

# Communiqué de presse

Informations réglementées

Jeudi 07/05/2026 – 18 h



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

[MORE INFORMATION](https://montea.com)  
[montea.com](https://montea.com)



# Faits marquants

## Résultats du premier trimestre – Un résultat d’exploitation solide basé sur la croissance des loyers et un taux d’occupation élevé

- ✓ Résultat EPRA par action en hausse de 6 %, y compris une croissance des loyers de 2,7 % à périmètre constant
- ✓ 30 000 m<sup>2</sup> (re)loués en un trimestre avec une hausse moyenne des loyers de 20 %, grâce à quelques locations exceptionnelles à des loyers supérieurs au niveau du marché
- ✓ Taux d’occupation de 99,6 % grâce au renouvellement de déjà 79 % des baux expirant en 2026

## Track27 reste sur la bonne voie grâce à une exécution rigoureuse et à une discipline en matière de financement

- ✓ 88 % du volume d’investissement visé dans le cadre de Track27 a été sécurisé (+70 millions d’euros par rapport à fin 2025). Au cours des prochains mois, Montea prévoit de réaliser pour 90 millions d’euros d’acquisitions supplémentaires, actuellement en phase de négociation exclusive, avec un rendement initial net supérieur à 6,5 %. Ces nouvelles acquisitions généreront des flux de trésorerie immédiats.
- ✓ Le montant restant de l’investissement de Track27 reste entièrement couvert dans la limite d’un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d’environ 8x, soutenu par des fondamentaux solides : un bilan robuste avec un ratio prêt/valeur de 37,4% et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 7,3x
- ✓ Perspectives confirmées : résultat EPRA par action pour 2026 et 2027 de 5,23 euro (+7% par rapport à l’année précédente <sup>1</sup>) et 5,60 euro (+7 % par rapport à 2026) respectivement

**La gouvernance d’entreprise soutient la poursuite de la stratégie de croissance** : l’évolution vers un conseil d’administration moniste est proposée à l’assemblée générale, conformément aux normes les plus élevées en matière de gouvernance d’entreprise.

*Le lancement de 2026 souligne une fois de plus la force et la résilience de la plateforme Montea. Nous continuons à réaliser une croissance organique au sein du portefeuille existant tout en progressant dans les opportunités d’acquisition. La demande reste structurellement forte, stimulée par l’optimisation des chaînes d’approvisionnement, la poursuite de la croissance du commerce électronique et le besoin croissant de disponibilité énergétique, tandis que l’offre reste limitée sur nos principaux marchés.*

*C’est donc avec confiance que nous envisageons les années 2026 et suivantes. Alors que l’impact plus large du conflit au Moyen-Orient reste incertain, la flexibilité et une discipline stricte du bilan restent les fondements sur lesquels nous nous appuyons pour croître de manière résiliente et capitaliser sur les opportunités.*

*Jo De Wolf, CEO*



[Participez à la diffusion web des résultats financiers du T1 2026](#)  
[Vendredi 8 mai 2026 - 11 h CET](#)

<sup>1</sup> y compris 0,08 euro de reconnaissance FBI 2024, sur la base du nombre moyen pondéré d’actions de 23 295 111 au 31 mars 2026

# Résumé

- Le résultat EPRA s'élève à 26,4 millions d'euros, en hausse de 7 % par rapport à l'année précédente, grâce à une forte croissance positive des loyers à périmètre constant (+2,7 %), aux revenus des nouvelles acquisitions et des projets de développement pré-loués, à une politique de coûts maîtrisés et à un faible coût moyen de la dette (2,2 %). Le résultat EPRA par action augmente de 6 % en glissement annuel pour atteindre 1,13 euro.
- L'accent mis sur les sites logistiques et industriels de haute qualité continue de produire des résultats positifs. Au cours du premier trimestre, environ 30 000 m<sup>2</sup> de relocations ont été conclues avec succès au sein du portefeuille existant. Ces relocations ont été effectuées avec une augmentation moyenne des loyers de 20 %, grâce à des locations exceptionnelles à des niveaux supérieurs à ceux du marché. Cela conforte à la fois l'évaluation du portefeuille et le potentiel de croissance des loyers, ce qui permet de maintenir un taux d'occupation élevé de 99,6 %. Quelque 79 % des baux expirant en 2026 ont déjà été renouvelés, ce qui souligne la solidité opérationnelle du portefeuille. Montea confirme donc sa perspective de clôturer l'année 2026 avec une croissance minimale des loyers à périmètre constant de 2,5 %.
- Montea a une ambition d'investissement d'environ 1,15 milliard d'euros dans le cadre de Track27. Au cours du premier trimestre, plus de 70 millions d'euros d'investissements ont été identifiés et de nouvelles transactions ont été ajoutées au pipeline de négociations exclusives, ce qui signifie que plus de 1,0 milliard d'euros, soit 88 % du volume ciblé, ont été exécutés, lancés ou négociés de manière exclusive. Au cours des prochains mois, Montea s'attend à réaliser environ 90 millions d'euros d'acquisitions supplémentaires, ce qui représente la moitié des investissements en phase de négociation exclusive. Ces nouvelles acquisitions, réalisées avec un rendement initial net supérieurs à 6,5 %, généreront des flux de trésorerie immédiats. Cela souligne les progrès importants et la grande capacité d'exécution du plan de croissance.
- Track27 n'est pas seulement un plan de croissance pour les quatre prochaines années, c'est aussi une étape structurelle dans la poursuite de l'expansion de Montea en tant qu'acteur de premier plan dans l'immobilier logistique. Ceci est soutenu par les perspectives en France, où Montea a entre-temps obtenu des permis pour 150 000 m<sup>2</sup> et s'attend à avoir des permis pour un total de 500 000 m<sup>2</sup> de surface locative brute d'ici la fin 2027 au plus tard.
- **Des bases solides pour une croissance future :**
  - ✓ Un ratio prêt/valeur de 37,4 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) de 7,3x, soit une capacité d'investissement d'environ 380 millions d'euros, couvrant la totalité du volume d'investissement restant de Track27 dans la limite d'un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 8 x.
  - ✓ Des contrats de crédits et des couvertures à long terme pour les actifs non grevés
  - ✓ 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 4,9 % et Net Reversionary Yield de 5,5%
  - ✓ Un taux d'occupation constamment élevé de 99,6 %
  - ✓ Une durée moyenne des baux de 6,3 ans jusqu'à la première échéance résiliable, et de 7,1 ans jusqu'à la date de fin de bail
  - ✓ Les loyers contractuels totaux sont environ 7 % inférieurs à leur valeur locative de marché, ce qui donne un bon potentiel de hausse des loyers
  - ✓ Un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation, ce que démontre une croissance des loyers à périmètre constant de 2,7 %, principalement liée à l'indexation

- Il est proposé à l'assemblée générale que la structure de gouvernance de Montea évolue vers un conseil d'administration moniste, conformément à la recherche permanente par Montea des normes les plus élevées en matière de gouvernance d'entreprise. En même temps, la famille Pierre De Pauw réaffirme son engagement en tant qu'actionnaire de référence à long terme et son soutien continu à la croissance durable de Montea en proposant de nommer M. William Snoeck<sup>2</sup> comme représentant de la nouvelle génération, succédant à Peter Snoeck aux côtés de Dirk De Pauw.
- Réaffirmer les perspectives :
  - ✓ 2026 : résultat EPRA de 5,23 euro par action (+7 % par rapport à l'année précédente), dont 0,08 euro lié à la reconnaissance du FBI en 2024<sup>3</sup>
  - ✓ 2027 : résultat EPRA de 5,60 euro par action (+7 % par rapport à 2026)

# Lisez notre RAPPORT ANNUEL 2025

OUVRIRE LE RAPPORT →



<sup>2</sup> William est le fils de Peter Snoeck, époux de Dominika De Pauw, fille de feu Pierre De Pauw.

<sup>3</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré de 23 295 111 actions au 31 mars 2026

# Table des matières

1	Rapport de gestion.....	6
1.1	Chiffres clés .....	6
1.2	Le portefeuille de Montea.....	9
1.3	Principaux événements et transactions en T1 2026.....	17
1.4	Résultats financiers au 31 mars 2026 .....	18
1.5	Événements importants après la date du bilan.....	29
1.6	Transactions entre entités apparentées.....	29
2	Perspectives.....	30
3	Note sur nos prévisions .....	33
4	Calendrier financier.....	34
	Annexes .....	35
	ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA .....	35
	ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea.....	41
	ANNEXE 3 : État des flux de trésorerie consolidés.....	46

