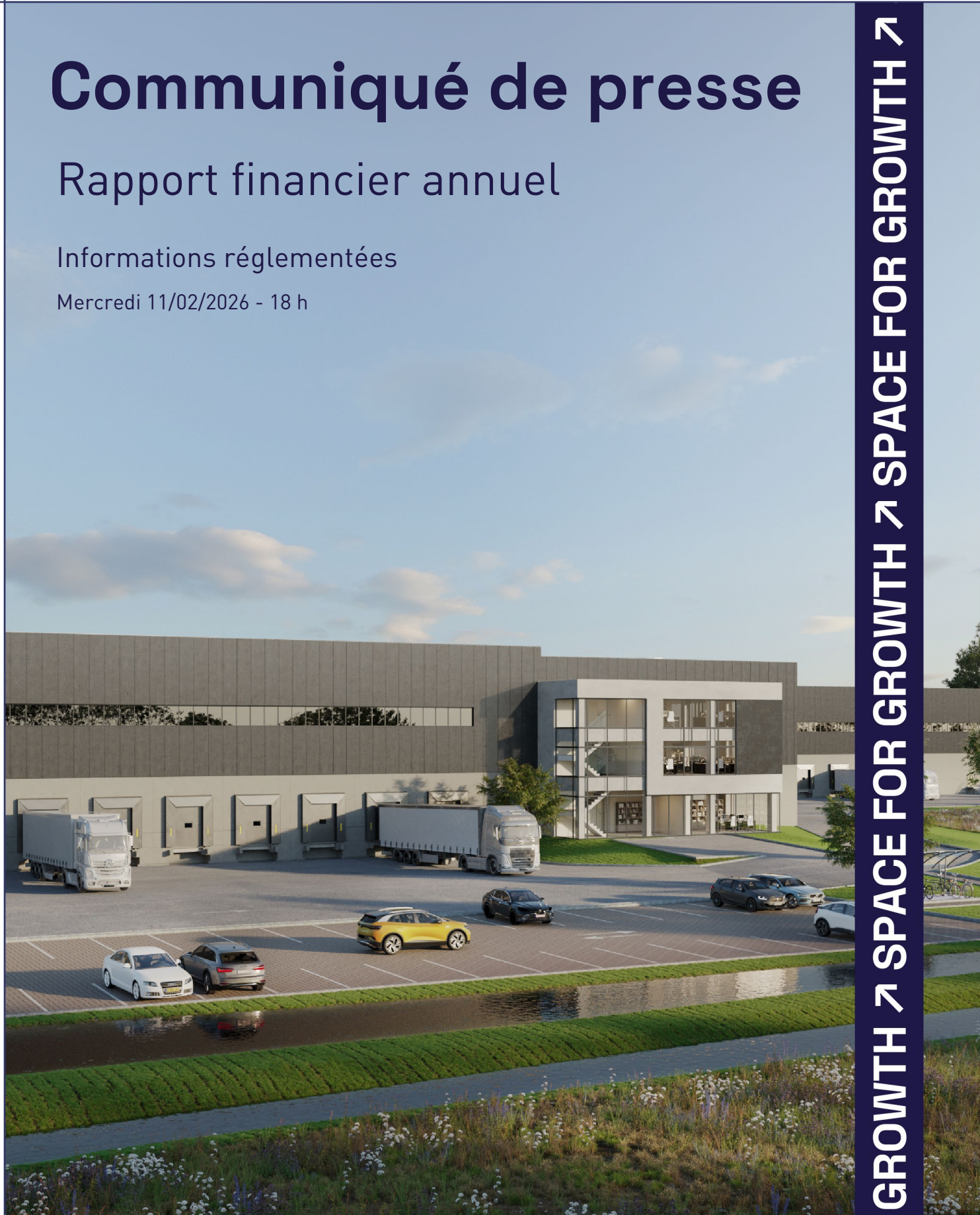


Communiqué de presse

Rapport financier annuel

Informations réglementées

Mercredi 11/02/2026 - 18 h



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION
montea.com



Faits marquants

2025 s'est exécuté avec succès, grâce à une focalisation claire sur la croissance des revenus et la création de valeur.

- ✓ Résultat EPRA de 112,8 millions d'euros (+18 % a/a provenant d'activités récurrentes¹)
- ✓ Résultat EPRA de 4,90 € par action (+8 % a/a provenant d'activités récurrentes), compte tenu de 10 % d'actions supplémentaires en circulation
- ✓ Dividende de 3,93 € par action (+9 % a/a provenant d'activités récurrentes²)
- ✓ Volume d'investissement ciblé de plus de 300 millions d'euros réalisé avec un rendement initial moyen de 6,5 %

Sur la base de fondamentaux solides

- ✓ Le taux d'occupation reste élevé (99,8 %) et plus de 285 000 m² ont été (re)loués avec une augmentation moyenne des loyers de 9 %
- ✓ L'année 2025 s'est clôturée en beauté grâce à une acquisition stratégique à Beringen, au démarrage d'un projet à Halle et à l'achat de 150 000 m² de potentiel de développement avec permis en France
- ✓ Réévaluation positive du portefeuille de 57 millions d'euros
- ✓ Bilan solide avec un ratio loan-to-value de 38,1 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 7,3x

Réaliser Track27 et poser les bases pour l'avenir

- ✓ Résultat EPRA pour 2026 de 5,23 € par action (+7 % a/a), y compris 0,08 € de la reconnaissance du statut FBI 2024³)
- ✓ Résultat EPRA pour 2027 de 5,60 € (+7 % par rapport à 2026). À mi-parcours du plan de croissance, 930 millions d'euros ont déjà été exécutés, lancés ou négociés en exclusivité. Le montant d'investissement restant est entièrement couvert par la limite du ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x
- ✓ En 2026 et 2027, Montea passe à la vitesse supérieure en France et devrait obtenir un permis de construire pour un total de 500 000 m² de surface locative brute. Montea jette ainsi les bases de sa croissance au-delà de Track27

« Deux ans après le lancement de Track27, nous continuons à nous concentrer sur la création de valeur pour nos actionnaires. Nous confirmons nos objectifs de croissance du BPA dans le cadre de Track27. La force de la plateforme Montea réside dans son agilité, sa résilience et sa capacité à allouer le capital de manière dynamique entre ses quatre piliers de croissance. En combinaison avec la très bonne performance locative de notre portefeuille existant, cela nous place en très bonne position pour continuer à créer de la valeur. »



Jo De Wolf, CEO

[Participez à la diffusion web des résultats de 2025](#)
[Jeudi 12 février 2026 – 11 h CET](#)

¹ Le résultat de 2024 comprend la reconnaissance du statut FBI pour l'exercice 2023, ce qui se traduit par un résultat supplémentaire de 3,7 millions d'euros au 31 décembre 2024. En tenant compte de cet effet, le résultat EPRA en 2025 augmente de 14 % et le résultat EPRA par action de 4 %. Le résultat de 2025 n'a pas d'effet sur le statut FBI.

² En tenant compte de la reconnaissance du statut FBI 2023 en 2024, le dividende par action proposé pour 2025 augmente de 5 % par rapport à 2024.

³ Sur la base du nombre moyen pondéré de 23 038 381 actions au 31 décembre 2025.

Résumé

- Résultat EPRA de 112,8 millions d'euros, soit une augmentation de 18 % du résultat EPRA des opérations récurrentes par rapport à 2024⁴, grâce à la croissance des loyers à périmètre constant (+3,2%), aux revenus des nouvelles acquisitions et des développements de projets pré-loués, combinés à une politique de coûts maîtrisés et à un faible coût moyen de la dette (2,1%). Hormis l'effet FBI en 2024 et compte tenu des 10 % d'actions supplémentaires, le résultat EPRA par action augmente de 8 % pour atteindre 4,90 euros par action. Un dividende de 3,93 € par action (+9 % a/a provenant d'activités récurrentes⁵) sera proposé.
- Le portefeuille immobilier a augmenté de 360 millions d'euros pour atteindre 3,2 milliards d'euros en 2025. Cette augmentation est due (i) à la réalisation du volume d'investissement visé de plus de 300 millions d'euros à un rendement initial net moyen de 6,5%, et (ii) à une forte amélioration du portefeuille existant, y compris des plus-values latentes sur des projets d'un montant total de 57 millions d'euros.

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



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



Quatre projets internes ont été menés à bien, dont le centre de distribution de 95 000 m² à Tiel pour Intergamma. Avec le lancement de la construction d'un nouveau centre logistique de 31 000 m² à Halle, 117 000 m² de projets entièrement pré-loués sont en cours de réalisation⁶, avec une durée moyenne à l'échéance initiale de 20 ans.



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



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

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

- La dynamique actuelle du marché dans le secteur de l'immobilier logistique continue à permettre à Montea de fournir des résultats opérationnels solides. Outre les récentes acquisitions, Montea a réussi à pré-louer entièrement environ 35 000 m² cette année⁷. En outre, Montea a réussi à (re)négocier environ 250 000 m² dans le portefeuille existant. La (re)location s'est faite avec une augmentation moyenne des loyers de 9 %, avec des loyers moyens enregistrés bien supérieurs aux niveaux du marché. Cela conforte à la fois l'évaluation du portefeuille et le potentiel de croissance des loyers. Les (re)locations contribuent à la solide croissance des loyers à périmètre constant de 3,2 % ainsi qu'au taux d'occupation constamment élevé de 99,8 %.

⁴ Le résultat de 2024 comprend la reconnaissance du statut FBI pour l'exercice 2023, ce qui se traduit par un résultat supplémentaire de 3,7 millions d'euros au 31 décembre 2024. En tenant compte de cet effet, le résultat EPRA en 2025 augmente de 14 % et le résultat EPRA par action de 4 %.

⁵ En tenant compte de l'effet de la reconnaissance en tant que FBI en 2024, le dividende par action proposé pour 2025 augmente de 5 % par rapport à 2024.

⁶ La surface du projet à Liège est incluse pour 40 %, la part de Montea dans la coentreprise.

⁷ Il s'agit notamment du projet de développement à Halle, qui représente 31 000 m² et d'un nouveau projet de développement à Tiel d'environ 4 000 m².

■ Des bases solides pour une croissance future :

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

■ Excellente performance opérationnelle du portefeuille :

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

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

⁸ À partir du troisième trimestre 2025, le rendement initial net EPRA est communiqué en excluant les panneaux solaires et les systèmes de stockage par batteries, compte tenu de la future croissance attendue de la contribution aux revenus énergétiques. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 4,8 %, soit une baisse de 0,2 % par rapport à fin 2024. Cette baisse s'explique par la mise à niveau du portefeuille et les incitations temporaires à la location sur les projets achevés au second semestre 2025.

Perspectives

■ Réaliser Track27 et poser les bases pour l'avenir

- Montea réaffirme **un résultat EPRA prévisionnel de 5,60 € par action en 2027, soit une augmentation annuelle de 7 %**, sur la base d'un volume d'investissement restant de 400 millions d'euros entièrement couvert dans la limite d'un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x. Ce résultat sera atteint dans le cadre financier et opérationnel Track27 :
 - Un coût moyen de la dette ne dépassant pas 2,5 %
 - Un taux d'occupation minimum de 98 %
 - Une marge d'exploitation de 90 % d'ici 2027
- Au total, 930 millions d'euros (soit 81 % du volume d'investissement prévu d'environ 1,15 milliard d'euros) ont déjà été investis, lancés ou négociés en exclusivité, dans le cadre d'une stratégie claire de création de valeur durable. D'ici fin 2027, la valeur du portefeuille dépassera largement les 3,5 milliards d'euros.
- En 2026 et 2027, Montea passe à la vitesse supérieure en France et devrait obtenir un permis de construire pour un total de 500 000 m² de surface locative brute. Fin 2025, 150 000 m² ont déjà été sécurisés. Montea pose ainsi les bases de sa croissance au-delà de Track27
- Une réduction des émissions de CO₂ du portefeuille de 45 % d'ici à la fin de 2027 (par rapport à 2019) grâce à un certain nombre d'initiatives telles que l'engagement de construire de nouveaux développements neutres en carbone

■ Objectifs de résultats fixés pour 2026

- **Résultat EPRA à 5,23 € par action (+7 % a/a)**, y compris 0,08 € de reconnaissance du statut FBI pour l'exercice 2024^{*}. Ce résultat, préparé conformément au cadre financier et opérationnel de Track27, est basé sur un volume d'investissement cible de 250 millions d'euros et une croissance des loyers à périmètre constant d'au moins 2,5 %. En 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 %.

