / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)		2,56	7,09	3,37

²⁵ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 5 : État consolidé du bilan au 30/06/2026²⁶

BILAN CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
ACTIFS NON COURANTS		3 268 278	3 202 511	3 052 645
A	Goodwill	0	0	0
B	Immobilisations incorporelles	910	775	771
C	Immeubles de placement	3 029 136	2 980 479	2 835 884
D	Autres immobilisations corporelles	88 117	79 098	72 007
E	Actifs financiers non courants	92 879	91 200	95 951
F	Créances de location-financement	0	0	0
G	Créances commerciales et autres actifs non courants	329	400	343
H	Actifs d'impôts différés	8 809	8 684	7 005
I	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	48 099	41 874	40 684
ACTIFS COURANTS		58 145	59 446	73 055
A	Actifs détenus en vue de la vente	0	471	5 539
B	Actifs financiers courants	0	0	0
C	Créances de location-financement	0	0	0
D	Créances commerciales	35 364	42 559	40 113
E	Créances fiscales et autres actifs courants	1 591	1 055	1 601
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 112	6 322	17 778
G	Comptes de régularisation	10 079	9 040	8 023
TOTAL DE L'ACTIF		3 326 424	3 261 957	3 125 700
CAPITAUX PROPRES		1 861 160	1 894 349	1 786 880
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 861 050	1 894 241	1 786 776
A	Capital	464 868	464 896	459 405
B	Primes d'émission	584 454	584 454	570 794
C	Réserves	751 977	681 623	679 093
D	Résultat net de l'exercice	59 750	163 267	77 484
Intérêts minoritaires		110	108	104
PASSIFS		1 465 264	1 367 608	1 338 820
Passifs non courants		1 343 822	1 293 896	1 242 438
A	Provisions	0	0	0
B	Dettes financières non courantes	1 306 583	1 259 088	1 218 527
	a. Établissements de crédit	579 377	534 522	496 926
	b. Crédit-bail	245	312	435
	c. Autre	726 961	724 255	721 166
C	Autres passifs financiers non courants	350	130	8 335
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E	Autres passifs non courants	0	0	0
F	Passifs d'impôts différés	36 889	34 678	15 576
Passifs courants		121 442	73 712	96 381
A	Provisions	0	0	0
B	Dettes financières courantes	35 000	4 479	4 222
	a. Établissements de crédit	35 000	0	0
	b. Crédit-bail	0	171	173
	c. Autre	0	4 308	4 050
C	Autres passifs financiers courants	5 107	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	30 724	31 841	48 920
	a. Exit tax	850	850	850
	b. Autre	29 874	30 991	48 071
E	Autres passifs courants	660	660	1 420
F	Comptes de régularisation	49 950	36 733	41 818
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 326 424	3 261 957	3 125 700

²⁶ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 6 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2026²⁷

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EUR X 1 000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
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
Sous-total	464 896	584 454	596 166	171 525	98	1 817 140
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
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	-28	0	-1 333	0	2	-1 359
Augmentation de capital	-28	0	0	0	0	-28
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	-1 893	0	0	-1 893
Actions de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	0	0	560	0	0	560
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	2	2
Corrections	0	0	0	0	0	0
Sous-total	464 868	584 454	680 290	163 267	111	1 892 990
Dividendes	0	0	-91 578	0	0	-91 578
Résultat reporté	0	0	163 267	-163 267	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-2	59 750	6	59 748
Au 30/06/2026	464 868	584 454	751 977	59 750	111	1 861 160

²⁷ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 7 : État du résultat global consolidé au 30/06/2026²⁸

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR x 1 000)	30/06/2026 6 mois	31/12/2025 12 mois	30/06/2025 6 mois
Résultat net	59 750	163 267	77 484
Autres éléments du résultat global	-1 893	-5 996	-6 838
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 :	-1 893	-5 996	-6 838
Impact de la juste valeur des panneaux solaires	-1 893	-5 996	-6 838
Résultat global	57 857	157 271	70 646
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	57 855	157 260	70 646
Intérêts minoritaires	2	11	0

²⁸ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 8 : État des flux de trésorerie consolidés²⁹

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR X 1 000)	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	6 322	13 139
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	82 580	81 851
Résultat net	59 750	77 484
Charges d'intérêts nettes	11 898	8 956
Produits financiers	-2 312	-1 163
Impôts	3 438	-5 877
Plus- (-)/ moins-value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-29	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	72 745	79 399
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	2 528	1 715
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-993	-13 479
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	508	-2 247
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-6 224	4 754
Amortissements et réductions de valeur (dotations (+)/reprises (-)) sur immobilisations	185	194
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	0	0
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-3 997	-9 064
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	1 731	-9 166
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	12 101	20 682
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	13 832	11 516
FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B1)	-56 127	-189 680
Investissements	-56 577	-189 680
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-52 627	-104 801
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	0	-84 221
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-3 950	-658
Désinvestissements	450	1
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	1
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	450	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE NET DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C1)	-21 663	112 467
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	79 500	210 567
Augmentation de capital	0	-119
Dividendes versés	-91 578	-86 059
Intérêts payés	-9 585	-11 921
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	11 112	17 778

²⁹ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

ANNEXE 9 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2026



Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid

Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Anvers, 30 juin 2026

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 2019–2026), 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 30 juin 2026 s'élève à :

3.435.444.526 EUR

(Trois milliards quatre cent trente-cinq millions quatre cent quarante-quatre mille cinq cent vingt-six 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 30 juin 2026 de :

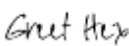
3.227.516.974 EUR

(Trois milliards deux cent vingt-sept millions cinq cent seize mille neuf cent soixante-quatorze euros)

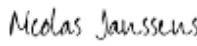
Ce montant représente la somme des valeurs estimées attribuées par Jones Lang LaSalle et Stadim dans les quatre pays où Montea NV est présente.

Nous restons à votre disposition pour toute question complémentaire concernant le rapport.

Veuillez agréer, l'expression de nos salutations distinguées,

Signed by:

F231D78BF716417

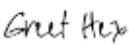
Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Ondertekend door:

DF316D806865407

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinion de Jones Lang LaSalle

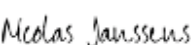
Jones Lang LaSalle estime, pour la partie du portefeuille immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 30 juin 2026, une valeur d'investissement de 1.263.599.197 EUR et une juste valeur (après déduction des frais de transaction) de 1.210.401.538 EUR.

Signed by:

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 30 juin 2026, une valeur d'investissement de 2.171.845.329 EUR et une juste valeur (après déduction des frais de transaction) de 2.017.115.436 EUR.

Ondertekend door:

DF316D896865407...

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

ANNEXE 10 : Rapport du commissaire



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

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

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Montea sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2026

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé du bilan de Montea sa (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2026 ainsi que l'état consolidé du compte de résultat, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des mouvements de fonds propres et l'état des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2026 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 20 août 2026

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

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

26CB00372

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - BPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société
A member firm of Ernst & Young Global Limited