# 1 Rapport de gestion

## 1.1 Chiffres clés

### Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	31/03/2026 3 mois	31/12/2025 12 mois	31/03/2025 3 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites	44	35	42	3	124	124	119
Taux d'occupation (2)	%	99,8 %	96,8 %	100,0 %	100,0 %	99,6 %	99,8 %
Superficie locative totale - portefeuille immobilier (3)	m <sup>2</sup>	1 019 064	292 652	964 515	99 495	2 375 726	2 375 726
Juste valeur du portefeuille immobilier (4)	K€	1 379 742	443 173	1 266 262	90 486	3 179 662	3 152 321
Immobilier	K€	1 104 812	401 617	1 135 693	90 486	2 732 608	2 722 224
Projets en développement	K€	220 883	37 480	103 813	0	362 176	354 892
Panneaux solaires et BESS	K€	54 047	4 076	26 756	0	84 879	75 205
<b>Surface totale – Réserve foncière</b>	<b>m<sup>2</sup></b>					<b>3 409 611</b>	<b>3 409 611</b>
<b>Acquis, valorisé en portefeuille immobilier</b>	<b>m<sup>2</sup></b>					<b>2 581 818</b>	<b>2 581 818</b>
dont générateurs de revenus	%					54%	54%
<b>Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier</b>	<b>m<sup>2</sup></b>					<b>827 793</b>	<b>827 793</b>
							<b>559 137</b>
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultats</b>							
Résultat locatif net	K€				37 314	139 768	33 443
Résultat immobilier	K€				37 396	148 722	34 227
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€				31 796	132 214	29 178
Marge d'exploitation (5)*	%				85,0 %	88,9 %	85,2 %
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6))*	K€				-4 812	-17 589	-3 920
<b>Résultat EPRA (7)*</b>	<b>K€</b>				<b>26 439</b>	<b>112 777</b>	<b>24 624</b>
Nombre moyen pondéré d'actions					23 295 111	23 038 381	23 007 385
<b>Résultat EPRA par action (8)*</b>	<b>€</b>				<b>1,13</b>	<b>4,90</b>	<b>1,07</b>
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	K€				-29	699	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				26	52 661	9 204
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	K€				-2 198	-10 417	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	K€				4 471	5 808	2 004
<b>Résultat du portefeuille (9)*</b>	<b>K€</b>				<b>2 269</b>	<b>48 751</b>	<b>11 208</b>
<b>Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)</b>	<b>K€</b>				<b>5 187</b>	<b>1 739</b>	<b>1 382</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>K€</b>				<b>33 895</b>	<b>163 267</b>	<b>37 213</b>
<b>Résultat net par action</b>	<b>€</b>				<b>1,46</b>	<b>7,09</b>	<b>1,62</b>
<b>Bilan consolidé</b>							
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>				<b>3 301 959</b>	<b>3 261 957</b>	<b>3 024 447</b>
<b>Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement</b>	<b>K€</b>				<b>1 293 097</b>	<b>1 296 068</b>	<b>1 128 746</b>
<b>Loan-to-value (11)*</b>	<b>%</b>				<b>37,4 %</b>	<b>38,1 %</b>	<b>34,9 %</b>
<b>Ratio d'endettement (12)</b>	<b>%</b>				<b>39,5 %</b>	<b>40,0 %</b>	<b>37,7 %</b>
<b>Dettes nettes/EBITDA (ajusté) (13)*</b>	<b>x</b>				<b>7,3</b>	<b>7,3</b>	<b>6,9</b>
<b>Ratio de couverture*</b>	<b>%</b>				<b>99,7 %</b>	<b>99,7 %</b>	<b>97,1 %</b>
<b>Coût moyen de l'endettement*</b>	<b>%</b>				<b>2,2 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>2,1 %</b>
<b>Maturité moyenne pondérée des dettes financières</b>	<b>Y</b>				<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>6,2</b>
<b>Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture</b>	<b>Y</b>				<b>5,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,8</b>
<b>IFRS AV par action (14)*</b>	<b>€</b>				<b>82,73</b>	<b>81,32</b>	<b>79,78</b>
<b>EPRA NRV par action (15)*</b>	<b>€</b>				<b>91,77</b>	<b>90,22</b>	<b>87,34</b>
<b>EPRA NTA par action (16)*</b>	<b>€</b>				<b>82,97</b>	<b>81,63</b>	<b>79,34</b>
<b>EPRA NDV par action (17)*</b>	<b>€</b>				<b>85,45</b>	<b>83,91</b>	<b>82,15</b>
<b>Cours de bourse (18)</b>	<b>€</b>				<b>65,40</b>	<b>73,20</b>	<b>66,00</b>
<b>Prime/Décote</b>	<b>%</b>				<b>-21,0 %</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>-17,3 %</b>

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

Conformément aux lignes directrices émises par l'ESMA (European Securities and Markets Authority), les IAP (Indicateurs alternatifs de performance) utilisés par Montea, qui incluent les indicateurs de performance EPRA, sont signalés 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

		31/03/2026	31/03/2025
Résultat EPRA	€/action	1,13	1,07
EPRA Net Tangible Assets	€/action	82,97	79,34
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	91,77	87,33
EPRA Net Disposal Value	€/action	85,45	82,15
Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	%	18,4	16,6
Ratio de coûts EPRA* (hors frais directs de vacance)	%	17,6	16,0

		31/03/2026	31/12/2025
EPRA Loan to Value	%	39,6	40,0
Taux de vacance EPRA*	%	0,7	0,3
EPRA Net Initial Yield*	%	4,9	4,8
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,0	4,9



## 1.2 Le portefeuille de Montea

Le portefeuille immobilier s'accroît de 27 millions d'euros au premier trimestre 2026, dont 5 millions d'euros de revalorisation du portefeuille, ce qui porte la juste valeur du portefeuille immobilier total de Montea à la fin du premier trimestre 2026 à 3 180 millions d'euros. Montea confirme son engagement à atteindre le volume d'investissement visé de 250 millions d'euros d'ici 2026 grâce à quatre moteurs de croissance : (i) des acquisitions ciblées à la fois de bâtiments existants et de positions foncières, (ii) des développements de projets internes via la vaste banque de terrains, y compris des travaux de rénovation et d'amélioration du portefeuille existant, (iii) des partenariats stratégiques avec des promoteurs et des propriétaires fonciers et (iv) des solutions d'énergie verte et intelligente telles que des panneaux solaires et des batteries ainsi que d'autres solutions de durabilité.

### 1.2.1 Projets en développement

#### 1.2.1.1 Pipeline de développement







Montea dispose d'une réserve foncière totale de 3 409 600 m<sup>2</sup> à la fin du premier trimestre 2026, dont environ 2 580 000 m<sup>2</sup> ont été acquis et sont valorisés dans le portefeuille immobilier. 54 % de cette réserve foncière acquise rapporte un rendement immédiat de 5,9 % en moyenne, grâce entre autres à la location en tant que parking. Stratégiquement située en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, cette réserve foncière offre un potentiel de développement total de 1 608 700 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	GLA (m <sup>2</sup> )	À investir (M€)	Capex total du projet (M€)	Rendement moyen visé
<b>Pipeline de développements actuel</b> Projets de développement en cours (100 % de prélocation)		<b>203 000</b>	<b>117 000</b>	<b>174</b>	<b>54</b>	<b>~ 6,5%</b>
 <b>Halle</b>	T4 2026	55 000	31 000	34	19	
 <b>Liège (Skechers)*</b>	T4 2027	148 000	86 000	140	35	
<b>Pipeline de développement à court et moyen terme</b> Début potentiel dans les 24 prochains mois (y compris les projets pré-toués en attente de permis)		<b>387 300</b>	<b>237 400</b>	<b>234</b>	<b>162</b>	<b>&gt; 6,5%</b>
<b>Potentiel de développement futur</b> Potentiel de développement à long terme, y compris la réserve foncière générant des revenus et les terrains sous option		<b>2 819 300</b>	<b>1 254 300</b>	<b>1 251</b>	<b>982</b>	<b>&gt; 6,5%</b>
<b>Total</b>		<b>3 409 600</b>	<b>1 608 700</b>	<b>1 659</b>	<b>1 197</b>	

\* Le pipeline comprend 40 % de la surface du projet de Liège, reflétant la participation de Montea dans la coentreprise. Le capex total du projet représente l'exposition maximale de Montea (140 millions d'euros).

## → Pipeline de développements actuel – 117 000 m<sup>2</sup>

Montea a actuellement deux projets de développement en cours en Belgique, pour une surface totale pré-louée de 117 000 m<sup>2</sup>. 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 à 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 m<sup>2</sup>. Fin 2025, Montea a par ailleurs entamé le développement d'un centre logistique d'environ 31 000 m<sup>2</sup> à Halle, pour lequel un bail de 18 ans a été conclu.

	Pipeline de développements actuel	Pipeline de développement à court et moyen terme	Potentiel de développement futur
 <b>Timing</b>	Projets de développement en cours	Début prévu dans les 24 prochains mois	Potentiel de développement à long terme
 <b>GLA</b> (m <sup>2</sup> )	<b>117 000</b>	<b>237 400</b>	<b>1 254 300</b>
 <b>Capex total</b> (M€)	<b>174 M€</b>	<b>234 M€</b>	<b>1 251 M€</b>
 <b>Rendement moyen visé</b>	<b>~ 6,5 %</b>	<b>&gt; 6,5 %</b>	<b>&gt; 6,5 %</b>
	 <b>100 %</b> pré-loué	 <b>Durée moyenne</b> <b>20 ans</b>	

<sup>5</sup> Inclus dans le pipeline au prorata de la part de Montea (40 % = 86 000 m<sup>2</sup> GLA)

## Le plus grand développement à locataire unique à Liège (BE)<sup>6</sup>

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 m<sup>2</sup>, à proximité de l'aéroport de Liège. Le futur entrepôt à hauts rayonnages comprendra 215 000 m<sup>2</sup>. 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.

- Acquisition du terrain : 1T 2025
- Surface du terrain : env. 370 000 m<sup>2</sup> (participation de 40 % détenue par Montea = 148 000 m<sup>2</sup>)
- Surface utile du centre de distribution : env. 215 000 m<sup>2</sup> (participation de 40 % détenue par Montea = 86 000 m<sup>2</sup>)
- Début de la construction : 1T 2025
- Livraison estimée : 70 % d'ici fin 2027 (30 % d'ici fin 2028)
- Locataire : Skechers EDC SRL, avec un bail à période fixe de 20 ans
- Exposition maximale de Montea dans le cadre du modèle de partenariat : environ 140 millions d'euros



Liège, Belgique

<sup>6</sup> Voir le communiqué de presse du 26/03/2025 ou visiter le site [www.montea.com](http://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 m<sup>2</sup> 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.

- Acquisition du terrain : 1T 2022
- Surface du terrain : environ 55 000 m<sup>2</sup>
- Surface utile du centre de distribution : env. 31 000 m<sup>2</sup>
- Début de la construction : 4T 2025
- Livraison estimée : 4T 2026
- Preneur : location pour un bail de 18 ans
- Budget d'investissement estimé pour le terrain + construction : env. 34 millions d'euros

*« 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*



Halle, Belgique







## → Pipeline de développement à court et moyen terme - 237 400 m<sup>2</sup>

À court et moyen terme, Montea prévoit de commencer à développer environ 237 400 m<sup>2</sup> 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
 <b>Timing</b>	Projets de développement en cours	Début prévu dans les 24 prochains mois	Potentiel de développement à long terme
 <b>GLA (m<sup>2</sup>)</b>	117 000	237 400	1 254 300
 <b>Capex total (M€)</b>	174 M€	234 M€	1 251 M€
 <b>Rendement moyen visé</b>	~ 6,5 %	> 6,5 %	> 6,5 %
	 <b>100 % pré-loué</b>	 <b>Durée moyenne 20 ans</b>	

## → Potentiel de développement futur – 1 254 300 m<sup>2</sup>

Avec env. 2 819 300 m<sup>2</sup> de réserve foncière, Montea conserve un important potentiel de développement de 1 254 300 m<sup>2</sup>, 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 %.