^{*} Sur la base du nombre moyen pondéré de 23 038 381 actions au 31 décembre 2025.

Table des matières

1	Rapport de gestion.....	7
1.1	Chiffres clés	7
1.2	Le portefeuille de Montea.....	10
1.3	Principaux événements et transactions en 2025.....	20
1.4	Résultats financiers pour l'exercice 2025.....	24
1.5	Performance de l'action Montea.....	35
1.6	Événements importants après la date du bilan.....	35
1.7	Transactions entre entités apparentées.....	35
1.8	Principaux risques et incertitudes.....	36
2	Déclaration conformément à l'article 12 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007.....	36
3	Perspectives.....	37
4	Déclaration relative au respect de certains engagements concernant l'émission d'obligations.....	41
5	Note sur nos prévisions	41
6	Calendrier financier.....	42
	Annexes	43
	ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA	43
	ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea.....	49
	ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2025.....	54
	ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 31/12/2025	55
	ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 31/12/2025.....	56
	ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé au 31/12/2025.....	57
	ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés.....	58
	ANNEXE 8 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2025.....	59
	ANNEXE 9 : Rapport du commissaire	63

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

Chiffres clés consolidés

		BE	FR	NL	DE	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		44	35	42	3	124	118
Taux d'occupation (2)	%	99,8 %	99,1 %	100,0 %	100,0 %	99,8 %	99,9 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m²	1 019 064	292 652	964 515	99 495	2 375 726	2 132 243
Valeur d'investissement (4)	K€	1 103 212	402 382	1 256 329	96 500	2 858 423	2 555 642
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	1 365 364	438 264	1 258 491	90 202	3 152 321	2 792 794
Immobilier	K€	1 101 389	397 785	1 132 848	90 202	2 722 224	2 405 178
Projets en développement	K€	217 621	36 770	100 501	0	354 892	316 666
Panneaux solaires et BESS	K€	46 354	3 710	25 141	0	75 205	70 950
Surface totale – Réserve foncière	m²					3 409 611	2 720 452
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²					2 581 818	2 161 315
dont générateurs de revenus	%					54 %	55 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²					827 793	559 137
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat locatif net	K€					139 768	115 110
Résultat immobilier	K€					148 722	122 956
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					132 214	108 866
Marge d'exploitation (6)*	%					88,9 %	88,5 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*	K€					-17 589	-12 721
Résultat EPRA (8)*	K€					112 777	99 260
Nombre moyen pondéré d'actions						23 038 381	21 005 929
Résultat EPRA par action (9)*	€					4,90	4,73
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€					699	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					52 661	85 400
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	K€					-10 417	-10 401
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	K€					5 808	0
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€					48 751	74 998
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					1 739	-2 733
Résultat net (IFRS)	K€					163 267	171 525
Résultat net par action	€					7,09	8,17
Bilan consolidé							
Total du bilan	K€					3 261 957	2 885 045
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					1 296 068	1 017 163
Loan-to-value (12)*	%					38,1 %	33,7 %
Ratio d'endettement (13)	%					40,0 %	35,7 %
Dette nette/EBITDA (ajusté) (14)*	x					7,3	6,4
Ratio de couverture*	%					99,7 %	97,8 %
Coût moyen de l'endettement*	%					2,1 %	2,3 %
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y					5,7	5,7
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y					5,4	6,1
IFRS NAV par action (15)*	€					81,32	78,42
EPRA NRV par action (16)*	€					90,22	85,82
EPRA NTA par action (17)*	€					81,63	78,05
EPRA NDV par action (18)*	€					83,91	80,42
Cours de bourse (19)	€					73,20	63,30
Prime/Décote	%					-10,0 %	-19,3 %

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

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

Indicateurs de performance EPRA

		31/12/2025	31/12/2024
Résultat EPRA	€/action	4,90	4,73
EPRA Net Tangible Assets	€/action	81,63	78,05
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	90,22	85,82
EPRA Net Disposal Value	€/action	83,91	80,42
EPRA LOAN TO VALUE*	%	40,0	34,8
EPRA Net Initial Yield*	%	4,8 ¹¹	5,0 ¹²
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	4,9	5,0
Taux de vacance EPRA*	%	0,3	0,2
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	11,3	11,4
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	11,2	11,2

¹¹ Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 4,8 %, soit une baisse de 0,2 % par rapport à fin 2024. Cette baisse s'explique par la mise à niveau du portefeuille et les incitations temporaires à la location sur les projets achevés au second semestre 2025.

¹² À partir du troisième trimestre 2025, le rendement initial net EPRA est communiqué en excluant les panneaux solaires et les systèmes de stockage par batteries, compte tenu de la future croissance attendue de la contribution aux revenus énergétiques. En conséquence, le NIY EPRA du 31/12/2024 passe de 5,1 % à 5,0 %.

1.2 Le portefeuille de Montea

Le portefeuille immobilier a augmenté de 360 millions d'euros pour atteindre 3,2 milliards d'euros en 2025. Cette augmentation est due (i) à la réalisation du volume d'investissement visé de plus de 300 millions d'euros à un rendement initial net moyen de 6,5%¹³ et (ii) à une forte amélioration du portefeuille existant, y compris des plus-values latentes sur des projets d'un montant total de 57 millions d'euros. En outre, Montea a vendu en octobre 2025 un bien immobilier à Saintes pour environ 6 millions d'euros, soit plus de 16 % au-dessus de la juste valeur déterminée par l'expert immobilier, et ce dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, cf.1.3.2.

La valeur totale du portefeuille s'élève à 3 152 millions d'euros grâce :

- à des acquisitions en Belgique (Anvers et Beringen), aux Pays-Bas (Zaltbommel et Zeewolde) et l'achat de 150 000 m² de potentiel de développement avec permis en France
- aux développements de projets en interne
- aux investissements dans des partenariats stratégiques avec des développeurs
- aux investissements dans des solutions énergétiques vertes et intelligentes, telles que les hubs d'énergie par batteries.

1.2.1 Acquisitions

En Belgique, Montea a encore renforcé sa présence à la Blue Gate d'Anvers en reprenant le site loué à BMB Bouwmaterialen et a également pu acquérir l'ancien site d'Euro Shoe à Beringen, un emplacement logistique stratégique le long des autoroutes E313 et E314. Montea a acquis un site stratégiquement situé et partiellement développé à Zaltbommel aux Pays-Bas, ainsi qu'un centre de distribution durable à Zeewolde. Enfin, Montea a acheté 150 000 m² de potentiel de développement avec permis en France. Ces achats représentent une valeur d'investissement d'environ 100 millions et ont un rendement initial moyen d'environ 6,0 %¹³.

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

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



Usine stratégiquement située à Zaltbommel (NL) avec un grand potentiel de développement¹⁴

À Zaltbommel, Montea a pu acquérir au deuxième trimestre 2025 un terrain partiellement bâti de 115 400 m² très stratégiquement situé, pour un montant d'environ 24 millions d'euros. Cette acquisition se trouve dans un endroit idéal pour les entreprises du secteur de la logistique : elle est située au centre de la région fluviale de Gelderland et à proximité de l'autoroute A2. Le site situé dans le parc d'affaires De Wildeman permet d'obtenir des revenus immédiats grâce à l'accord de cession-bail. Sur la partie non bâtie du terrain, Montea va développer prochainement un bâtiment d'une superficie de 25 000 à 30 000 m². Une partie du site peut également être louée comme entrepôt extérieur en raison de son emplacement facilement accessible. La transaction a été rendue possible après qu'une société d'investissement néerlandaise a acquis l'usine située sur le site, après quoi l'utilisateur de cette usine a signé un bail emphytéotique avec Montea pour une période de 20 ans.



¹³ Rendement calculé sur la base d'un retour sur investissement immédiat.

¹⁴ Voir le communiqué de presse du 17/07/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

Centre de distribution loué à Zeewolde (NL)

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



Renforcement de la position stratégique avec l'acquisition de l'ancien site d'Euro Shoe à Beringen (BE)¹⁵

Montea a racheté l'ancien site d'Euro Shoe au quatrième trimestre 2025 par le biais d'un apport en nature. Montea étend ainsi sa présence à Beringen, un site logistique stratégique le long des autoroutes E313 et E314 en Belgique. Outre un bon accès routier à Anvers, Liège et Bruxelles, ce site offre également un accès direct au canal Albert, ce qui contribue à l'accessibilité multimodale du site. Le site terrain environ 53 500 m², avec un entrepôt de plus de 20 000 m² et 2 500 m² de bureaux. Le vaste espace extérieur peut être utilisé de manière flexible comme parking et/ou espace de stockage, offrant ainsi des possibilités supplémentaires d'utilisation et d'expansion. Le rendement net attendu de cet investissement d'environ 19 millions d'euros sera d'au moins 7. Les travaux d'adaptation nécessaires sont actuellement en cours, tandis que les discussions avec les locataires potentiels sont à un stade avancé.

150 000 m² de potentiel de développement avec permis en France

En 2026 et 2027, Montea passe à la vitesse supérieure en France et devrait obtenir un permis de construire pour un total de 500 000 m² de surface locative brute. Fin 2025, Montea a déjà pu garantir 150 000 m² de cette surface, grâce à l'achat d'environ 337 000 m² de terrain. Ces projets bénéficient d'un emplacement stratégique et d'une excellente position pour répondre à la demande actuelle et future des utilisateurs, en particulier du point de vue du commerce électronique, de la logistique et de la distribution, les premières études de marché étant positives. Montea pose ainsi les bases de sa croissance au-delà de Track27

« La France est un moteur de croissance important pour Montea. Grâce à des projets stratégiquement situés, l'équipe française construit un pipeline de développement de haute qualité qui répond de manière optimale à la demande actuelle et future du secteur de la logistique et aux besoins du commerce électronique. La dynamique que nous observons aujourd'hui sur le marché confirme notre approche et soutient notre ambition de développer considérablement nos activités en France dans les années à venir. »

Luc Merigneux, Country Director Montea France

¹⁵ Consultez le communiqué de presse du 01/12/2025 ou visitez le site www.montea.com pour plus d'informations.

1.2.2 Projets en développement

1.2.2.1 Livraison en 2025

Au cours de l'année 2025, Montea a pu livrer avec succès quatre développements de projets internes, représentant une surface locative brute de 128 000 m². À Tiel (NL), le centre de distribution durable loué à Intergamma a été livré, le plus grand projet de développement de l'histoire de Montea. Un bâtiment logistique a été achevé pour Blond à Amsterdam (NL), l'extension pour Movianto à Alost (BE) et, enfin, l'extension pour Vos à Oss (NL) a également pu être finalisée. Le montant total de ces investissements s'élève à environ 117 millions d'euros. Nos projets ont été développés avec un rendement initial net moyen de 7,0 %.

Expansion à Alost (BE)

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



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

Amsterdam (Pays-Bas)

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

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



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

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



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

Expansion à Oss (Pays-Bas)

À Oss, dans la province du Brabant, Montea prévoit de livrer un nouveau centre de distribution durable pour Vos Distri Logistics BV. Le nouveau bâtiment d'environ 17 000 m², avec un certificat BREEAM Excellent, est situé à côté du CD existant de Vos Logistics, qui a été mis en service en 2015 et qui a également été développé par Montea. Oss est stratégiquement situé à proximité des ports de Rotterdam et d'Anvers et dispose d'un terminal à conteneurs multimodal. Le nouveau centre de distribution est facilement accessible par la route, l'eau (via Maashaven) et le rail. La propriété comprendra 15 quais pour le chargement et le déchargement des camions.