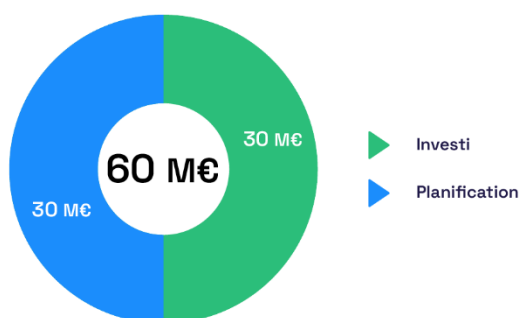
	Pipeline de développements actuel	Pipeline de développement à court et moyen terme	Potentiel de développement futur
 <b>Timing</b>	Projets de développement en cours	Début prévu dans les 24 prochains mois	Potentiel de développement à long terme
 <b>GLA</b> (m <sup>2</sup> )	117 000	237 400	1 254 300
 <b>Capex total</b> (M€)	174 M€	234 M€	1 251 M€
 <b>Rendement moyen visé</b>	~ 6,5 %	> 6,5 %	> 6,5 %
	 100 % pré-loué	 Durée moyenne 20 ans	

## 1.2.2 Investissements en faveur du développement durable

Montea reste résolument engagée dans la création de valeur durable et est convaincue qu'elle joue un rôle important dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de ses clients. La durabilité est un pilier essentiel pour assurer une croissance à long terme.

Dans le cadre de cette ambition, Montea a fixé son objectif d'investissement dans les énergies renouvelables à 60 millions d'euros d'ici fin 2027. Au 31 mars 2026, la moitié a déjà été investie, principalement dans des panneaux solaires et des systèmes de stockage d'énergie, mais aussi dans des améliorations du portefeuille existant visant à économiser l'énergie, telles que l'éclairage LED économe en énergie, les stations de recharge, l'isolation supplémentaire des toits et les pompes à chaleur. Malgré les contraintes liées aux licences et au réseau qui affectent le rythme de déploiement, Montea continue à faire des progrès réguliers.

Ces investissements s'inscrivent dans le cadre de Track27, le plan stratégique de durabilité de Montea, qui vise à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> du portefeuille de 45 % d'ici la fin de 2027. En investissant dans les énergies renouvelables, l'efficacité énergétique et d'autres solutions énergétiques intelligentes, Montea soutient activement ses clients dans leur transition énergétique et contribue à un secteur logistique plus durable.



### Développement de hubs énergétiques

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

Au 31 mars 2026, 13 sites belges sont équipés de systèmes de stockage d'énergie, ce qui correspond à environ un tiers du portefeuille en Belgique, représentant une capacité de stockage totale de 35 MWh. Les premiers hubs énergétiques de batteries ont également été réalisés aux Pays-Bas, avec une capacité de stockage totale de 10 MWh, contribuant ainsi à une meilleure coordination entre la production et la consommation d'énergie au niveau local.

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

## Développement du portefeuille photovoltaïque

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

**92 MWc** de capacité totale (installée)  
De l'énergie pour **26 104** ménages  
Équivalant à **1 532** hectares de forêt en termes  
d'absorption de CO<sub>2</sub>

Au 31 mars 2026, la capacité photovoltaïque totale installée est de 92 MWc en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Au cours du premier trimestre 2026, une centrale photovoltaïque supplémentaire a été mise en service à Waddinxveen (NL), avec une capacité de 3,8 MWc.

## Mesures d'économie d'énergie pour le portefeuille existant

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

### Pompes à chaleur et bâtiments sans gaz

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

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

**46 %**  
de notre portefeuille  
n'utilisent déjà plus  
de combustibles  
fossiles pour le  
chauffage.

**91 %**  
de notre portefeuille  
utilisent un éclairage led

### Relighting : passage complet à l'éclairage LED

Le programme de relighting se poursuit entre-temps. Plusieurs relightings ont à nouveau été effectués en 2025 dans le cadre de ce parcours. D'ici à 2030, l'objectif est d'équiper l'ensemble du portefeuille d'un éclairage LED à haut rendement énergétique. Entre-temps, 91 % des sites sont déjà entièrement convertis aux LED.

### Chargement électrique

Au 31 mars 2026, le portefeuille comptera 972 points de recharge pour véhicules électriques. Montea installe des bornes de recharge en standard dans tous les nouveaux projets de construction et continue également à investir dans son portefeuille existant pour soutenir les clients dans leur transition énergétique. Par ailleurs, le site d'Intergamma à Tiel a fait l'objet d'un partenariat avec Milence. Ils exploitent sur le site une e-truck charging station, c'est-à-dire une infrastructure de recharge rapide pour les camions électriques. Pour ce faire, ils utilisent l'énergie solaire produite localement grâce à des panneaux solaires installés sur place. Outre les installations de chargement, Milence met également à la disposition des installations sanitaires pour les chauffeurs.

**972**  
bornes de recharge  
pour véhicules  
électriques dans  
notre portefeuille

## 1.3 Principaux événements et transactions en T1 2026

### 1.3.1 Activité locative

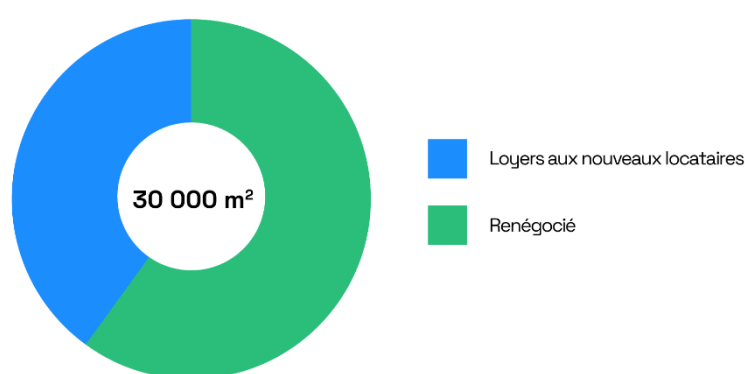
#### Taux d'occupation de 99,6 % et activité locative

Au 31 mars 2026, le taux d'occupation était de 99,6 % - par rapport à 99,8 % à fin 2025. L'offre est très limitée, environ 10 700 m<sup>2</sup> au total, à Anvers (Belgique), au Mesnil-Amelot (France) et à Avignon (France).

Au cours du premier trimestre, environ 30 000 m<sup>2</sup> de relocations ont été renouvelés avec succès au sein du portefeuille existant. Ces relocations ont été effectuées avec une augmentation moyenne des loyers de 20 %, grâce à des locations exceptionnelles à des niveaux supérieurs à ceux du marché. Cela conforte à la fois l'évaluation du portefeuille et le potentiel de croissance des loyers.

Sur l'équivalent de 12 % des loyers arrivant à échéance en 2026, 79 % pourraient déjà être renouvelés ou loués.

La croissance des loyers à périmètre constant a été de 2,7 %, principalement en raison de l'indexation des baux en cours.



### 1.3.2 Cession d'actifs

En janvier 2026, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment de 1 300 m<sup>2</sup> à Halle. À l'époque, cette propriété avait été acquise dans le cadre d'un projet d'optimisation de la structure d'un site voisin, qui n'a finalement pas été développé. La transaction a été réalisée pour un coût d'environ 0,5 millions d'euros. Le montant de la vente correspond à la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31 décembre 2025.

### 1.3.3 Autres événements survenus au cours du premier trimestre 2026

#### Proposition de nouvelle structure de gouvernance

Le mandat de Montea Management SA en tant qu'administrateur unique expirant statutairement le 30 septembre 2026, il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2026 d'approuver un changement dans la structure de gouvernance. Il est proposé de passer à un conseil d'administration moniste nommé directement au niveau du Montea. Cette évolution s'inscrit dans le cadre de la poursuite par Montea des normes les plus élevées en matière de gouvernance d'entreprise et soutient la poursuite de la mise en œuvre de sa stratégie de croissance en mettant l'accent sur la création de valeur durable à long terme. Pour assurer une transition en douceur, il est proposé que les administrateurs uniques actuels soient directement nommés administrateurs de Montea pour la durée restante de leur mandat actuel.

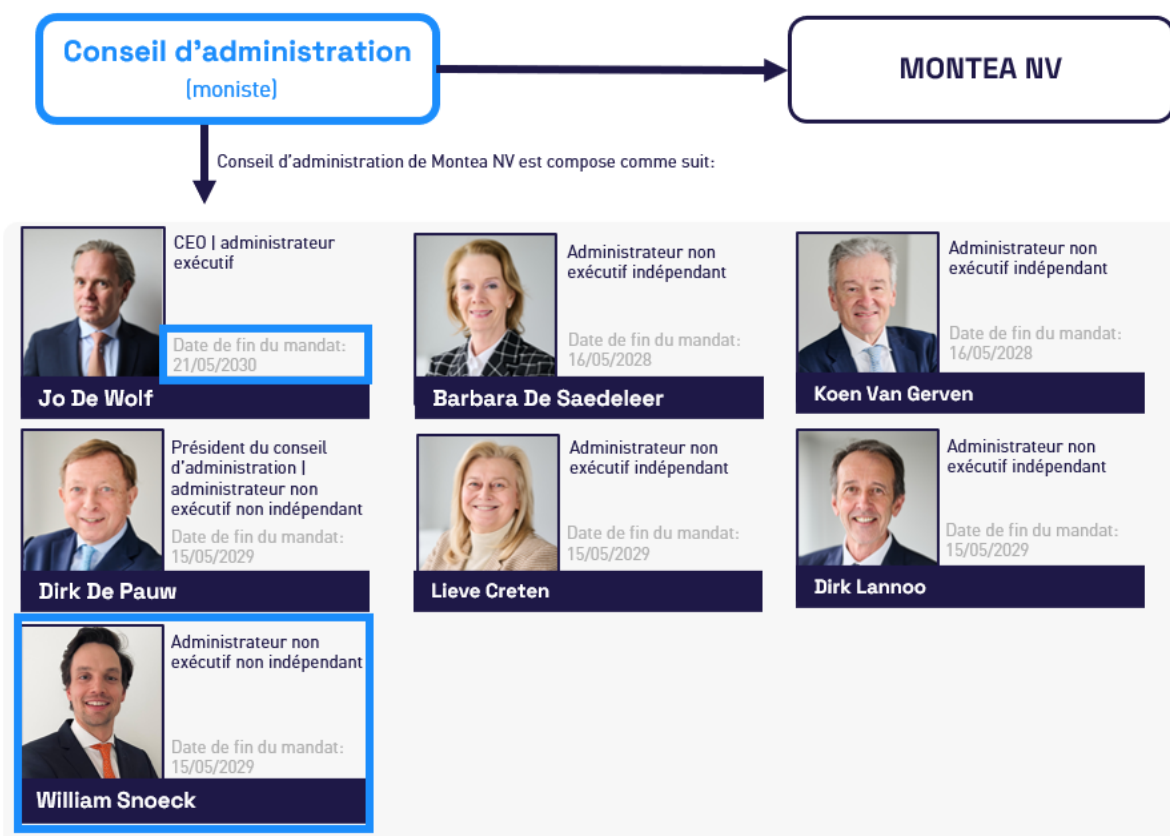
#### Réaffirmation de l'engagement à long terme de la famille Pierre De Pauw