- Date d'achat du foncier : T1 2014
- Surface du terrain : env. 20 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 17 000 m²
- Lancement des travaux : T1 2025
- Livraison : 16/12/2025
- Preneur : Vos Distri Logistics B.V. pour une nouvelle période fixe de 10 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + construction : env. 13 millions d'euros



1.2.2.2 Pipeline de développement

Montea dispose d'une réserve foncière totale de 3 409 600 m² à la fin de 2025, dont environ 2 580 000 m² ont été acquis et sont évalués dans le portefeuille immobilier. 54 % de cette réserve foncière acquise rapporte un rendement immédiat de 5,8 % 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 1 597 900 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 (m ²)	GLA (m ²)	Capex total du projet (M€)	À investir (M€)	Rendement moyen visé	
Pipeline de développements actuel Projets de développement en cours (100 % de prélocation)			100% Pré-loué	20 ans Durée moyenne	203 000	117 000	174	62	~ 6,5 %
	Halle		T4 2026	55 000	31 000	34	19		
	Liège (Skechers)*		T4 2027	148 000	86 000	140	43		
Pipeline de développement à court et moyen terme Début prévu dans les 24 prochains mois (y compris les projets pré-loués en attente de permis)					387 300	236 400	232	161	> 6,5 %
Potentiel de développement futur Potentiel de développement à long terme, y compris la réserve foncière générant des revenus et les terrains sous option					2 819 300	1 244 500	1 233	961	> 6,5 %
Total					3 409 600	1 597 900	1 639	1 184	

→ Pipeline de développements actuel - 117 000 m

Montea a actuellement deux projets immobiliers en cours de réalisation en Belgique, avec une surface totale pré-louée de 117 000 m². Ces projets en cours de construction sont pré-loués à 100 % et ont une durée moyenne de 20 ans à la première échéance. Le budget d'investissement total de ces projets est d'environ 174 millions d'euros avec un rendement initial moyen d'environ 6,5 %.

Montea et Weerts Group développent conjointement le nouveau centre de distribution européen de Skechers à Liège, le plus grand développement pour un locataire unique jamais réalisé en Belgique. Montea a acquis une participation de 40 % dans la société de projet, s'imposant comme un partenaire de long terme dans ce développement majeur totalisant plus de 215 000 m²¹⁶. En outre, Montea a pu conclure un bail de 18 ans en 2025 pour le développement d'un centre logistique d'environ 31 000 m² à Halle. Après l'obtention du permis de construire modifié, les travaux ont pu commencer à la fin de l'année 2025.

	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)	117 000	236 400	1 244 500
 Capex total (M€)	174 M€	232 M€	1 233 M€
 Rendement moyen visé	~ 6,5 %	> 6,5 %	> 6,5 %
	 100 % pré-loué	 Durée moyenne 20 ans	

* 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).

¹⁶ Inclus dans le pipeline au prorata de la part de Montea (40 % = 86 000 m² GLA)

Le plus grand développement à locataire unique à Liège (BE)¹⁷

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

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

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

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

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

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



¹⁷ Voir le communiqué de presse du 26/03/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

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. 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.

- Date d'achat du foncier : T1 2022
- Surface du terrain : environ 55 000 m²
- Surface utile du centre de distribution : env. 31 000 m²
- Lancement des travaux : T4 2025
- Date de livraison estimée : T4 2026
- Preneur : location pour un bail de 18 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 34 millions d'euros

« Ce nouveau développement à Halle s'inscrit parfaitement dans notre stratégie de création de centres de distribution logistiques innovants et durables dans des lieux stratégiques. »

Xavier Van Reeth, Country Director Montea Belgium



→ Pipeline de développement à court et moyen terme - 236 400 m²

À court et moyen terme, Montea prévoit de commencer à développer environ 236 400 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. Montea ne développe pas sur une base spéculative. La construction d'un projet ne commence qu'après la garantie d'une prélocation. Ce pipeline de développement se compose de projets pour lesquels, conformément au sentiment actuel 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)	117 000	236 400	1 244 500
 Capex total (M€)	174 M€	232 M€	1 233 M€
 Rendement moyen visé	~ 6,5 %	> 6,5 %	> 6,5 %
	 100 % pré-loué	 Durée moyenne 20 ans	

→ Potentiel de développement futur – 1 244 500 m²

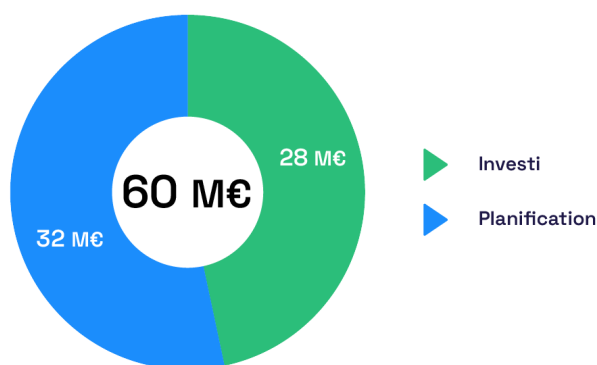
Avec env. 2 819 300 m² de réserve foncière, Montea conserve un important potentiel de développement de 1 244 500 m², ce qui lui donne la flexibilité nécessaire, aujourd'hui et demain, pour programmer et réaliser des investissements et ainsi offrir une plus-value à toutes ses parties prenantes. Le rendement 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)	117 000	236 400	1 244 500
 Capex total (M€)	174 M€	232 M€	1 233 M€
 Rendement moyen visé	~ 6,5 %	> 6,5 %	> 6,5 %
	 100 % pré-loué	 Durée moyenne 20 ans	

1.2.3 Investissements en faveur du développement durable

Montea continue à se concentrer sur le développement durable et est convaincu de sa capacité à jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte carbone et des coûts énergétiques de ses clients. La création de valeur durable est essentielle pour assurer une croissance à long terme. En raison de retards dans un certain nombre de développements de projets internes, impactant l'installation prévue de panneaux solaires, et d'obstacles réglementaires affectant le déploiement de systèmes de stockage de batteries, Montea ajuste son objectif de volume d'investissement lié à l'énergie renouvelable de 75 millions à 60 millions d'euros. À ce jour, 28 millions d'euros ont déjà été investis dans des panneaux solaires et dans l'extension des systèmes de stockage par batterie. Des initiatives d'économie d'énergie sont également mises en œuvre dans le portefeuille existant, telles que l'éclairage LED à haute efficacité énergétique, les bornes de recharge pour véhicules électriques, l'isolation supplémentaire des toitures et les pompes à chaleur.

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



Développement des systèmes de stockage d'énergie par batteries

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

« C'est inspirant de travailler avec un partenaire comme Montea qui partage notre vision : soutenir les entreprises dans leur transition vers la neutralité carbone (net zero) et permettre l'accélération de l'électrification »

Céline De Keersmaeker, Country Director Belgique chez iwell.

Plus précisément, treize sites belges sont actuellement équipés de systèmes de stockage par batteries, ce qui correspond à environ un tiers du portefeuille en Belgique, pour une capacité de stockage totale de 35 MWh. Les premiers projets de batteries ont été installés aux Pays-Bas, avec une capacité de stockage totale de 10 MWh.

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. La capacité totale des installations photovoltaïques en Belgique, aux Pays-Bas et en France à fin 2025 s'élève à 88 Mwc.

88 Mwc de capacité totale (installée)
De l'énergie pour **24 983** ménages
Équivalent à **1.439** hectares de forêt en termes

Mesures d'économie d'énergie pour le portefeuille existant

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

En matière de chauffage, Montea privilégie l'utilisation de pompes à chaleur pour leurs avantages écologiques, permettant de chauffer et de refroidir les bâtiments sans recourir aux combustibles fossiles. Montea a pour objectif de déconnecter complètement la moitié des sites de son portefeuille du réseau de gaz et de les équiper de pompes à chaleur d'ici 2030. Pour ce faire, elle remplacera les systèmes de chauffage au gaz ou les anciennes pompes à chaleur des sites existants par des pompes à chaleur fonctionnant à l'électricité verte et optera toujours pour des pompes à chaleur à haut rendement énergétique dans ses nouveaux projets de construction. À la fin de l'année 2025, environ 46 % du portefeuille fonctionne uniquement grâce à ces pompes à chaleur modernes et économes en énergie, sans utiliser de combustibles fossiles.

Entre-temps, Montea continue à mettre en œuvre son programme de remplacement des éclairages, avec pour objectif de passer l'ensemble du portefeuille à un éclairage économe en énergie d'ici 2030. À la fin de l'année 2025, un éclairage économe en énergie avait été installé dans environ 91 % des biens en portefeuille.

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

Au 31 décembre 2025, des biens du portefeuille étaient ainsi équipés d'un total combiné d'environ 972 installations de recharge pour véhicules électriques (VE). Montea installe des bornes de recharge dans tous ses nouveaux développements, mais investit aussi dans la recharge de VE pour ses actifs existants afin d'aider ses clients dans leur transition énergétique. Montea étudie également la possibilité d'installer des installations de recharge pour camions électriques.

1.3 Principaux événements et transactions en 2025

1.3.1 Activité locative

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

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation était de 99,8 %¹⁸ - par rapport à 99,9 % à fin 2024. L'inoccupation est très limitée, environ 4 200 m² au total, à Anvers (Belgique), précédemment loué à Rubix, et à Le Mesnil-Amelot (France), précédemment loué à Espace Phone.

Montea a signé de nouveaux baux pour 35 000 m², à savoir le projet de développement à Halle, représentant pour 31 000 m² avec une durée de 18 ans, et un nouveau projet de développement à Tiel d'environ 4 000 m² avec une durée de 10 ans.

En outre, Montea a réussi à (re)négocier environ 250 000 m² dans le portefeuille existant. La (re)location s'est faite avec une augmentation moyenne des loyers de 9 %, avec des loyers moyens enregistrés bien supérieurs aux niveaux du marché. Cela conforte à la fois l'évaluation du portefeuille et le potentiel de croissance des loyers.

Sur l'équivalent de 10 % des loyers arrivant à échéance en 2025, 95 % ont pu être renouvelés ou loués. Pour 2026, 64 % de l'équivalent de 12 % des loyers arrivant à échéance en 2026 ont déjà pu être renouvelés ou prolongés à ce jour.

La croissance des loyers à périmètre constant a été de 3,2 %, dont 2,9 % proviennent de l'indexation et 0,3 % de la relocation ou de la renégociation de contrats existants.



1.3.2 Cession d'actifs

Cession d'un bâtiment à Saintes (BE)

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

1.3.3 Renforcement de la structure de financement

Nouveaux accords de prêt

Montea a amélioré sa position de liquidité en 2025 en signant 290 millions d'euros de nouvelles lignes de crédit. Ces nouvelles lignes de crédit concernent des actifs non garantis et ont été conclues avec plusieurs grandes banques, dont Belfius, BNP Paribas, ABN Amro, KBC, Argenta et ING. Les nouvelles lignes de crédit ont été arrangées avec une maturité moyenne de six ans, avec une répartition bien équilibrée des échéances. Montea a également refinancé par anticipation 71 millions d'euros de prêts existants. Une obligation de 25 millions d'euros arrive à échéance en juin 2025. Cette somme a été refinancée par les nouvelles lignes de crédit. Grâce aux refinancements, la prochaine échéance ne tombera qu'en 2027 et ce pour un montant total de 75 millions d'euros (lignes de crédit et emprunts obligataires). La position de liquidités fin 2025 était de 214 millions d'euros.

¹⁸ Des travaux d'amélioration sont actuellement en cours sur la récente acquisition de Beringen en vue d'une location, et des discussions avancées sont en cours dans le cadre de la commercialisation du site.

1.3.4 Autres événements survenus en 2025

Montea fait son entrée dans le BEL20¹⁹

Depuis mars 2025, Montea fait partie du BEL20, l'indice boursier belge représentant les vingt entreprises ayant la plus grande valeur boursière ainsi que les actions les plus échangées dans le pays. Cette reconnaissance souligne la position de Montea en tant qu'acteur clé dans le secteur de l'immobilier logistique et confirme également la croyance en une vision durable à long terme que Montea place toujours au premier plan.

En outre, Montea est également incluse dans l'indice BEL® ESG d'Euronext, ce qui en fait l'une des 20 sociétés cotées en Belgique ayant le score de risque environnemental, social et de gouvernance (ESG) le plus faible.

Deux fois l'or aux EPRA Awards 2025

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



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

Conformément à la coutume annuelle, Montea a également participé à l'évaluation du GRESB en 2025. Le GRESB, une plateforme internationalement reconnue qui évalue les performances ESG des sociétés immobilières, aide les investisseurs à mieux comprendre la durabilité et les pratiques commerciales responsables des entreprises du secteur. Dans la catégorie « bâtiments existants », le score est de 77/100 (contre 79/100 l'année dernière). Une légère baisse principalement due à l'ajout de bâtiments plus anciens au portefeuille (Luithagen, Hambourg). Bien que les labels de durabilité augmenteraient notre score GRESB de 8,5 points, Montea choisit délibérément d'utiliser l'investissement pour que les actifs existants n'utilisent plus de gaz. Ce choix stratégique contribue plus fortement à notre trajectoire de décarbonisation et reflète l'importance que nous accordons à l'impact réel plutôt qu'à la simple certification. En revanche, dans la catégorie « développements », le score est passé à 89/100 (contre 88/100 l'année dernière). Ici aussi, Montea reste fidèle à sa vision des labels de durabilité. Montea s'engage à ce que les nouveaux développements répondent au moins aux exigences de BREEAM « Excellent », où nous investissons consciemment dans des mesures de durabilité efficaces plutôt que dans le label lui-même. L'efficacité énergétique et la faible teneur en carbone sont au cœur de notre Montea Blue Label, qui est également évalué positivement par le GRESB.



Montea France remporte le prix de l'opération logistique de l'année

En juillet, Montea France a reçu le Logistics Deal of the Year Award pour l'acquisition du portefeuille Reverso, une opération stratégique qui représente une étape importante dans notre plan de croissance Track27.

Qu'est-ce qui a fait la particularité de cette opération ?

- 17 sites logistiques répartis sur les corridors les plus dynamiques de France : l'Arc atlantique et la Dorsale
- Des sites entièrement loués, tournés vers l'avenir et situés dans des zones économiques clés
- Sites disposant d'importantes réserves foncières, permettant un développement progressif et une création de valeur à long terme

Reverso est plus qu'une acquisition. Elle reflète la stratégie générationnelle à long terme de Montea, qui vise à créer de la valeur non seulement aujourd'hui, mais aussi pour les décennies à venir.



Montea et Lekkerland remportent le prix PropertyNL pour leur nouveau centre de distribution²⁰

Montea a reçu le Logistics Award du magazine immobilier PropertyNL, conjointement avec Lekkerland, le client pour lequel un nouveau centre de distribution a été réalisé à Waddinxveen l'année dernière. Le jury a félicité le bâtiment pour sa durabilité, ses éléments innovants et sa convivialité pour les employés. L'étroite collaboration entre Lekkerland, Montea et le partenaire de construction Remmers a également été appréciée.

PropertyNL souhaite que ce prix apporte un contrepoint au débat sur l'entrepôtisation. C'est pourquoi les médias spécialisés décernent chaque année un prix à une combinaison entre un développeur et un utilisateur final. Le magazine professionnel vise ainsi à faire connaître le haut niveau d'ingéniosité, de durabilité et d'innovation du secteur de l'immobilier logistique.

²⁰ Voir le communiqué de presse du 23/01/2025 ou visiter le site www.montea.com pour plus d'informations.

1.3.5 Proposition de distribution d'un dividende brut de 3,93 euros par action

Sur la base du résultat EPRA de 4,90 €, le conseil d'administration de l'administrateur unique de Montea proposera un dividende brut de 3,93 € brut par action (2,75 € net par action). Cela signifie que les dividendes bruts par action augmenteront de 5 % par rapport à 2024. Hormis l'effet du statut FBI en 2024, qui était de 0,14 € par action, le dividende brut par action augmente de 9 % par rapport à 2024.

Ratios de base	31/12/2025	31/12/2024
Ratios de base (€)		
Résultat EPRA par action (1)	4,90	4,73
Résultat du portefeuille par action	2,12	3,57
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,08	-0,13
Résultat net (IFRS) par action (1)	7,09	8,17
Résultat EPRA par action (2)	4,82	4,29
Distribution proposée		
Dividende brut par action	3,93	3,74
Dividende net par action	2,75	2,62
Nombre moyen pondéré d'actions	23 038 381	21 005 929
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	23 402 884	23 131 212

(1) Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.
(2) Calcul basé sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan

1.4 Résultats financiers pour l'exercice 2025

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

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

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

■ Résultat locatif net

Le revenu locatif net est de 139,8 millions d'euros pour 2025, soit une augmentation de 21 % (ou 24,7 millions d'euros) par rapport à 2024 (115,1 millions d'euros). Cette augmentation s'explique par une forte croissance organique des loyers, combinée à des revenus locatifs provenant de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et de terrains loués ainsi que de programmes livrés. À portefeuille inchangé (et donc hors nouvelles acquisitions, cessions et développements de projets entre les deux périodes comparatives 2025 et 2024), le niveau des revenus locatifs a augmenté de 3,2 %, principalement sous l'effet de l'indexation des baux (2,9 %) et de la relocation du portefeuille (0,3 %). Grâce à l'indexation automatique des baux, l'immobilier logistique est l'un des rares secteurs où l'inflation peut être largement répercutée sur les locataires.

■ Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 148,7 millions d'euros pour 2025, soit une augmentation de 25,7 millions d'euros (ou 21 %) par rapport à l'année dernière (123,0 millions d'euros). Outre le résultat locatif net, le résultat immobilier comprend principalement des revenus autres (que la location d'installations photovoltaïques) provenant de panneaux solaires et de systèmes de stockage par batteries, qui ont augmenté de 1,5 million d'euros en 2025 par rapport à 2024, partiellement compensés par des coûts non recouvrables (principalement le précompte immobilier en Belgique et aux Pays-Bas) qui ont augmenté de 0,5 million d'euros.

■ Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier

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

La marge d'exploitation²¹ est de 88,9 % pour 2025, contre 88,5 % en 2024. Le ratio de coût EPRA est de 11,3 % à la fin de 2025, contre 11,9 % à la fin de 2024. Pour assurer la croissance future, Montea a investi dans le développement commercial en France et en Allemagne et dans les services aux entreprises, posant ainsi les bases nécessaires à la croissance à moyen et à long terme. Montea s'attend donc à ce que la marge d'exploitation remonte progressivement à 90 % à moyen terme grâce à la croissance du portefeuille et aux revenus locatifs supplémentaires.

■ Résultat financier

Le résultat financier négatif excluant les variations de la juste valeur des instruments de couverture s'élève à -17,6 millions d'euros, contre -12,7 millions d'euros l'année précédente, soit une augmentation de 38 % (4,9 millions d'euros), principalement due à un recours accru à l'endettement en 2025 pour le financement des investissements récents. Ce résultat comprend des charges d'intérêt capitalisées sur les projets en cours de réalisation, calculés sur la base d'un coût financier prévisionnel. Les charges d'intérêt capitalisées sur les projets de développement de 2025 sont en légère baisse par rapport à l'année dernière.

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

Le coût de financement moyen²², calculé sur la base de la dette financière moyenne lorsque les actifs de Montea ne sont pas grevés, est de 2,1 % pour l'exercice 2025, contre 2,3 % à la fin de l'exercice 2024. Montea prévoit de maintenir ce coût moyen de financement réduit jusqu'à la fin de l'année 2026.

■ Impôts

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

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

²¹ Pour obtenir la marge d'exploitation, le résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille) est divisé par le résultat immobilier

²² Ce ratio est établi sur la base de la dette financière moyenne et du résultat financier total, hors valorisation des instruments de couverture et des charges d'intérêts liées aux engagements locatifs, conformément à la norme IFRS 16.

■ Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élève à 112,8 millions d'euros, soit une hausse de 14 % (13,5 millions d'euros) par rapport à 2024 (99,3 millions d'euros). En revanche, l'exercice 2024 a été marqué par la reprise de provisions suite à la reconnaissance du statut FBI pour l'exercice 2023, conduisant à un résultat positif de 3,7 millions d'euros. Sans tenir compte de cet effet FBI, le résultat EPRA a augmenté de 18 % par rapport à 2024. Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la croissance des loyers à périmètre constant du portefeuille immobilier (+3,2 %), les revenus générés par les nouvelles acquisitions ainsi que les projets de développement pré-loués, tandis que les charges opérationnelles et financières ont fait l'objet d'un contrôle et d'une gestion rigoureux.

Le résultat EPRA par action pour 2025 s'élève à 4,90 € par action, contre 4,73 € en 2024. Hors l'effet FBI en 2024, le résultat EPRA par action a augmenté de 8 %, après prise en compte d'une augmentation de 10 % du nombre moyen pondéré d'actions suite aux augmentations de capital réalisées en 2025.

■ Résultat du portefeuille²³

Le résultat du portefeuille s'élève à 48,8 millions d'euros en 2025 (2,12 € par action²⁴), soit une baisse de 26,2 millions d'euros par rapport à 2024 (75,0 millions d'euros).

En 2025, la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement (52,7 millions d'euros) est due à des plus-values latentes sur le développement de projets, combinées à une réévaluation positive du portefeuille existant, partiellement compensée par une réévaluation à la baisse des panneaux solaires. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 4,8 %, soit une baisse de 0,2 % par rapport à fin 2024. Cette baisse est principalement due à une importante mise à niveau du portefeuille et des incitations temporaires à la location sur des projets achevés au second semestre 2025, qui expireront en 2026. Le Net Reversionary Yield²⁵, qui reflète un rendement du portefeuille basé sur les loyers estimés du marché plutôt que sur les loyers actuels, est de 5,6 %. En outre, le résultat sur le portefeuille immobilier comprend également la plus-value réalisée suite à la vente du site de Saintes (BE) (0,7 million d'euros).

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

La part du résultat des coentreprises de 5,8 millions d'euros provient de la collaboration avec le Groupe Weerts, avec lequel Montea détient une participation de 40 % dans la société de projet pour le développement de Skechers à Liège et consiste uniquement en la plus-value latente sur le développement du projet.

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

■ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers s'élève à 1,7 million € ou 0,08 € par action à la fin de 2025, contre une variation négative de -2,7 millions d'euros à la fin de 2024.

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

■ Résultat net (IFRS)

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

La différence entre le résultat EPRA et le résultat net en 2025 est principalement due à l'augmentation significative de la valeur du portefeuille immobilier en 2025 par rapport à 2024.

Le résultat net (IFRS) par action²⁶ s'élève à 7,09 € par action, contre 8,17 € par action en 2024.

²³ 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.

²⁴ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

²⁵ Le Net Reversionary Yield est calculé sur la base de la valeur locative de marché estimée, à l'exclusion des coûts d'exploitation non récupérables, divisée par la valeur de marché du bien et de la concession, y compris les coûts d'acquisition (estimés).

²⁶ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31 décembre 2025

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

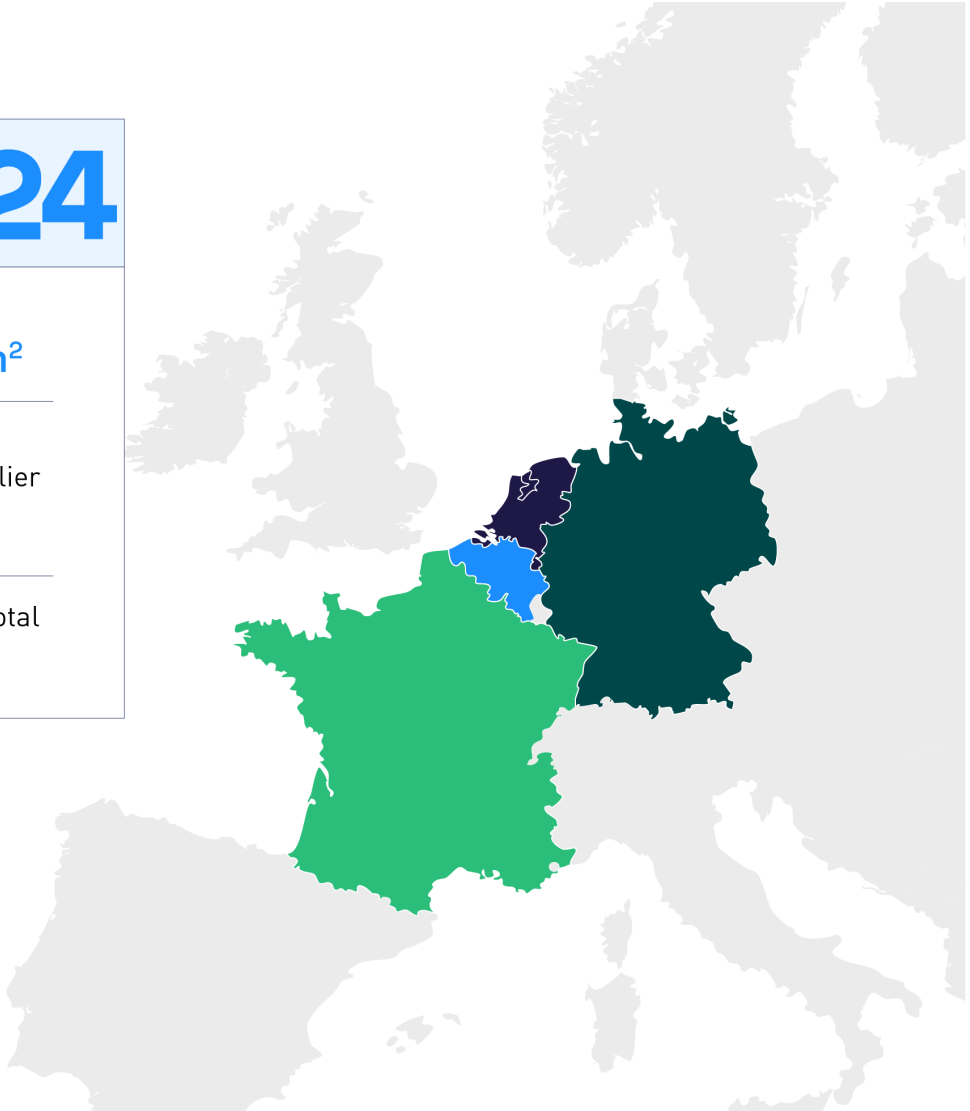
1.4.4 Notes sur le bilan consolidé au 31 décembre 2025

Au 31/12/2025, le total des actifs (3 262,0 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (83 % du total), de projets en cours de réalisation (8 % du total) d'investissements verts (2 % du total), constitués de panneaux solaires et systèmes de stockage d'énergie par batteries. Le reste de l'actif (7 %) comprend les autres immobilisations corporelles et financières destinées à l'usage propre de Montea ainsi que les actifs circulants, y compris les placements de trésorerie et les créances commerciales et fiscales.