La famille Pierre De Pauw réaffirme son engagement en tant qu'actionnaire de référence à long terme et entend continuer à soutenir la croissance durable de Montea dans les années et les générations à venir. Le passage d'un administrateur unique à un conseil d'administration moniste dans la structure de gouvernance de Montea n'a aucun impact sur cet engagement en tant qu'actionnaire à long terme. Dans ce contexte, la famille propose de nommer M. William Snoeck comme représentant de la nouvelle génération en remplacement de M. Peter Snoeck dont le mandat d'administrateur expire le 19 mai 2026. William Snoeck dispose d'une grande expertise financière, en particulier dans le domaine de l'immobilier. La nomination proposée signifie que, comme par le passé, la famille continuera à être représentée au conseil d'administration par deux administrateurs, à savoir M. Dirk De Pauw (président) et M. William Snoeck.

*« Nous sommes reconnaissants à Peter Snoeck pour ses nombreuses années d'implication dans la croissance de Montea, d'abord dans un rôle opérationnel, puis en tant qu'administrateur et membre du comité d'investissement. Son engagement, son soutien et sa confiance ont contribué à façonner ce que nous sommes aujourd'hui et où nous sommes. Je suis heureux d'accueillir son fils William au sein du conseil d'administration de Montea, un signe fort de l'engagement continu de notre famille et du désir de la prochaine génération de contribuer à façonner notre avenir »*

*Dirk De Pauw, Présidence du conseil d'administration*

## COMPOSITION PROPOSÉE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À PARTIR DU 19 MAI 2026



## 1.4 Résultats financiers au 31 mars 2026

### 1.4.1 Compte de résultat consolidé (analytique) abrégé au 31 mars 2026

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000) ANALYTIQUE	31/03/2026 3 MOIS	31/03/2025 3 MOIS
<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b>		
RÉSULTAT LOCATIF NET	37 314	33 443
RÉSULTAT IMMOBILIER	37 396	34 227
Charges immobilières et frais généraux de la société	-5 600	-5 049
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	31 796	29 178
% par rapport au résultat locatif net	85,2 %	87,2 %
RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-4 812	-3 920
RÉSULTAT EPRA AVANT IMPÔTS	26 984	25 258
Impôts	-756	-635
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	211	0
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>26 439</b>	<b>24 624</b>
<b>par action</b>	<b>1,13</b>	<b>1,07</b>
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-29	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26	9 204
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	-2 198	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	4 471	2 004
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>2 269</b>	<b>11 208</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 187	1 382
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>33 895</b>	<b>37 213</b>
<b>par action</b>	<b>1,46</b>	<b>1,62</b>

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

### ■ Revenus locatifs nets

Le revenu locatif net s'est élevé à 37,3 millions d'euros au premier trimestre 2026, soit une hausse de 12 % (ou 3,9 millions d'euros) par rapport à la même période en 2025 (33,4 millions d'euros). Cette augmentation est due à la croissance organique des loyers combinée aux revenus locatifs résultant de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et de terrains loués, ainsi que de projets achevés en 2025. À portefeuille inchangé (et donc hors nouvelles acquisitions, cessions et développements de projets entre les deux périodes comparatives 2026 et 2025), le niveau des revenus locatifs a augmenté de 2,7 %, sous l'effet de l'indexation des baux. 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 37,4 millions d'euros à la fin du premier trimestre 2026, soit une augmentation de 3,2 millions d'euros (ou 9 %) par rapport à la même période de l'année précédente (34,2 millions d'euros). Outre les revenus locatifs nets, le résultat immobilier comprend principalement d'autres revenus (que la location d'installations photovoltaïques) provenant de panneaux solaires et de systèmes de stockage d'énergie, qui ont augmenté de 0,3 million d'euros en 2026 par rapport à la même période en 2025. Cet effet positif est compensé par une augmentation de 1,0 million d'euros des coûts non recouvrables (principalement l'impôt foncier en Belgique et aux Pays-Bas), comptabilisés entièrement au premier trimestre conformément à l'IFRIC 21, en raison d'un portefeuille immobilier plus étendu qu'au premier trimestre 2025.

### ■ Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille

Les charges immobilières et frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille, ont augmenté de 0,6 million d'euros au premier trimestre 2026 par rapport à la même période en 2025. Cette hausse s'explique principalement par la croissance du portefeuille, l'indexation des salaires et l'élargissement de l'équipe afin d'atteindre les objectifs prédéfinis. Cette augmentation est conforme à la hausse du chiffre d'affaires, ce qui se traduit par une augmentation de 9 % du résultat d'exploitation de l'immobilier avant résultat du portefeuille par rapport à la même période de l'année dernière (de 29,2 millions d'euros en 2025 à 32,0 millions d'euros en 2026).

La marge d'exploitation<sup>7</sup> est de 85,0 % pour les 3 premiers mois de 2026, contre 85,2 % pour les 3 premiers mois de 2025. Le ratio des coûts EPRA, traditionnellement plus élevé au premier trimestre en raison de l'IFRIC 21, passe de 16,0 % à 17,6 % par rapport à la même période en 2025, principalement en raison de l'augmentation des coûts non répercutés. Pour assurer la croissance future, Montea a investi dans le développement commercial 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'est élevé à -4,8 millions d'euros, contre -3,9 millions d'euros l'année dernière, soit une augmentation de 23 % ou de 0,9 million d'euros, qui est principalement due à l'augmentation de l'endettement à partir de 2025 pour financer les investissements réalisés, partiellement compensée par les revenus financiers provenant des prêts d'actionnaires à la coentreprise. 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 développements de projets 2026 sont en baisse par rapport à la même période de l'année dernière, où la contribution des intérêts intercalaires aux bénéfices EPRA à la fin de 2026 devrait diminuer par rapport à 2025.

Sur l'ensemble du passif financier (y compris les obligations et les responsabilités locatives), 99,7 % étaient couverts au 31 mars 2026.

Le coût de financement moyen<sup>8</sup>, calculé sur la base de l'endettement financier moyen lorsque les actifs de Montea ne sont pas grevés, montre une légère augmentation de 2,1% en 2025 à 2,2% à la fin des 3 premiers mois de 2026.

### ■ Impôts

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

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

<sup>8</sup> 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.

refus du statut FBI en ce qui concerne 2024. Si le statut de FBI est accordé, cette provision supplémentaire aura un effet positif sur les bénéfices EPRA futurs de 1,9 million d'euros. D'ici fin 2026, Montea Nederland N.V. attend également le statut FBI pour l'année 2024.

Pour 2026, comme pour 2025, en raison d'une législation modifiée, Montea ne peut plus bénéficier du régime FBI aux Pays-Bas et les impôts ont été calculés en appliquant les règles fiscales conformément à la sphère régulièrement imposée. Le montant d'impôt comptabilisé de 0,8 million d'euros est principalement lié à la charge fiscale normale aux Pays-Bas pour le premier trimestre 2026.

## ■ Résultat EPRA

Le résultat EPRA est de 26,4 millions d'euros, soit une augmentation de 1,8 million d'euros ou 7 % par rapport à la même période en 2025 (24,6 millions d'euros). Cette augmentation du résultat EPRA est principalement due à la croissance des loyers à périmètre constant du portefeuille immobilier (+2,7 %), les revenus générés par les acquisitions ainsi que les projets de développement pré-loués, tandis que les charges opérationnelles et financières ont fait l'objet d'un contrôle et d'une gestion rigoureux.

Le résultat EPRA par action pour le premier trimestre 2026 était de 1,13 euro par action, contre un résultat EPRA par action pour le premier trimestre 2025 de 1,07 euro par action, soit une augmentation de 6 %.

## ■ Résultat du portefeuille<sup>9</sup>

Le résultat du portefeuille s'élève à 2,3 millions d'euros pour les trois premiers mois de 2026 (0,10 euro par action<sup>10</sup>), soit une hausse de 8,9 millions d'euros par rapport à la même période en 2025 (11,2 millions d'euros). Ceci est principalement dû à la stabilité de l'évaluation du portefeuille au premier trimestre 2026, alors que l'année dernière il y avait eu une variation positive de 9,2 millions d'euros.

Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 4,9 %, un niveau stable par rapport à fin 2025.

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

La part du résultat des coentreprises de 4,5 millions d'euros provient de la collaboration avec le Groupe Weerts, avec lequel Montea détient une participation de 40 % dans la société de projet pour le développement de Skechers à Liège et consiste uniquement en la plus-value latente sur le développement du projet.

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

## ■ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers s'élève à 5,2 millions d'euros, soit 0,22 euro par action, à la fin du premier trimestre 2026, contre 1,4 million d'euros à la fin de la même période en 2025. Cet impact positif résulte de la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt conclus en raison de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2026.