1.4.4.1 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31 décembre 2025

NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2025	124
Surface	2 375 500 m ²
Juste valeur du portefeuille Immobilier	3 152 M€
Taux d'occupation total	99,8%



FRANCE	
NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2025	35
Surface	
292 500 m ²	
Juste valeur du portefeuille Immobilier	
438 M€	
Taux d'occupation total	
99,1%	
Part dans le portefeuille	
14%	

BELGIQUE	
NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2025	44
Surface	
1 019 000 m ²	
Juste valeur du portefeuille Immobilier	
1 365 M€	
Taux d'occupation total	
99,8%	
Part dans le portefeuille	
43%	

PAYS-BAS	
NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2025	42
Surface	
964 500	m ²
Juste valeur du portefeuille Immobilier	
1 259	M€
Taux d'occupation total	
100%	
Part dans le portefeuille	
40%	

ALLEMAGNE	
NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2025	3
Surface	
99 500 m ²	
Juste valeur du portefeuille Immobilier	
90 M€	
Taux d'occupation total	
100%	
Part dans le portefeuille	
3%	

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 375 726 m², répartie sur 124 sites, dont 44 en Belgique, 35 en France, 42 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation au 31/12/2025 est de 99,8 %, contre 99,9 % au 31/12/2024. L'inoccupation est très limitée à Anvers (Belgique), précédemment loué à Rubix, et à Le Mesnil-Amelot (France), précédemment loué à Espace Phone.
- Le portefeuille immobilier total de Montea s'élève à 3 152,3 millions d'euros, composé de la valorisation du portefeuille immobilier-bâtiments (2 722,2 millions d'euros), de la juste valeur des développements en cours (354,9 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage par batteries (75,2 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2024, la juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 12,9 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 307 millions d'euros, complété par 57 millions d'euros de (i) plus-values latentes sur les développements de projets, (ii) réévaluation positive du portefeuille existant, principalement due à une augmentation des valeurs locatives estimées sur le marché, (iii) partiellement compensée par une dépréciation des panneaux solaires due à la baisse des prix de l'injection, la réévaluation des panneaux solaires étant largement comptabilisée par les capitaux propres, conformément à la norme IAS 16. Le désinvestissement à Saintes (BE) a un impact limité de 5 millions d'euros.

(EN M EUR)	JUSTE VALEUR 01/01/2025	CAPEX 2025	ÉLIMINATION	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT 2025	JUSTE VALEUR 31/12/2025
 BE	1 191	171	-5	8	1 365
 FR	406	19	0	13	438
 NL	1 107	116	0	36	1 259
 DE	89	1	0	0	90
Total incluant les coentreprises	2 793	307	-5	57	3 152

		BELGIQUE	FRANCE ²⁷	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 31/12/2025	TOTAL 31/12/2024
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		44	35	42	3	124	118
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m²	1 019 064	292 652	964 515	99 495	2 375 726	2 132 243
Loyers contractuels annuels	K€	58 832	20 999	60 122	5 668	145 622	128 564
Rendement brut	%	5,44	5,58	5,31	6,03	5,42	5,35
Current yield - 100 % loué	%	5,09	5,12	4,47	5,54	4,83	5,38
Superficie non louées	m²	1 737	2 496	0	0	4 233	2 496
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	193	279	0	0	471	258
Taux d'occupation	%	99,8	99,1	100,0	100,0	99,8	99,9
Valeur d'investissement	K€	1 103 212	402 382	1 256 329	96 500	2 858 423	2 555 642
Juste valeur	K€	1 101 389	397 785	1 132 848	90 202	2 722 224	2 405 178
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires et systèmes de stockage par batteries (3)							
Juste valeur	K€	46 354	3 710	25 141	0	75 205	70 950
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur - projets développés en interne	K€	113 343	36 770	100 501	0	250 614	316 666
Juste valeur - part dans les coentreprises	K€	104 278 ²⁸	0	0	0	104 278	0
Portefeuille immobilier - TOTAL							
Juste valeur	K€	1 365 364	438 264	1 258 491	90 202	3 152 321	2 792 794

(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.

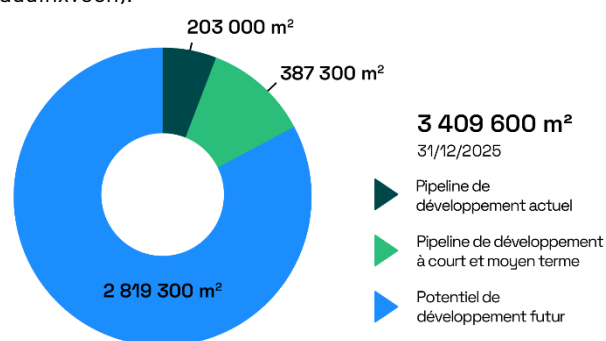
- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,42 %, contre 5,33% au 31/12/2024.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) s'élève à 145,6 millions d'euros, soit une augmentation de 13 % par rapport au 31 décembre 2024, qui, outre l'indexation des loyers, est due à l'achèvement des développements à Alost, Amsterdam et Tiel, loués respectivement à Movianto, Blond et Intergamma, ainsi qu'aux acquisitions à Zaltbommel, Anvers et Zeewolde.

²⁷ Le portefeuille immobilier en France comprend des sites avec stockage extérieur (IOS). Cet entrepôt extérieur, loué à Jacky Perrenot, n'est pas pris en compte dans la surface totale de 292 508 m². Hormis ce stockage extérieur, la juste valeur moyenne du portefeuille français est de 1 202 € par m² et le loyer moyen du portefeuille français est de 61 € par m².

²⁸ 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 354,9 millions d'euros et comprend les éléments suivants :
 - Développements propres (250,6 millions d'euros)
 - Pipeline de développement - voir 1.2.2.2
 - Développement de projet en cours à Halle (BE)
 - Parcelles acquises à Tongres, Lummen, Grimbergen, Zellik et Puurs (BE)
 - Parcelles acquises à Tiel et Born (Pays-Bas)
 - Terrains acquis à Senlis, Saint-Priest, ainsi que des positions foncières avec permis acquises au 4e trimestre 2025 (FR)
 - Panneaux solaires - voir 1.2.3
 - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)
 - Systèmes de stockage par batteries - voir 1.2.3
 - Systèmes de stockage par batteries en construction (Belgique)
 - Part dans les coentreprises (104,3 millions d'euros)
 - Pipeline de développement - voir 1.2.2.2
 - Développement de projet en cours à Liège (BE)²⁹
- La juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage par batteries s'élève à 75,2 millions d'euros, soit 66,8 millions d'euros de panneaux solaires répartis sur 62 sites avec des installations de panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas, et 8,4 millions d'euros de plateformes de stockage d'énergie par batteries opérationnelles réparties sur quatre sites en Belgique (Willebroek, Gand) et aux Pays-Bas (Waddinxveen).

- La réserve foncière totale de Montea au 31/12/2025 est d'environ 3 409 600 m², dont environ 203 000 m² sont actuellement en cours de développement. À court et moyen termes, Montea prévoit de développer environ 387 300 m². Avec une réserve foncière restante d'environ 2 819 300 m², Montea conserve un important potentiel de développement. La société dispose ainsi de la souplesse nécessaire pour programmer et réaliser des investissements à l'avenir.



		TOTAL 31/12/2025	TOTAL %	TOTAL 31/12/2024	TOTAL %
Réserve foncière					
Superficie totale	m²	3 409 611	100 %	2 720 452	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²	2 581 818 ³⁰	76 %	2 161 315	79 %
dont générateurs de revenus	%	54 %		55 %	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²	827 793	24 %	559 137	21 %
Juste valeur	K€	492 690	100 %	540 650	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	492 690 ³¹	100 %	540 650	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0	0	0

Environ 2,6 millions de m² de cette réserve foncière (76 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 492,7 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 191 €/m². Au troisième trimestre 2025, la méthodologie de la réserve foncière a été révisée pour n'inclure que les éléments liés à la réserve foncière, à savoir la valeur du terrain lui-même (à l'exclusion du terrain alloué aux bâtiments) et les espaces de stationnement loués. En outre, pour les développements de projets en cours et prévus, la valeur liée à l'obtention d'un permis ou à la signature d'un bail (pré-location) est également incluse. Ce changement de méthodologie concerne principalement la classification du portefeuille Reverso, qui comprend à la fois des immobilisations et des parkings générateurs de revenus. De plus, 54 % de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,8 %. En outre, Montea contrôle environ 0,8 million de m² (24 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

²⁹ La juste valeur du projet de Liège est établie à 40 %, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise.

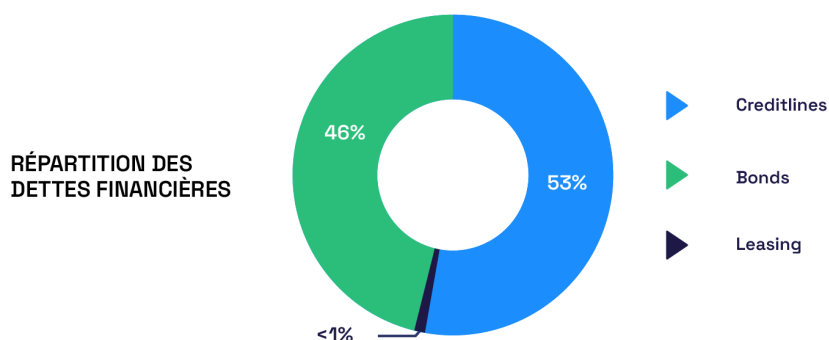
³⁰ 40 % de la superficie du projet de Liège sera intégrée à la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

³¹ 40 % de la juste valeur du projet de Liège sera intégrée à la juste valeur totale de la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

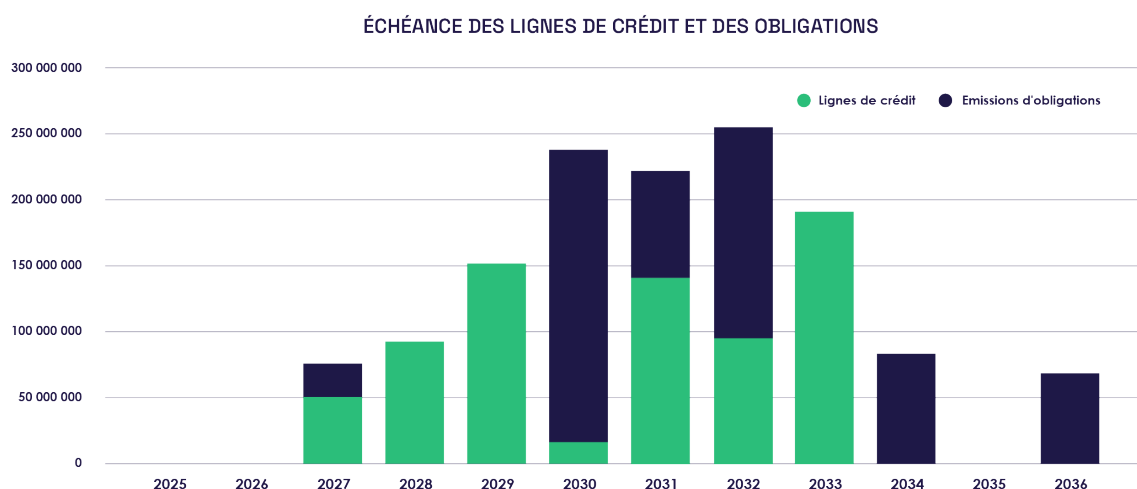
1.4.4.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

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

- Les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (IFRS) s'élèvent à 1 894,2 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 1 804,3 millions d'euros fin 2024. La part des participations ne donnant pas le contrôle (IFRS) s'élève à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2025 et est due à la mise en place de la coopération avec Bnewable.
- Le passif total de 1 367,6 millions d'euros se compose des éléments suivants :
 - Passif financier :
 - 530,5 millions d'euros de lignes de crédit souscrites auprès de six institutions financières. Montea dispose pour 739,2 millions d'euros de lignes de crédit contractées au 31 décembre 2025, dont 208,7 millions d'euros ne sont pas utilisées ;
 - 640,0 millions d'euros d'emprunts obligataires contractés qui ont été entièrement tirés, dont 235,0 millions d'euros d'obligations vertes que Montea a contractées en 2021 (placement privé américain - USPP) et 380,0 millions d'euros d'obligations vertes non adossées contractées en 2022 (USPP) ;
 - 45 % de l'encours de financement (615,0 millions d'euros) a été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).
 - Autres passifs :
 - un passif courant de location de 71,6 millions d'euros, principalement constitué de la comptabilisation d'un engagement de location relatif à un terrain en concession (application de la norme IFRS 16) et du financement des panneaux solaires sur le site d'Alost ;
 - 34,7 millions d'euros d'impôts différés ;
 - d'autres passifs et charges à payer³² s'élevant à 90,8 millions d'euros.



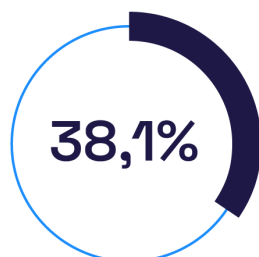
Le tableau ci-dessous indique à quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arriveront à échéance. Montea veille toujours à ce que les dettes n'arrivent pas toutes à échéance la même année.



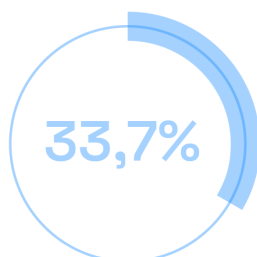
³² Les charges à payer concernent principalement les loyers facturés à l'avance pour le trimestre suivant.

Chiffres clés financiers

Loan-to-value



31/12/2025



31/12/2024

Dettes nette/EBITDA (ajusté)

7,3x

31/12/2025

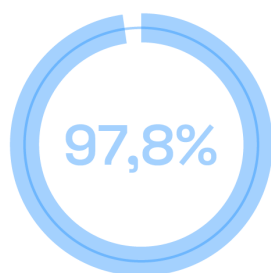
6,4x

31/12/2024

Taux de couverture



31/12/2025



31/12/2024

Échéance moyenne des contrats de crédit

5,7 ans

31/12/2025

5,7 ans

31/12/2024

Échéance moyenne des instruments de couverture

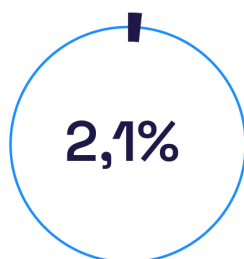
5,4 ans

31/12/2025

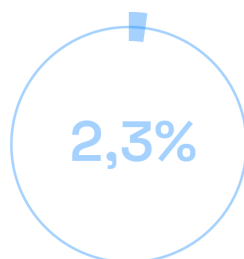
6,1 ans

31/12/2024

Coût moyen de la dette



31/12/2025



31/12/2024

Ratio de couverture des intérêts

4,5x

31/12/2025

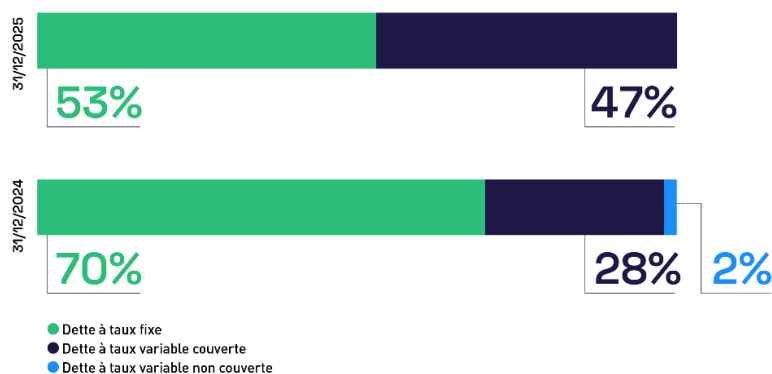
4,5x

31/12/2024

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

L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 5,4 ans à la fin du mois de décembre 2025. Le ratio de couverture, qui reflète la proportion des passifs financiers à taux fixe ou à taux variable puis couverts par un instrument de couverture, est de 99,7 % à fin décembre 2025.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



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

Le coût moyen du financement de la dette est passé de 2,3 % en 2024 à 2,1 % en 2025.

Avec un loan-to-value de 38,1% à la fin décembre et une dette nette/EBITDA (ajustée)³³ de 7,3x, le bilan consolidé de Montea fait preuve d'une forte solvabilité. Chaque investissement est évalué par rapport à la stratégie de financement de Montea. Cette stratégie consiste à financer les nouveaux immeubles de placement avec au moins 50 % de fonds propres et au maximum 50 % de dette, ce qui se traduit par un taux d'endettement maximal de 50 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8x. À la fin de l'année 2025, les ratios restent bien dans les limites de la stratégie de financement de Montea.

Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 4,8 %, soit une baisse de 0,2 % par rapport à fin 2024. Cette baisse est principalement due à une importante mise à niveau du portefeuille et des incitations temporaires à la location sur des projets achevés au second semestre 2025, qui expireront en 2026. À partir du troisième trimestre 2025, le rendement initial net EPRA est calculé en excluant les panneaux solaires et les batteries, compte tenu de la croissance future attendue de la contribution aux revenus énergétiques. Cette modification vise à permettre une comparaison plus nette entre les différents investissements, en prenant en compte uniquement les revenus des immeubles.

Montea conserve des fondamentaux solides dans un environnement macroéconomique volatil. Ceci est démontré par la revalorisation positive du portefeuille immobilier existant à un rendement initial net EPRA de 4,8 %, le taux d'occupation de 99,8 %, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance de plus de 6,5 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs d'environ 8 % 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'endettement³⁴, 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 %.

³³ 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.

³⁴ Le ratio d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 40,0 % fin décembre 2025.

1.4.5 Approche de l'expertise

Ces chiffres 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 bases comptables appliquées et les méthodes de calcul suivies sont cohérentes avec celles de l'exercice précédent.

■ Normes et interprétations nouvelles ou modifiées en vigueur pour l'exercice commençant le 1er janvier 2025

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

- 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 2025

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations ne s'appliquent pas encore en 2023, 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 :

- 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 1er 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)

1.5 Performance de l'action Montea

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

(1) Dividende brut divisé par le prix moyen de l'action

(2) Volume de la période divisé par le nombre moyen d'actions

1.6 Événements importants postérieurs à la date de clôture

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

1.7 Transactions avec des parties apparentées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties apparentées en 2025, à l'exception de celles réalisées aux conditions du marché, comme il est d'usage dans le cadre des activités de Montea.

1.8 Principaux risques et incertitudes³⁵

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que leurs éventuelles conséquences, sont décrits dans le Rapport financier annuel 2024, et feront l'objet d'un nouvel examen dans le rapport annuel intégré 2025.

2 Déclaration conformément à l'article 12 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 12 alinéa 2 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, l'administrateur unique de Montea, Montea Management SA, représentée par son représentant permanent, Jo De Wolf, déclare qu'à sa connaissance :

- les états financiers, préparés conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle des actifs, de la situation financière et des résultats de Montea et des engagements inclus dans la consolidation, et que ;
- le rapport annuel donne une image fidèle de l'évolution et de la performance des activités et de la situation de Montea et des engagements inclus dans la consolidation et il offre une description des principaux risques et incertitudes rencontrés.

³⁵ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel 2024. 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.

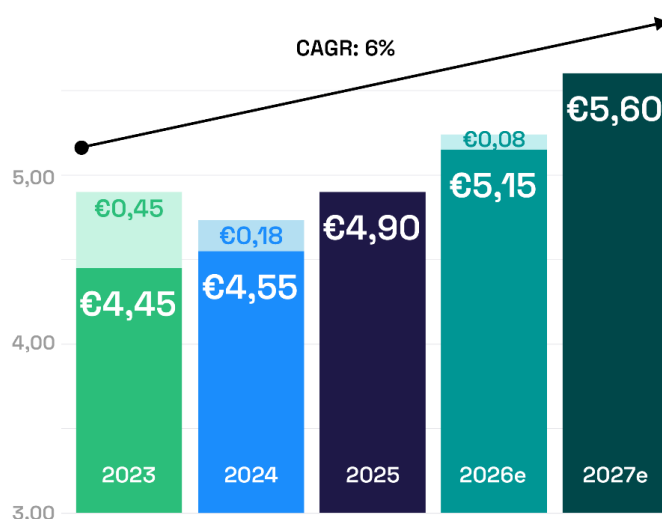
Track27 n'est pas seulement un plan de croissance pour les quatre prochaines années, mais aussi une étape structurelle dans la poursuite de l'expansion de Montea en tant qu'acteur majeur de l'immobilier logistique. Ceci est étayé, entre autres, par les perspectives de développement en France, où Montea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

Objectifs basés sur les résultats

✓ Objectifs de résultats proposés pour 2026 :

- **Résultat EPRA à 5,23 € par action (+7 % a/a)**, y compris 0,08 € de reconnaissance du FBI pour l'année fiscale 2024³⁶. 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 un taux de croissance annuel moyen de le résultat EPRA par action de 6 % par rapport à 2023.



TRACK 27

GROWTH PLAN

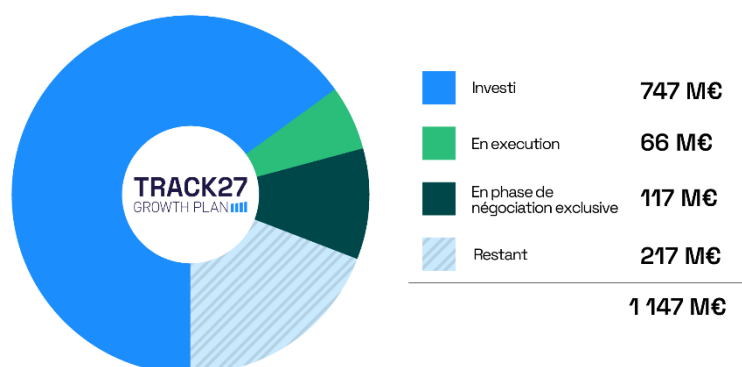
³⁶ Sur la base du nombre moyen pondéré de 23 038 381 actions au 31 décembre 2025.

- ✓ Un **volume d'investissement cumulé de d'environ 1,150 milliard d'euros**, ce qui augmentera la valeur du portefeuille de plus de 50 % à partir de la fin de 2023, pour atteindre un niveau nettement supérieur à 3,5 milliards d'euros :

- En 2024, les prévisions initiales étaient de 400 millions d'euros, mais le résultat final s'élève à 441 millions d'euros
- En 2025, les prévisions initiales étaient de 300 millions d'euros, mais le résultat final s'élève à 307 millions d'euros
- 2026 : 250 millions d'euros sont prévus
- 2027 : 150 millions d'euros sont prévus

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

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



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

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

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

Objectifs qualitatifs

Montea souhaite jouer un rôle clé dans le développement durable. Plus de 65 % de notre vaste réserve foncière de plus de 3 millions de m² sont actuellement constitués de sites désaffectés et de friches industrielles. Montea transforme les sites industriels contaminés en sites logistiques à énergie positive prêts à servir. Au cours des dernières années, nous avons dépensé 15 millions d'euros pour la dépollution des sols.