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

## ■ Résultat net (IFRS)

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

La différence entre le résultat EPRA et le résultat net de 2026 est principalement due à l'augmentation significative de la valeur des instruments financiers en 2026 par rapport à 2025 et à la part fin du résultat des coentreprises.

Le résultat net (IFRS) par action<sup>11</sup> s'élève à 1,46 euro par action, contre 1,62 euro par action en 2025.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>11</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

### 1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31 mars 2026

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ (EUR X 1 000)		31/03/2026 CONSO	31/12/2025 CONSO
I.	ACTIFS NON COURANTS	3 231 698	3 202 511
II.	ACTIFS COURANTS	70 262	59 446
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 301 959</b>	<b>3 261 957</b>
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 927 974</b>	<b>1 894 349</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 927 862	1 894 241
II.	Intérêts minoritaires	112	108
	<b>PASSIFS</b>	<b>1 373 986</b>	<b>1 367 608</b>
I.	Passifs non courants	1 275 361	1 293 896
II.	Passifs courants	98 625	73 712
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3 301 959</b>	<b>3 261 957</b>

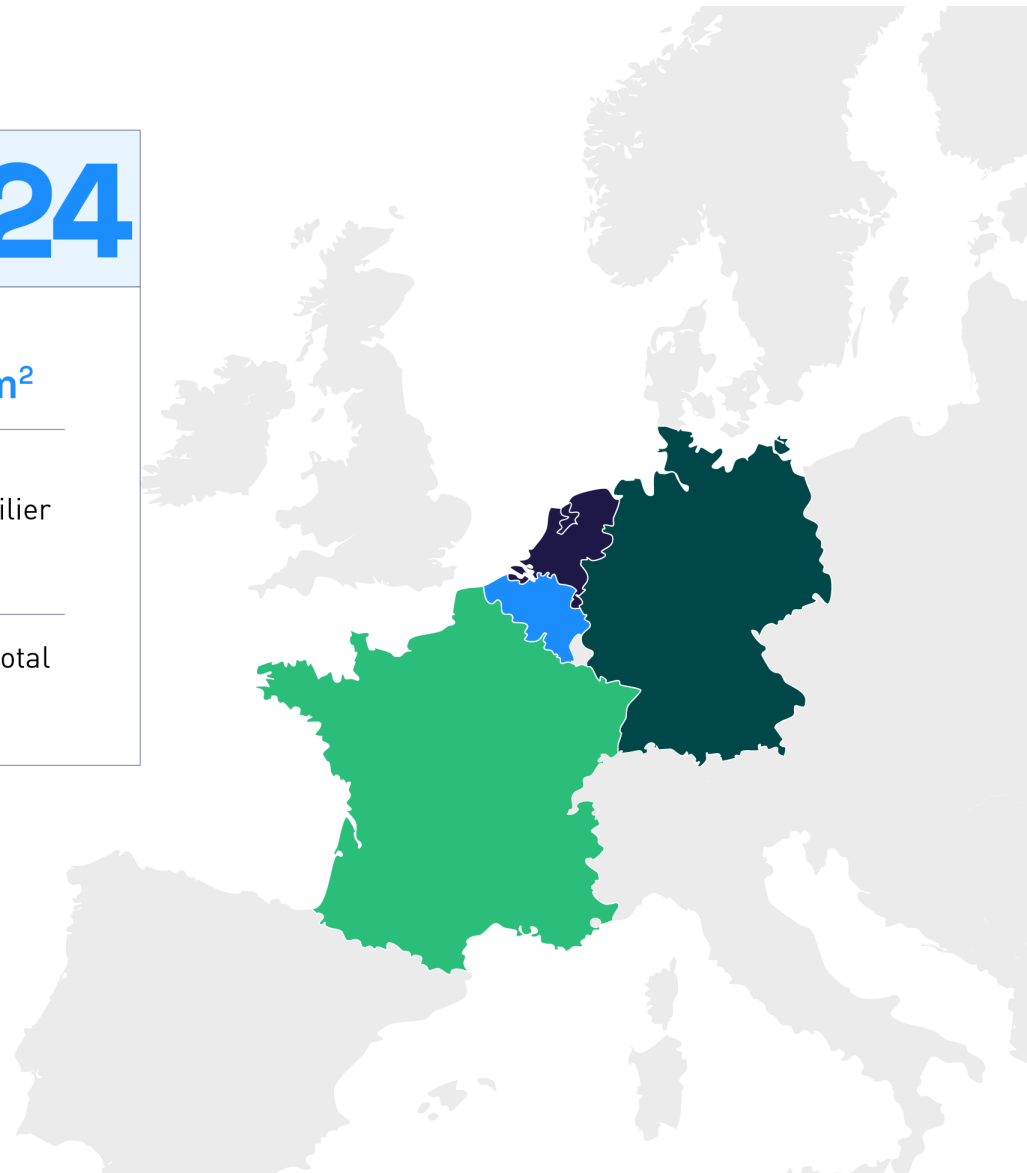
### 1.4.4 Notes sur le bilan consolidé au 31 mars 2026

Au 31/03/2026, le total des actifs (3 302,0 millions d'euros) se compose principalement d'immeubles de placement (83 % du total), de projets en cours de réalisation (7 % du total) d'investissements verts (3 % du total), constitués de panneaux solaires et systèmes de stockage d'énergie par batteries. Le reste de l'actif (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 mars 2026

<b>NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2026</b>	<b>124</b>
Surface <b>2 375 000 m<sup>2</sup></b>	
Juste valeur du portefeuille Immobilier <b>3 180 M€</b>	
Taux d'occupation total <b>99,6%</b>	



FRANCE	BELGIQUE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE
<b>NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2026</b>	<b>NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2026</b>	<b>NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2026</b>	<b>NOMBRE DE SITES AU 31 MARS 2026</b>
<b>35</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>3</b>
Surface <b>292 500 m<sup>2</sup></b>		Surface <b>1 019 000 m<sup>2</sup></b>	
Juste valeur du portefeuille Immobilier <b>443 M€</b>		Juste valeur du portefeuille Immobilier <b>1 380 M€</b>	
Taux d'occupation total <b>96,8%</b>		Taux d'occupation total <b>99,8%</b>	
Part dans le portefeuille <b>14%</b>		Taux d'occupation total <b>100%</b>	
Part dans le portefeuille <b>43%</b>		Taux d'occupation total <b>100%</b>	
Part dans le portefeuille <b>40%</b>		Part dans le portefeuille <b>3%</b>	

- La surface locative totale des immeubles du portefeuille immobilier est de 2 375 726 m<sup>2</sup>, répartie sur 124 sites, dont 44 en Belgique, 35 en France, 42 aux Pays-Bas et 3 en Allemagne.
- Le taux d'occupation est de 99,6 % au 31/03/2026 contre 99,8 % à la fin de l'année 2025. L'inoccupation très limitée concerne une unité de 1 737 m<sup>2</sup> à Anvers (Belgique), une unité de 2 496 m<sup>2</sup> sur le site du Mesnil-Amelot (France) et une partie du site d'Avignon (France) pour 6 482 m<sup>2</sup>.
- Le portefeuille immobilier total de Montea s'élève à 3 179,7 millions d'euros, composé de la valorisation du portefeuille immobilier-bâtiments (2 732,6 millions d'euros), de la juste valeur des développements en cours (362,2 millions d'euros) et de la juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage d'énergie (84,9 millions d'euros). Par rapport à la fin de l'année 2025, la juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 1 %, principalement en raison d'un volume d'investissement de 23 millions d'euros.

(EN M EUR)	JUSTE VALEUR 01/01/2026	CAPEX YTD T1 2026	ÉLIMINATION	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT YTD T1 2026	JUSTE VALEUR 31/03/2026
 BE	1 365	14	-1	2	1 380
 FR	438	4	0	1	443
 NL	1 259	5	0	3	1 266
 DE	90	0	0	0	90
<b>Total incluant les coentreprises</b>	<b>3 152</b>	<b>23</b>	<b>-1</b>	<b>6</b>	<b>3 180</b>

	BELGIQUE	FRANCE <sup>12</sup>	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 31/03/2026	TOTAL 31/12/2025	TOTAL 31/03/2025
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites	44	35	42	3	124	124	119
Superficie locative totale - portefeuille immobilier	m <sup>2</sup> 1 019 064	292 652	964 515	99 495	2 375 726	2 375 726	2 164 921
Loyers contractuels annuels	K€ 59 228	21 548	60 721	5 693	147 190	145 622	131 902
Rendement brut actuel	% 5,47	5,50	5,34	6,04	5,44	5,42	5,32
EPRA NIY	% 5,12	5,12	4,58	5,62	4,90	4,83	4,95
Superficie non louée	m <sup>2</sup> 1 737	8 978	0	0	10 715	4 233	2 496
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€ 193	845	0	0	1 038	471	258
Taux d'occupation	% 99,8	96,8	100,0	100,0	99,6	99,8	99,9
Juste valeur	K€ 1 104 812	401 617	1 135 693	90 486	2 732 608	2 722 224	2 460 272
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux solaires &amp; systèmes de stockage d'énergie (3)</b>							
Juste valeur	K€ 54 047	4 076	26 756	0	84 879	75 205	67 279
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>							
Juste valeur - projets développés en interne	K€ 103 043	37 480	130 813	0	244 336	250 614	303 607
Juste valeur - part dans les coentreprises	K€ 117 840 <sup>13</sup>	0	0	0	117 840	104 278	79 904
<b>Portefeuille immobilier - TOTAL</b>							
Juste valeur	K€ 1 379 742	443 173	1 266 262	90 486	3 179 662	3 152 321	2 911 062

(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.

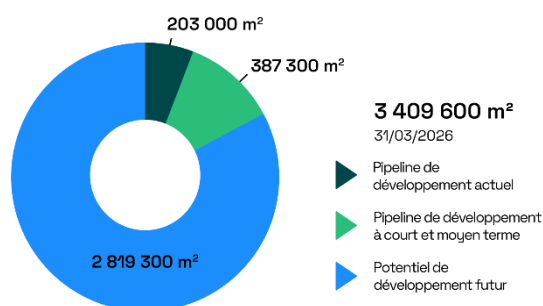
- Le rendement immobilier calculé sur la base des revenus locatifs annuels contractuels s'élève à 5,44 %, contre 5,42 % au 31 décembre 2025.
- Le revenu locatif annuel contractuel (hors garanties locatives) est de 147,2 millions d'euros, comparable à celui du 31 décembre 2025.