> 65 % 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 par batteries et l'augmentation de la capacité des panneaux solaires
- ✓ l'installation d'améliorations visant à économiser l'énergie dans le portefeuille existant, telles que l'éclairage LED à haut rendement énergétique, les stations de recharge, l'isolation supplémentaire des toits et les pompes à chaleur.

Stratégie multigénérationnelle

Chez Montea, nous intégrons l'impact sur les générations futures à chaque étape, privilégiant la création de valeur à long terme plutôt que les profits immédiats. C'est pourquoi nous mettons l'accent sur la durabilité et le développement d'installations logistiques innovantes, tout en continuant à prioriser :

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



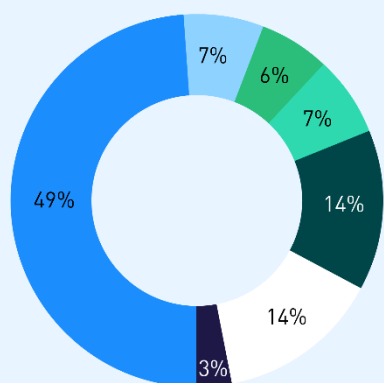
Des fondamentaux solides confirmés dans un environnement macro-économique volatil

Le portefeuille de Montea a connu une forte dynamique de location au cours de l'année 2025, principalement en raison de la demande de fournisseurs de services logistiques tiers (3PL), des entreprises alimentaires, pharmaceutiques et de commerce électronique desservant une base de consommateurs européens. Avec des baux signés au-dessus des niveaux de loyers précédents et des valeurs locatives estimées moyennes, cela permet une croissance attrayante des loyers dans des conditions de marché qui se normalisent.

Alors que la demande du marché reste sélective et que la confiance des entreprises continue à se rétablir progressivement, les facteurs structurels de la demande restent fermement en place. Il s'agit notamment de l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement, de la pénétration croissante du commerce électronique et de l'augmentation de la demande de distribution urbaine en Europe occidentale.

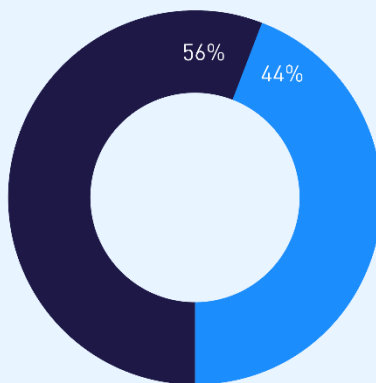
Des solutions durables, bien situées et offrant une plus grande valeur opérationnelle restent une priorité pour la plupart des locataires, la force de l'emplacement stratégique étant soutenue par des taux d'inoccupation faibles par rapport à la moyenne du marché. Des contraintes d'approvisionnement évidentes subsistent également, avec la pénurie de terrains, le raccordement au réseau électrique et le durcissement de la réglementation qui devraient persister dans les années à venir.

Diversification sectorielle



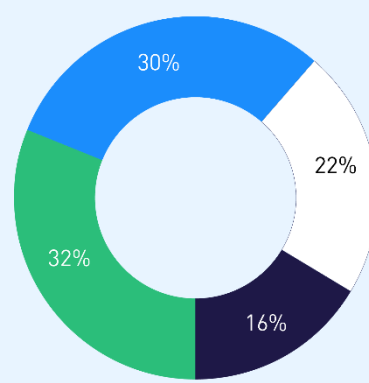
- Prestataires de services logistiques
- Commerce de détail
- Automotive
- Secteur pharmaceutique et médical
- Construction/industrie
- Alimentation & boissons
- Autres

Multimodalité



- Oui
- Non

Âge des bâtiments



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

4 Déclaration concernant le respect de certains engagements relatifs à l'émission d'obligations

En application de l'article 5.11 des conditions d'émission des obligations émises le 30 juin 2015 (pour un montant total de 50 millions), Montea fera une déclaration dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés concernant le respect de certains engagements imposés à l'article 5.10 de ces conditions d'émission.

Montea déclare que :

- le taux d'endettement consolidé est de 40,0 % et donc inférieur à 65 %, conformément à l'article 5.10 point (d) des notices d'information des emprunts obligataires émis en 2014 et à l'article 5.10 point (c) des notices d'information des emprunts obligataires émis en 2015, respectivement ;
- la « couverture des intérêts » (Interest Cover) est de 4,5x et dépasse donc 1,5x comme l'exige l'article 5.10, point (e), des notices d'information des obligations émises en 2014 et l'article 5.10, point (d), des notices d'information des obligations émises en 2015, respectivement.

5 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.

6 Calendrier financier

12/02/2026	Conférence téléphonique sur les résultats annuels (11h)
07/05/2026	Déclaration intermédiaire - résultats au 31/03/2026 (après la fermeture de la Bourse)
08/05/2026	Conférence téléphonique sur les résultats du premier trimestre (11h)
19/05/2026	Assemblée générale des actionnaires pour l'exercice 2025
20/08/2026	Déclaration intermédiaire - résultats au 30/06/2026 (après la fermeture de la Bourse)
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)

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

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

Montea NV est une société immobilière de droit belge cotée en bourse (GVV/SIR) spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de premier plan sur ce marché. Montea offre à ses clients les surfaces dont ils ont besoin pour se développer, en proposant des solutions immobilières polyvalentes et innovantes, permettant à Montea de créer de la valeur pour ses actionnaires. Au 31/12/2025, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 2 375 726 m², répartie sur 124 sites. Montea SA est cotée sur Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP) depuis fin 2006.

CONTACT PRESSE

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

PLUS D'INFO



Annexes

ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA³⁷

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)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	163 267	171 525
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.	-52 661	-85 400
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-699	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 739	2 733
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	10 417	10 401
Ajustements des éléments ci-dessus relatifs aux coentreprises	-5 808	-
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-
Résultat EPRA	112 777	99 260
Nombre moyen pondéré d'actions	23 038 381	21 005 929
Résultat EPRA par action (€/action)	4,90	4,73

³⁷ 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.

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)	31/12/2025			31/12/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 894 241	1 894 241	1 894 241	1 804 300	1 804 300	1 804 300
IFRS AV par action (€/action)	81,32	81,32	81,32	78,42	78,42	78,42
I) Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-
NAV diluée à la juste valeur	1 894 241	1 894 241	1 894 241	1 804 300	1 804 300	1 804 300
À l'exclusion de :						
v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	33 419	33 419	-	15 576	15 576	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-25 337	-25 337	-	-23 597	-23 597	
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-775	-		-666	
A ajouter :						
ix) Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-	-	60 296			45 957
xi) Droits de mutation (Real estate transfer tax)	199 308	-	-	178 314		
NAV	2 101 631	1 901 548	1 954 537	1 974 593	1 795 613	1 850 257
Nombre d'actions donnant droit au dividende	23 293 966	23 293 966	23 293 966	23 007 385	23 007 385	23 007 385
NAV par action (€/action)	90,22	81,63	83,91	85,82	78,05	80,42³⁸

³⁸ La NDV 2024 a été ajustée en intégrant la juste valeur du financement à taux fixe, contribuant positivement au lieu de négativement.

Taux de vacance EPRA

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

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

Calcul :

TAUX DE VACANCE EPRA (EUR X 1 000)	31/12/2025			31/12/2024		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA	Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA
	(en %)			(en %)		
Belgique	193	60 653	0,3	-	58 281	0,0
France	279	21 894	1,3	258	22 767	1,1
Pays-Bas	-	69 076	0,0	-	54 312	0,0
Allemagne	-	6 673	0,0	-	4 558	0,0
TOTAL	471	158 296	0,3	258	139 919	0,2



Anvers, Belgique

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

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

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

Calcul :

EPRA NIY (EUR X 1 000)		31/12/2025 TOTAL	31/12/2024 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2 870 333	2 623 105
Vastgoedbeleggingen – part dans les coentreprises		104 278	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-369 262	-316 666
Portefeuille immobilier achevé		2 605 349	2 306 439
Provision pour frais d'acquisition estimés		181 611	151 347
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	A	2 786 960	2 457 786
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		142 570	128 564
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-7 905	-6 602
Loyers nets annualisés	B	134 665	121 962
Gratuités ou autre 'lease incentives'		3 052	0
"topped-up" loyers nets annualisés	C	137 717	121 962
EPRA NIY	B/A	4,83 %	4,96³⁹ %
EPRA "topped-up" NIY	C/A	4,94 %	4,96 %

³⁹ À partir du troisième trimestre 2025, seul le rendement initial net EPRA sera indiqué, à l'exclusion des panneaux solaires et des batteries, compte tenu de la croissance future de la contribution des revenus de l'énergie. En conséquence, le NIY EPRA du T4 2024 passe de 5,1 % à 5,0 %.

Ratio de coût EPRA

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

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

Calcul :

RATIO DE COÛT EPRA (EUR X 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		17 775	14 550
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-814	-642
(v) Charges d'exploitation des coentreprises		-12	0
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	16 949	13 908
IX. Frais directs de vacance		-193	-227
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	16 756	13 681
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		149 258	122 104
(xii) Part des revenus locatifs bruts des coentreprises		151	
Revenus locatifs bruts	C	149 409	122 104
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	11,3 %	11,4 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	11,2 %	11,2 %

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

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

Calcul :

EPRA LTV (EUR x 1 000)	31/12/2025					31/12/2024				
	CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE					CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE				
	Groupe (publié)	Part dans les coentreprises	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les coentreprises	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
Inclure										
Crédits des institutions financières	550 393	32 619		-120	582 892	259 764				259 764
Effets de commerce	0				0	0				0
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0				0	0				0
Obligations	638 311				638 311	663 030				663 030
Dérivés sur devises étrangères	0				0	0				0
Dettes (commerciales) nettes	16 580	13 346		-268	29 658	30 845				30 845
Immeubles à usage propre (dettes)	3 251				3 251	1 167				1 167
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0	1 084			1 084	0				0
À l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-6 322	-12 024		270	-18 077	-13 139				-13 139
Passif net (a)	1 202 213	35 025	0	-118	1 237 119	941 666	0	0	0	941 666
Inclure										
Immeubles à usage propre	7 372				7 372	3 008				3 008
Immeubles de placement à la juste valeur	2 695 659			-964	2 694 696	2 376 800				2 376 800
Investissements immobiliers destinés à la vente	471				471	5 541				5 541
Investissements immobiliers en cours	250 614	103 249			353 863	316 666				316 666
Actifs incorporels	775				775	666				666
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	39 440				39 440	0				0
Valeur totale du portefeuille (b)	2 994 331	103 249	0	-964	3 096 616	2 702 681	0	0	0	2 702 681
EPRA LTV (a/b)	40,1 %	-	-	-	40,0 %	34,8 %	-	-	-	34,8 %

ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea⁴⁰

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)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	699	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	52 661	85 400
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	-10 417	-10 401
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	5 808	-
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	48 751	74 998

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (EUR X 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat financier	-15 849	-15 453
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 739	2 733
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	-	-
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-17 589	-12 721

⁴⁰ 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)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat immobilier	148 722	122 956
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille)	132 214	108 866
MARGE D'EXPLOITATION	88,9 %	88,5 %

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)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat financier	-15 849	-15 453
À l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-2 444	-1 157
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 739	2 733
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing (IFRS 16)	2 963	2 561
Intérêts intercalaires	-9 680	-10 480
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (A)	-26 751	-21 796
CRÉANCES FINANCIÈRES IMPAYÉES MOYENNES (B)	1 245 236	942 644
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,1 %	2,3 %