<sup>12</sup> 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 292 855 m<sup>2</sup>. Hormis ce stockage extérieur, la juste valeur moyenne du portefeuille français est de 1 202 euro par m<sup>2</sup> et le loyer moyen du portefeuille français est de 61 euro par m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> 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 362,2 millions d'euros et comprend les éléments suivants :
    - Développements propres (244,3 millions d'euros)
      - Pipeline de développement - voir 1.2.1.1
        - Développement de projet en cours à Halle
        - 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 1.2.2
        - Panneaux solaires en construction (Belgique et Pays-Bas)
      - Systèmes de stockage de l'énergie - cfr. 1.2.2
        - Systèmes de stockage d'énergie en construction (BE)
    - Part dans les coentreprises (117,8 millions d'euros)
      - Pipeline de développement - voir 1.2.1.1
        - Développement de projet en cours à Liège (BE)<sup>14</sup>
- La juste valeur des panneaux solaires et des systèmes de stockage d'énergie s'élève à 84,9 millions d'euros, soit 67,1 millions d'euros de panneaux solaires répartis sur 63 sites avec des installations de panneaux solaires en Belgique, en France et aux Pays-Bas, et 17,7 millions d'euros de hubs énergétiques de batteries opérationnels répartis sur 11 sites en Belgique et aux Pays-Bas. En effet, des systèmes de stockage d'énergie ont été installés sur sept sites au cours du premier trimestre.

- La réserve foncière totale de Montea au 31/03/2026 est d'environ 3 409 600 m<sup>2</sup>, dont environ 203 000 m<sup>2</sup> sont actuellement en cours de développement. À court et moyen termes, Montea prévoit de développer environ 387 300 m<sup>2</sup>. Avec une réserve foncière restante d'environ 2 819 300 m<sup>2</sup>, 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 31/03/2026	TOTAL %	TOTAL 31/12/2025	TOTAL %
<b>Réserve foncière</b>					
Superficie totale	m <sup>2</sup>	3 409 611	100 %	3 409 611	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	2 581 818 <sup>15</sup>	76 %	2 581 818 <sup>15</sup>	76 %
dont générateurs de revenus	%	54%		54%	
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	827 793	24 %	827 793	24 %
Juste valeur	K€	495 944	100 %	492 690	100 %
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	K€	495 944 <sup>16</sup>	100 %	492 690 <sup>16</sup>	100 %
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	K€	0	0	0	0

Environ 2,6 millions de m<sup>2</sup> de cette réserve foncière (76 % de la réserve foncière totale) ont été acquis et figurent dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 495,9 millions d'euros, ce qui équivaut à une valeur de marché de 192 euro/m<sup>2</sup>. De plus, 54 % de cette réserve foncière génère un rendement moyen immédiat de 5,9 %. En outre, Montea contrôle environ 0,8 million de m<sup>2</sup> (24 % de sa réserve foncière totale) par le biais d'accords de partenariat.

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

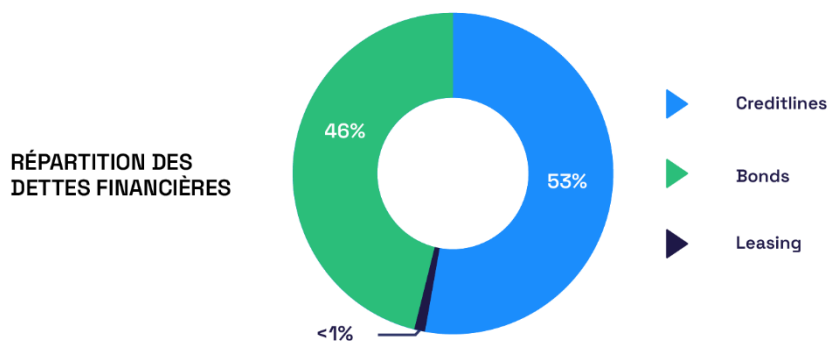
<sup>15</sup> 40 % de la superficie du projet de Liège sera intégrée à la réserve foncière, en ligne avec la participation de Montea dans la coentreprise.

<sup>16</sup> 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.

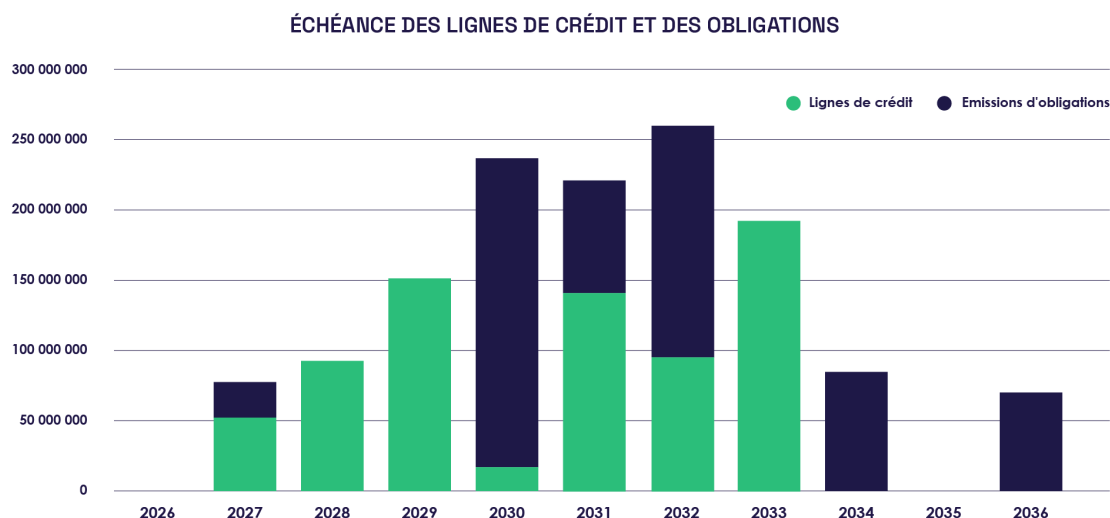
## 1.4.4.2 Ventilation des capitaux propres et du passif

Le passif total se compose des capitaux propres de 1 928,0 millions d'euros et d'un endettement total de 1 374,0 millions d'euros.

- Les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (IFRS) s'élèvent à 1 927,9 millions d'euros au 31 mars 2026, contre 1 894,2 millions d'euros fin 2025. La part des participations ne donnant pas le contrôle (IFRS) s'élève à 0,1 million d'euros au 31 mars 2026 et est due à la mise en place de la coopération avec Bnewable.
- Le passif total de 1 374,0 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 mars 2026, dont 208,7 millions d'euros ne sont pas utilisés ;
    - 640 millions d'euros d'emprunts obligataires contractés qui ont été entièrement tirés, dont 235 millions d'euros d'obligations vertes que Montea a contractées en 2021 (placement privé américain - USPP) et 380 millions d'euros d'obligations vertes non adossées contractées en 2022 (USPP) ;
    - 45 % de l'encours de financement (615 millions d'euros) a été émis au titre du Cadre de financement vert (Green Finance Framework).
  - Autres passifs :
    - un passif courant de location de 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 ;
    - 36,9 millions d'euros d'impôts différés ;
    - d'autres passifs et charges à payer<sup>17</sup> s'élevant à 95,0 millions d'euros.



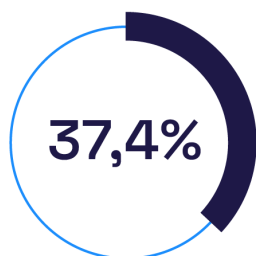
Le tableau ci-dessous indique à quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arriveront à échéance. Montea veille toujours à ce que les dettes n'arrivent pas toutes à échéance la même année.



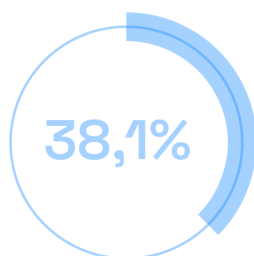
<sup>17</sup> Les charges à payer concernent principalement les loyers facturés à l'avance pour le trimestre suivant.

# Chiffres clés financiers

## Loan-to-value



31/03/2026



31/12/2025

## Dettes nette/EBITDA (ajusté)

7,3x

31/03/2026

7,3x

31/12/2025

## Taux de couverture



31/03/2026



31/12/2025

## Échéance moyenne des contrats de crédit

5,4 ans

31/03/2026

5,7 ans

31/12/2025

## Échéance moyenne des instruments de couverture

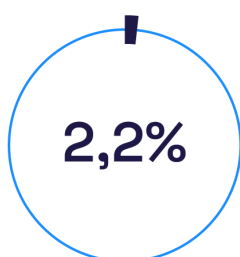
5,1 ans

31/03/2026

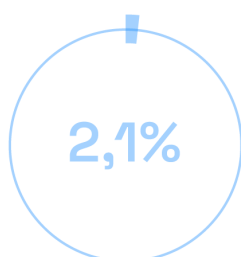
5,4 ans

31/12/2025

## Coût moyen de la dette



31/03/2026



31/03/2025

## Ratio de couverture des intérêts

4,1x

31/03/2026

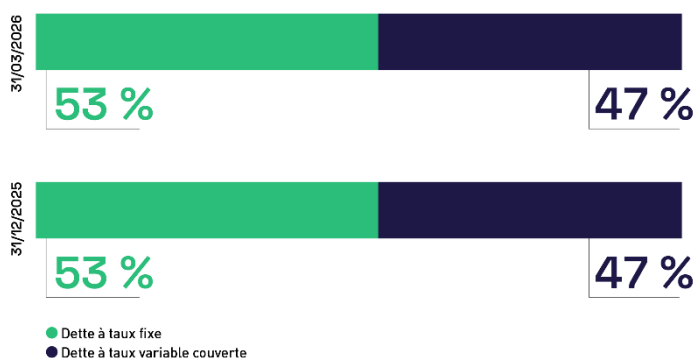
4,5x

31/03/2025

L'échéance moyenne pondérée de la dette financière (lignes de crédit, obligations et obligations de location) est de 5,4 ans au 31 mars 2026, contre 5,7 ans au 31 décembre 2025.

L'échéance moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt est de 5,1 ans à la fin du mois de mars 2026. Le ratio de couverture, qui reflète la proportion des passifs financiers à taux fixe ou à taux variable, puis couverts par un instrument de couverture, est de 99,7 % fin de mars 2026.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



Le ratio de couverture des intérêts\* était de 4,1x au premier trimestre 2026, en baisse par rapport à la même période de l'année précédente (4,5x), principalement en raison du financement de nouveaux investissements par la dette. Montea continue donc à respecter les engagements en matière de ratio de couverture des intérêts qu'elle a pris avec ses institutions financières.

Le coût moyen du financement de la dette augmente légèrement, passant de 2,1% en 2025 à 2,2% au premier trimestre 2026.

Avec un loan-to-value de 37,4% au 31/03/2026 et une dette nette/EBITDA (ajustée)<sup>18</sup> 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 du premier trimestre 2026, 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 4,9 %, un niveau stable par rapport à fin 2025.

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 4,9 %, le taux d'occupation de 99,6 %, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance de plus de 6,3 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et des loyers contractuels inférieurs d'environ 7 % aux loyers de marché ainsi que des loyers de marché en hausse. Montea continuera à privilégier des emplacements multimodaux stratégiques 'prime' dans le cadre de son expansion future.

En matière de taux d'endettement<sup>19</sup>, 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 %.

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> Le ratio d'endettement, calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, était de 39,5 % fin mars 2026.

## 1.5 Événements importants postérieurs à la date de clôture

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

## 1.6 Transactions avec des parties apparentées

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



Pöurs, Belgique

## 2 Perspectives

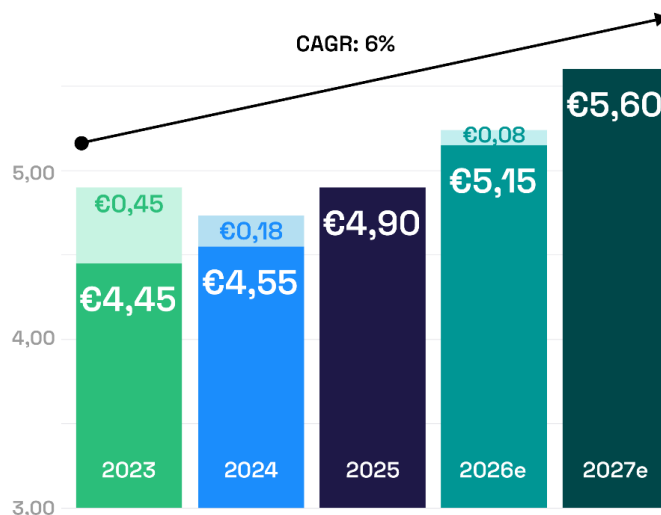
Avec Track27, Montea dispose d'un plan de croissance quadriennal qui oriente ses choix stratégiques et ses décisions d'investissement. La période à venir sera dominée par la poursuite de la réalisation de ce plan dans le but d'assurer une création de valeur durable pour nos actionnaires.

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, c'est aussi une étape structurelle dans la poursuite de l'expansion de Montea en tant qu'acteur de premier plan dans l'immobilier logistique. Ceci est soutenu par les perspectives en France, où Montea s'attend à ce que 500 000 m<sup>2</sup> de surface locative brute soient autorisés au plus tard à la fin de 2027 (150 000 m<sup>2</sup> ont déjà été obtenus).

### Objectifs basés sur les résultats

- ✓ **Confirmation des objectifs de résultats pour 2026 :**
  - **Résultat EPRA à 5,23 euro par action (+7 % par rapport à l'année précédente)**, y compris 0,08 euro de reconnaissance du FBI pour l'année fiscale 2024<sup>20</sup>. 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 euro par action (+7 % par rapport à l'année précédente)**, 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 euro par action en 2027 (+7% par rapport à 2026)** sur la base d'un volume d'investissement ciblé de 150 millions d'euros. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne du résultat EPRA par action de 6 % par rapport à 2023.



# TRACK 27

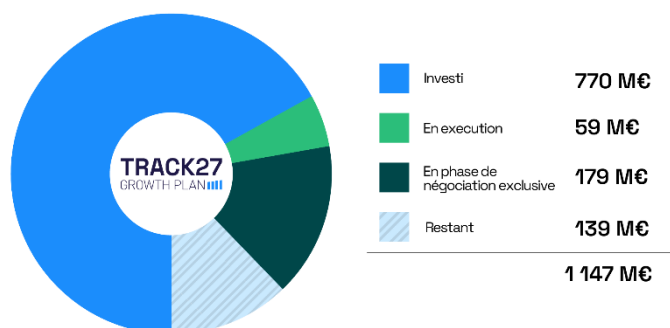
## GROWTH PLAN

<sup>20</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré de 23 295 111 actions au 31 mars 2026.

- ✓ Un volume d'investissement cumulé d'environ 1,15 milliard d'euros, ce qui augmentera la valeur du portefeuille de plus de 50 % à partir de la fin de 2023, pour atteindre un niveau nettement supérieur à 3,5 milliards d'euros :
  - En 2024, les prévisions initiales étaient de 400 millions d'euros, mais le résultat final s'élève à 441 millions d'euros
  - En 2025, les prévisions initiales étaient de 300 millions d'euros, mais le résultat final s'élève à 307 millions d'euros
  - 2026 : 250 millions d'euros sont prévus
  - 2027 : 150 millions d'euros sont prévus

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

Au total, 88 % (soit 1 007 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. Au cours des prochains mois, Montea prévoit de réaliser environ 90 millions d'euros d'acquisitions supplémentaires, ce qui représente la moitié des investissements actuellement en phase de négociation exclusive. Ces nouvelles acquisitions, réalisées avec un rendement initial net supérieur à 6,5 %, générant des flux de trésorerie immédiats.



Type d'investissement	TIMING CAPEX	CAPEX	NIY ATTENDU	EXPLICATION
Projets de développement en cours	2026	54 M€	~ 6,5 %	-> Projets de développement en cours : Liège et Halle - Durée moyenne : 20 ans - 100 % de prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2026	5 M€	- 8 % (TRI)	
<b>En cours d'exécution</b>		<b>59 M€</b>		
Acquisitions d'investissements existants, de positions rentables dans des réserves foncières et de projets de développement pré-loués	2026-2027	111 M€	> 6,5 %	-> Projet de développement pré-loué : Zellik et Tiel - Permis attendu à CT - Durée moyenne : 7 ans - 100 % de prélocation
Panneaux photovoltaïques et hubs d'énergie par batteries	2026-2027	26 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
<b>Investissements en phase de négociation exclusive</b>		<b>179 M€</b>		

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 380 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 m<sup>2</sup> 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 greyfields 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 CO<sub>2</sub> du portefeuille existant de 45 % d'ici à la fin de 2027 (par rapport à 2019), pour lequel nous fournissons 60 millions d'euros, grâce, entre autres, à

- ✓ l'engagement de construire tous les nouveaux bâtiments de manière à ce qu'ils soient neutres en carbone, produisant zéro émission nette de gaz à effet de serre
- ✓ la poursuite du déploiement des systèmes de stockage de l'énergie et l'augmentation de la capacité des panneaux solaires
- ✓ l'installation d'améliorations visant à économiser l'énergie dans le portefeuille existant, telles que l'éclairage LED à haut rendement énergétique, les stations de recharge, l'isolation supplémentaire des toits et les pompes à chaleur.

## Stratégie multigénérationnelle

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

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

### 3 Note sur nos prévisions

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

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

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

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

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



## 4 Calendrier financier

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](http://www.montea.com).

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

Montea NV est une société immobilière de droit belge cotée en bourse (GVV/SIR) spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de premier plan sur ce marché. Montea offre littéralement à ses clients un espace de croissance, en utilisant des solutions immobilières flexibles et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires. Au 31/03/2026, le portefeuille immobilier de Montea comprend une surface locative totale de 2 375 726 m<sup>2</sup>, 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](mailto:ir@montea.com) [www.montea.com](http://www.montea.com)

#### PLUS D'INFO



# Annexes

## ANNEXE 1 : Indicateurs de performance EPRA<sup>21</sup>

### 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)	31/03/2026	31/03/2025
<b>Résultat net</b>	<b>33 895</b>	<b>37 213</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>		
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et les biens immobiliers destinés à la vente.	-26	-9 204
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	29	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 187	-1 382
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	2 198	-
Ajustements des éléments ci-dessus relatifs aux coentreprises	-4 471	-2 004
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-	-
<b>Résultat EPRA</b>	<b>26 439</b>	<b>24 624</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	23 295 111	23 007 385
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>1,13</b>	<b>1,07</b>

<sup>21</sup> 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)	31/03/2026			31/03/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1 927 862	1 927 862	1 927 862	1 835 432	1 835 432	1 835 432
IFRS AV par action (€/action)	82,73	82,73	82,73	79,78	79,78	79,78
i) Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1 927 862</b>	<b>1 927 862</b>	<b>1 927 862</b>	<b>1 835 432</b>	<b>1 835 432</b>	<b>1 835 432</b>
<b>À l'exclusion de :</b>						
v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	36 933	36 933	-	15 576	15 576	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	-30 524	-30 524	-	-24 979	-24 979	-
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-858	-	-	-688	-
<b>A ajouter :</b>						
ix) Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-	-	63 384	-	-	54 591
xi) Droits de mutation (Real estate transfer tax)	204 215	-	-	183 488	-	-
<b>NAV</b>	<b>2 138 486</b>	<b>1 933 413</b>	<b>1 991 246</b>	<b>2 009 517</b>	<b>1 825 341</b>	<b>1 890 023</b>
Nombre d'actions donnant droit au dividende	23 302 220	23 302 220	23 302 220	23 007 385	23 007 385	23 007 385
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>91,77</b>	<b>82,97</b>	<b>85,45</b>	<b>87,34</b>	<b>79,34</b>	<b>82,15</b>