Dettes nettes (ajustées)/EBITDA

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

Pour calculer le ratio dette nette ajustée/EBITDA, les dettes financières nettes au numérateur sont ajustées pour tenir compte des projets en cours de réalisation 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)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 172 832	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-6 322	-13 139
Dettes nettes (IFRS)	1 166 510	910 821
- Projets en cours d'exécution x ratio d'endettement	-102 626	-114 243
- Financement en coentreprise x ratio d'endettement	-39 043	-
Dettes nettes (ajustées)	A 1 024 842	796 578
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 132 214	108 866
+ Amortissements (TTM)	388	367
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille), coentreprises (TTM)	97	-
Ajustement pour l'EBITDA normalisé	8 193	14 576
EBITDA (ajusté)	C 140 892	123 809
Dettes nettes / EBITDA (ajusté)	A/C 7,3	6,4

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

DETTE NETTE / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 172 832	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-6 322	-13 139
Dettes nettes (IFRS)	A 1 166 510	910 821
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 132 214	108 866
+ Amortissements (TTM)	388	367
+ Part dans le bénéfice EPRA des coentreprises	97	-
+ Dividendes reçus des entreprises associées	-	-
EBITDA (IFRS)	C 132 699	109 233
Dettes nettes / EBITDA	A/C 8,8	8,3⁴¹

⁴¹ Les ratios dette nette/EBITDA et dette nette ajustée/EBITDA ont été ajustés afin de refléter avec précision les passifs financiers, en excluant les obligations liées à la norme IFRS 16

Loan-to-value

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

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

Calcul :

LOAN-TO-VALUE (EUR X 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 172 832	923 960
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-6 322	-13 139
Dette nette (IFRS)	A	1 166 510	910 821
Investissements immobiliers à la juste valeur (à l'exclusion des concessions de droits d'utilisation)		2 703 031	2 379 808
Investissements immobiliers destinés à la vente		471	5 541
Investissements immobiliers en cours		250 614	316 666
Financement et participation à des coentreprises		107 608	-
Valeur totale du portefeuille	B	3 061 724	2 702 015
Loan-to-value	A/B	38,1 %	33,7 %

Ratio de couverture des intérêts

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (EUR X 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)		132 214	108 866
Revenus financiers (+)		3 308	1 267
TOTAL (A)		135 522	110 133
Charges financières nettes (-)		29 970	24 358
TOTAL (B)		29 970	24 358
RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)		4,5	4,5

Ratio de couverture

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE (EUR X 1 000)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières à taux d'intérêt fixes	615 313	640 452
Montant notionnel des instruments de couverture	552 500	262 500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)	1 167 813	902 952
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)	1 170 813	923 085
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)	1 170 813	923 085
RATIO DE COUVERTURE (A/B)	99,7 %	97,8 %



ANNEXE 3 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2025

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (EUR X 1 000)		31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
I.	Revenus locatifs	140 429	115 101
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-661	9
RÉSULTAT LOCATIF NET		139 768	115 110
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15 810	13 132
VI.	Frais imputés aux locataires mais pris en charge par le propriétaire pour les dommages locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-17 764	-14 298
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10 908	9 012
RÉSULTAT IMMOBILIER		148 722	122 956
IX.	Frais techniques	10	-32
X.	Frais commerciaux	-87	-72
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-193	-227
XII.	Frais de gestion immobilière	-3 749	-3 159
XIII.	Autres charges immobilières	-166	-128
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4 186	-3 618
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		144 537	119 338
XIV.	Frais généraux de la société	-12 544	-11 257
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	220	785
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER		132 214	108 866
XVI.	Résultat sur la vente d'immeubles de placement	699	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	52 661	85 400
XIX.	Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		185 574	194 266
XX.	Produits financiers	3 308	1 267
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-20 289	-13 878
XXII.	Autres coûts financiers	-607	-110
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 739	-2 733
RÉSULTAT FINANCIER		-15 849	-15 453
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	5 905	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		175 630	178 812
XXV.	Impôt sur les sociétés	-12 363	-7 287
XXVI.	Exit tax	0	0
IMPÔTS		-12 363	-7 287
RÉSULTAT NET		163 267	171 525
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère		163 256	171 525
Intérêts minoritaires		11	0
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		23 402 884	23 131 212
Nombre moyen pondéré d'actions sur la période		23 038 381	21 005 929
RÉSULTAT NET (de base/dilué) par action / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)		7,09	8,17

ANNEXE 4 : État consolidé du bilan au 31/12/2025

BILAN CONSOLIDE (EUR X 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS		3 202 511	2 825 733
A	Goodwill	0	0
B	Immobilisations incorporelles	775	666
C	Immeubles de placement	2 980 479	2 720 052
D	Autres immobilisations corporelles	79 098	72 861
E	Actifs financiers non courants	91 200	31 872
F	Créances de location-financement	0	0
G	Créances commerciales et autres actifs non courants	400	282
H	Actifs d'impôts différés	8 684	0
I	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	41 874	0
ACTIFS COURANTS		59 446	59 313
A	Actifs détenus en vue de la vente	471	5 541
B	Actifs financiers courants	0	0
C	Créances de location-financement	0	0
D	Créances commerciales	42 559	34 158
E	Créances fiscales et autres actifs courants	1 055	50
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 322	13 139
G	Comptes de régularisation	9 040	6 424
TOTAL DE L'ACTIF		3 261 957	2 885 045
CAPITAUX PROPRES		1 894 349	1 804 300
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 894 241	1 804 300
A	Capital	464 896	450 580
B	Primes d'émission	584 454	570 794
C	Réserves	681 623	611 401
D	Résultat net de l'exercice	163 267	171 525
Intérêts minoritaires		108	0
PASSIFS		1 367 608	1 080 745
Passifs non courants		1 293 896	1 005 764
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières non courantes	1 259 088	981 913
a.	Établissements de crédit	534 522	260 930
b.	Crédit-bail	312	328
c.	Autre	724 255	720 655
C	Autres passifs financiers non courants	130	8 275
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E	Autres passifs non courants	0	0
F	Passifs d'impôts différés	34 678	15 576
Passifs courants		73 712	74 981
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	4 479	3 504
a.	Établissements de crédit	0	0
b.	Crédit-bail	171	124
c.	Autre	4 308	3 380
C	Autres passifs financiers courants	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	31 841	30 182
a.	Exit tax	850	0
b.	Autre	30 991	30 812
E	Autres passifs courants	660	1 564
F	Comptes de régularisation	36 733	39 731
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 261 957	2 885 045

ANNEXE 5 : État consolidé des mouvements de fonds propres au 31/12/2025

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EUR X 1 000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Au 31/12/2023	394 914	423 586	580 952	118 810	2 515	1 520 777
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	55 666	147 208	-13 031	0	-2 514	187 328
Augmentation de capital	58 570	147 208	0	0	0	205 778
aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	-12 995	0	0	-12 995
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	-2 904	0	-37	0	0	-2 941
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	-2 514	-2 514
Corrections	0	0	0	0	0	0
Sous-total	450 580	570 794	567 920	118 810	0	1 708 105
Dividendes	0	0	-75 533	0	0	-75 533
Résultat reporté	0	0	118 810	-118 810	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	203	171 525	0	171 729
Au 31/12/2024	450 580	570 794	611 400	171 525	0	1 804 300
Éléments directement reconnus comme capitaux propres	14 316	13 660	-15 233	0	98	12 841
Augmentation de capital	5 372	13 660	0	0	0	19 032
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 propres	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

ANNEXE 6 : État du résultat global consolidé au 31/12/2025

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR x 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Résultat net	163 267	171 525
Autres éléments du résultat global	-5 996	-12 995
Éléments repris dans le résultat :	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Éléments non repris dans le résultat :	-5 996	-12 995
Impact de la juste valeur des panneaux solaires	-5 996	-12 995
Résultat global	157 271	158 531
Attribuable à :		
Actionnaires de la société mère	157 260	158 531
Intérêts minoritaires	11	0

ANNEXE 7 : État des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR X 1 000)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	13 139	87 604
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	119 876	115 670
Résultat net	163 267	171 525
Charges d'intérêts nettes	20 289	13 878
Produits financiers	-3 308	-1 267
Impôts	12 363	7 287
Plus- (-)/ moins-value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	699	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	193 310	191 422
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-1 739	2 733
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-52 661	-85 400
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	206	-2 942
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-5 905	0
Amortissements et réductions de valeur (dotations (+)/reprises (-)) sur immobilisations	388	367
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	661	-10
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-54 350	-85 252
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-12 139	-6 676
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	-2 244	16 175
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	-14 383	9 499
FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B1)	-273 814	-419 647
Investissements	-279 718	-419 647
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-190 669	-416 529
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-84 221	-1 871
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-4 828	-1 247
Désinvestissements	5 904	0
Produits de la vente d'immeubles de placement	5 904	0
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE NET DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C1)	147 121	229 512
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	247 867	120 300
Augmentation de capital	19 032	205 778
Dividendes versés	-86 059	-75 533
Intérêts payés	-33 719	-21 032
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	6 322	13 139

ANNEXE 8 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2025



Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Anvers, 31 décembre 2025

Chère Madame,
Cher Monsieur,

Conformément à l'article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle (JLL) et à Stadim de procéder à une évaluation des immeubles situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France, et en Allemagne et faisant partie du portefeuille de la SIR.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles sont connus par les experts.

Les experts travaillent avec différents logiciels, comme Argus Entreprise ou Microsoft Excel.

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

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

Les experts ont adopté différentes méthodes.

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

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

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

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

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

Les installations d'infrastructure, telles que les panneaux solaires et les parcs de batteries, sont évaluées au coût et/ou sur la base d'un calcul de flux de trésorerie sous-jacent ou selon une méthode de capitalisation. Le choix de la méthode dépend du type d'installation, de l'ancienneté de l'installation et des données de marché disponibles. La méthode de valorisation retenue sera, si nécessaire, adaptée aux pratiques de marché en vigueur à mesure que l'évidence de marché deviendra plus claire pour ce nouveau type d'actifs.

La vente d'un immeuble est, en théorie, soumise à des frais de transfert. Ce montant dépend, entre autres, du mode de transfert, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue.

En Belgique, sur la base d'un échantillon représentatif de transactions immobilières entre 2002 et 2005 (révisé pour la période 2013–2016 et récemment révisé à nouveau pour la période 2019–2025), nous, en tant qu'experts immobiliers indépendants, pouvons établir une moyenne pondérée des frais de transfert de 2,5 % pour les bâtiments ou groupes de bâtiments pertinents ayant une valeur nette supérieure à 2.500.000 EUR.

Les frais de transfert pour les biens situés en France sont généralement de 1,8 % lorsque le bâtiment a moins de 5 ans, et entre 6,9 % et 8,0 %, selon le département, dans tous les autres cas. Les frais de transfert pour les biens situés aux Pays-Bas s'élèvent à 10,9 %. Les frais de transfert en Allemagne dépendent de l'emplacement exact et de la valeur marchande du bâtiment.

Compte tenu des remarques formulées dans les paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2025 s'élève à :

3.354.237.873 EUR

(Trois milliards trois cent cinquante-quatre millions deux cent trente-sept mille huit cent soixante-treize euros)

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

Après déduction des frais de transfert de respectivement 2,5 % (taux moyen des frais de transfert, établi par les experts des sociétés immobilières réglementées) pour les biens situés en Belgique, 1,8%/6,9%/8,0% pour les biens situés en France, 10,9 % pour les biens situés aux Pays-Bas, et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, ceci nous conduit à une juste valeur des biens immobiliers de Montea NV au 31 décembre 2025 de :

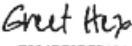
3.152.321.314 EUR

(Trois milliards cent cinquante-deux millions trois cent vingt-et-un mille trois cent quatorze euros)

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

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

Veuillez agréer, l'expression de nos salutations distinguées,

Signed by:

F231D78BF716417...

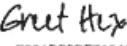
Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



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 31 décembre 2025, une valeur d'investissement de **1.242.177.997 EUR** et une juste valeur (après déduction des frais de transaction) de **1.192.850.013 EUR**.

Signed by:

F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS

Director

JLL Belgium

Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la partie du portefeuille immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2025, une valeur d'investissement de **2.112.059.876 EUR** et une juste valeur (après déduction des frais de transaction) de **1.959.471.301 EUR**.



Nicolas Janssens

Partner

Stadim

ANNEXE 9 : Rapport du commissaire

Le commissaire, EY Bedrijfsrevisoren BV, représenté par M. Christophe Boschmans, confirme que l'audit des états financiers consolidés, préparés conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, a été réalisé de façon substantielle et qu'il n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux données comptables extraites des états financiers consolidés et incluses dans le présent communiqué.



Beringen, Belgique