## Taux de vacance EPRA

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

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

**Calcul :**

	31/03/2026			31/12/2025		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
TAUX DE VACANCE EPRA (EUR X 1 000)	Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA	Valeur locative estimée (ERV) pour les surfaces vacantes	Valeur locative estimée (ERV) du portefeuille	Taux de vacance EPRA
	(en %)			(en %)		
Belgique	193	60 810	0,3	193	60 653	0,3
France	845	22 938	3,7	279	21 894	1,3
Pays-Bas	-	69 138	0,0	-	69 076	0,0
Allemagne	-	6 700	0,0	-	6 673	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>1 038</b>	<b>159 586</b>	<b>0,7</b>	<b>471</b>	<b>158 296</b>	<b>0,3</b>



## 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)		31/03/2026 TOTAL	31/12/2025 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2 874 263	2 870 333
Immeubles de placement – part dans les coentreprises		117 840	104 278
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-370 750	-369 262
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>		<b>2 621 354</b>	<b>2 605 349</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés		184 255	181 611
<b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé</b>	<b>A</b>	<b>2 805 608</b>	<b>2 786 960</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		145 098	142 570
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-7 752	-7 905
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>B</b>	<b>137 346</b>	<b>134 665</b>
Gratuités ou autre 'lease incentives'		2 092	3 052
<b>"topped-up" loyers nets annualisés</b>	<b>C</b>	<b>139 438</b>	<b>137 717</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>4,90 %</b>	<b>4,83 %</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>4,97 %</b>	<b>4,94 %</b>

## 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)		31/03/2026	31/03/2025
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		7 439	5 997
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-215	-197
(v) Charges d'exploitation des coentreprises		3	0
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>7 227</b>	<b>5 799</b>
(ix) Frais directs de vacance		-326	-223
<b>Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B</b>	<b>6 901</b>	<b>5 576</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		39 050	34 910
(xii) Part des revenus locatifs bruts des coentreprises		221	0
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>39 271</b>	<b>34 910</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>18,4 %</b>	<b>16,6 %</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C</b>	<b>17,6 %</b>	<b>16,0 %</b>

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

**EPRA LTV**

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

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

Calcul :

EPRA LTV (EUR x 1 000)	31/03/2026					31/12/2025				
	CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE					CONSOLIDATION PROPORTIONNELLE				
	Groupe (publié)	Part dans les coentreprises	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les coentreprises	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
<b>Inclure</b>										
Crédits des institutions financières	549 539	32 653		-120	582 072	550 393	32 619		-120	582 892
Effets de commerce	0				0	0				0
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0				0	0				0
Obligations	638 378				638 378	638 311				638 311
Dérivés sur devises étrangères	0				0	0				0
Dettes (commerciales) nettes	21 407	12 978		-251	34 135	16 580	13 346		-268	29 658
Immeubles à usage propre (dettes)	3 723				3 723	3 251				3 251
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0	1 472			1 472	0	1 084			1 084
<b>À l'exclusion de</b>										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-17 850	-3 193		257	-20 787	-6 322	-12 024		270	-18 077
<b>Passif net (a)</b>	<b>1 195 196</b>	<b>43 910</b>	<b>0</b>	<b>-114</b>	<b>1 238 993</b>	<b>1 202 213</b>	<b>35 025</b>	<b>0</b>	<b>-118</b>	<b>1 237 119</b>
<b>Inclure</b>										
Immeubles à usage propre	8 510				8 510	7 372				7 372
Immeubles de placement à la juste valeur	2 715 542			-964	2 714 578	2 695 659			-964	2 694 696
Investissements immobiliers destinés à la vente	0				0	471				471
Investissements immobiliers en cours	244 336	116 816			361 152	250 614	103 249			353 863
Actifs incorporels	858				858	775				775
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0
Actifs financiers	41 267				41 267	39 440				39 440
<b>Valeur totale du portefeuille (b)</b>	<b>3 010 512</b>	<b>116 816</b>	<b>0</b>	<b>-964</b>	<b>3 126 365</b>	<b>2 994 331</b>	<b>103 249</b>	<b>0</b>	<b>-964</b>	<b>3 096 616</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>39,7 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39,6 %</b>	<b>40,1 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40,0 %</b>

## ANNEXE 2 : Explication du calcul des IAP appliqués par Montea<sup>22</sup>

### 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)	31/03/2026	31/03/2025
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-29	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26	9 204
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille	-2 198	-
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	4 471	2 004
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>2 269</b>	<b>11 208</b>

### 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)	31/03/2026	31/03/2025
Résultat financier	375	-2 538
À l'exclusion de :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 187	-1 382
Quote-part dans le résultat du portefeuille des entreprises associées et coentreprises	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-4 812</b>	<b>-3 920</b>

<sup>22</sup> 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)	31/03/2026	31/03/2025
Résultat immobilier	37 396	34 227
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille)	31 796	29 178
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>85,0 %</b>	<b>85,2 %</b>

## 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)	31/03/2026	31/03/2025
Résultat financier	375	-2 538
À l'exclusion de :		
Autres frais et bénéfices financiers	-947	-63
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 187	-1 382
Coûts d'intérêts liés aux dettes de leasing (IFRS 16)	645	665
Intérêts intercalaires	-2 132	-2 480
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (A)</b>	<b>-7 247</b>	<b>-5 798</b>
<b>CRÉANCES FINANCIÈRES IMPAYÉES MOYENNES (B)</b>	<b>1 294 582</b>	<b>1 078 755</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)</b>	<b>2,2 %</b>	<b>2,1 %</b>

## Dettes nettes (ajustées)/EBITDA

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

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

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

**Calcul :**

DETTE NETTE / EBITDA (AJUSTÉ) (EUR X 1 000)		31/03/2026	31/12/2025
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 172 517	1 172 832
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-17 850	-6 322
<b>Dettes nettes (IFRS)</b>		<b>1 154 667</b>	<b>1 166 510</b>
- Projets en cours d'exécution x ratio d'endettement		-99 337	-102 626
- Financement en coentreprise x ratio d'endettement		-41 784	-39 043
<b>Dettes nettes (ajustées)</b>	<b>A</b>	<b>1 013 506</b>	<b>1 024 842</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>134 832</b>	<b>132 214</b>
+ Amortissements (TTM)		384	388
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille), coentreprises (TTM)		300	139
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		3 691	8 193
<b>EBITDA (ajusté)</b>	<b>C</b>	<b>139 207</b>	<b>140 934</b>
<b>Dettes nettes / EBITDA (ajusté)</b>	<b>A/C</b>	<b>7,3</b>	<b>7,3</b>

(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)		31/03/2026	31/12/2025
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 172 517	1 172 832
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-17 850	-6 322
<b>Dettes nettes (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>1 154 667</b>	<b>1 166 510</b>
<b>Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>134 832</b>	<b>132 214</b>
+ Amortissements (TTM)		384	388
+ Part dans le bénéfice EPRA des coentreprises		308	97
+ Dividendes reçus des entreprises associées		-	-
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>135 524</b>	<b>132 699</b>
<b>Dettes nettes / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>

## 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)		31/03/2026	31/12/2025
Dettes financières courantes et non courantes (IFRS)		1 172 517	1 172 832
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-17 850	-6 322
<b>Dette nette (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>1 154 667</b>	<b>1 166 510</b>
Investissements immobiliers à la juste valeur (à l'exclusion des concessions de droits d'utilisation)		2 724 052	2 703 031
Investissements immobiliers destinés à la vente		0	471
Investissements immobiliers en cours		244 336	250 614
Financement et participation à des coentreprises		115 335	107 608
<b>Valeur totale du portefeuille</b>	<b>B</b>	<b>3 083 723</b>	<b>3 061 724</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>37,4 %</b>	<b>38,1 %</b>

## Ratio de couverture des intérêts

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

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

Calcul :

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (EUR X 1 000)		31/03/2026	31/03/2025
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)		31 796	29 178
Revenues financiers (+)		1 088	115
<b>TOTAL (A)</b>		<b>32 884</b>	<b>29 293</b>
Charges financières nettes (-)		7 965	6 472
<b>TOTAL (B)</b>		<b>7 965</b>	<b>6 472</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (A/B)</b>		<b>4,1</b>	<b>4,5</b>

## 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)	31/03/2026	31/12/2025
Dettes financières à taux d'intérêt fixes	615 306	615 313
Montant notionnel des instruments de couverture	552 500	552 500
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE (A)</b>	<b>1 167 806</b>	<b>1 167 813</b>
Dettes financières courantes et non courantes portant intérêt (IFRS)	1 170 806	1 170 813
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À LA DATE DU BILAN (B)</b>	<b>1 170 806</b>	<b>1 170 813</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE (A/B)</b>	<b>99,7 %</b>	<b>99,7 %</b>



## ANNEXE 3 : État des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR X 1 000)	31/03/2026 3 mois	31/03/2025 3 mois
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>6 322</b>	<b>13 139</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>	<b>34 025</b>	<b>35 553</b>
Résultat net	33 895	37 213
Charges d'intérêts nettes	5 833	3 992
Produits financiers	-1 088	-115
Impôts	2 954	635
Plus- (-)/ moins-value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-29	0
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)</b>	<b>41 566</b>	<b>41 724</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-5 187	-1 382
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26	-9 204
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	480	28
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-4 683	-2 004
Amortissements et réductions de valeur (dotations (+)/reprises (-)) sur immobilisations	92	96
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	0	0
<b>Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)</b>	<b>-9 323</b>	<b>-12 465</b>
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-2 803	-4 105
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	4 585	10 399
<b>Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>1 782</b>	<b>6 294</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-15 351</b>	<b>-104 657</b>
<b>Investissements</b>	<b>-15 801</b>	<b>-104 657</b>
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-14 473	-35 606
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	0	-68 933
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-1 327	-117
<b>Désinvestissements</b>	<b>450</b>	<b>0</b>
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	0
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	450	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NET DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>-7 146</b>	<b>71 049</b>
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	0	79 700
Augmentation de capital	0	0
Dividendes versés	0	0
Intérêts payés	-7 146	-8 651
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>17 850</b>	<b>15 084</b>