



JAARVERSLAG 2025
SPACE FOR GROWTH





“Veerkracht is onze unieke kracht.”

Jo De Wolf — CEO

Woord van de CEO

2025 startte met een wel heel bijzondere mijlpaal: de toevoeging van Montea aan de BEL20-index. Deze erkenning bevestigt de jarenlange toewijding van al onze collega's, het vertrouwen van klanten en de voortdurende steun van onze aandeelhouders. Allemaal geloven ze in het groeiverhaal dat we schrijven en ze stuwden ons mee vooruit. Dat is uniek en hartverwarmend.

Net als voor elk ander bedrijf vormden de geopolitieke omstandigheden het voorbije jaar een uitdaging. Maar dankzij de stevige fundamenten, veerkracht en wendbaarheid van het voltallige Montea-team konden we onze groei toch bestendigen. Consistent bleven we inzetten op transgenerationele waardecreatie en duurzame samenwerkingen. Zo sloten we met ontwikkelaar Weerts Group een langetermijnpartnership voor de ontwikkeling van het nieuwe Europese distributiecentrum van Skechers in Luik. Dat wordt de grootste logistieke ontwikkeling ooit in België gebouwd voor één gebruiker. Een voorbeeld van een grootschalige, state-of-the-art geautomatiseerde faciliteit.

Ook het Track27-groeiplan voldeed aan de verwachtingen. Winstgroei per aandeel, groei van de portefeuille, verhuurpercentage én de duurzaamheidscriteria: alle targets konden we afvinken. Wij gaan 2026 in met dezelfde overtuiging. Met meer dan 81% groei onder Track27 al verzekerd, is onze winstverwachting voor 2027 haalbaar. In de komende jaren blijven we ons ook verder concentreren op de ontwikkeling en uitbreiding van onze landbank, evenals op de verduurzaming van onze portefeuille. In Track27 gaan financiële en duurzaamheidstargets immers hand in hand.

De opening van onze eerste energiehub in Willebroek is een mooi voorbeeld van zo'n duurzame waardecreatie. Het gloednieuwe batterijpark slaat opgewekte zonne-energie tijdelijk op en geeft ze weer vrij wanneer dat nodig is. Zo worden capaciteitstekorten slim opgevangen, broodnodig in tijden van netcongestie. Het project toont aan hoe logistiek vastgoed een voortrekkersrol kan spelen in de energietransitie en onze klanten een betrouwbare toegang tot energie kan bieden.

Een andere mooie mijlpaal van het voorbije jaar was de oplevering van het hoogwaardige, multimodale distributiecentrum voor Intergamma in het Nederlandse Tiel. Dat is ons grootste nieuwbouwproject ooit en past perfect in onze ambitie om grootschalige logistiek te verduurzamen. Verder leverden we ook in Aalst, Oss en Amsterdam ontwikkelingen op, en zijn we begonnen met de bouw van twee voorverhuurde projecten in de omgeving van Brussel en Halle.

Met gerichte acquisities in onze verschillende kernlanden breidden we ook onze landbank verder uit. In België versterkten we onze positie op Blue Gate Antwerpen en in Nederland verwierven we strategische percelen in Zaltbommel en Zeewolde. In het Franse Combronde, tot slot, konden we onze portefeuille uitbreiden met een vergund en bouwrijp perceel. Voorvergunde gronden zijn erg interessant om snel te kunnen schakelen wanneer er een mooie opportuniteit op ons pad komt.

We zijn trots dat we consistent onze vooropgestelde resultaten konden behalen, ondanks de uitdagende context waarin onze sector zich bevindt. De sterke portefeuille die we de voorbije jaren uitbouwden, bewijst meer dan ooit haar waarde.

De komende jaren zullen we zaadjes blijven planten om de landbank uit te breiden en te ontwikkelen. Aangezien logistiek steeds verder evolueert naar een complexere, technologiegedreven activaklasse, zijn wij bereid om elke kans te benutten. En als echte entrepreneurs – een van onze FEET-waarden – vinden we telkens opnieuw creatieve oplossingen. Zo blijven we meebouwen aan het succes van onze klanten. Ik geloof dat net die veerkracht de unieke kracht is van Montea.

Met trots,

Jo De Wolf
CEO



1975 →

GLASFABRIEK MAASGLAS

In de jaren '70 was dit terrein van ca. 50 ha in Tiel (Gelderland) de site van Maasglas, een glasfabriek boordevol bedrijvigheid – én de inspiratie achter de naam van haar opvolger: 'Logistics Park Glassworks'.

Dit is een reproductie van hoe de site er in 1975 kan hebben uitgezien.



→ 2025 →

LOGISTICS PARK GLASSWORKS VANDAAG EN MORGEN

In 2025 leverden we distributiecentra op voor de delen Tiel Noord, Tiel Midden en Tiel Zuid. Het multimodale gebouw op Tiel Noord, voor Intergamma, is onze grootste projectontwikkeling tot nu toe (ca. 95.000 m²).



→ 2055
SPACE FOR GROWTH

- 1 Distributiecentrum Montea met multifunctionele ruimtes erbovenop
- 2 Dronehaven
- 3 Hyperloop-vrachttunnelnetwerk
- 4 Geïntegreerde e-bikehub en laadstation voor micromobiliteit
- 5 Spiraalvormige windturbine met verticale as
- 6 Zonneparken op daken en op maaiveldniveau
- 7 Modulaair energieopslagsysteem aan de rivier
- 8 Water-biofiltratie- en zuiveringsbassin
- 9 Klimaatgecontroleerde geodetische koepel voor stedelijke landbouw
- 10 Sportvelden op het dak en recreatiefaciliteiten voor medewerkers
- 11 Geïntegreerd verticaal groen op het meerlaagse distributiecentrum
- 12 Prins Bernhardsluizen: autonome waterwegsluizen die de Waal verbinden met het Amsterdam-Rijnkanaal
- 13 Autonome binnenhaven voor vrachtvervoer en logistieke zone
- 14 Getrapt, meerlaags houten en groen hoofdkantoor
- 15 Slimme laadstations voor elektrische voertuigen

Dit is een toekomstbeeld van hoe deze site er in 2055 kan uitzien.

Van glasfabriek naar duurzaam logistiek knooppunt

1975 →

GLASFABRIEK MAASGLAS

Glasfabriek De Maas, later bekend als Maasglas, werd opgericht in 1963. De fabriek produceerde eerst vensterglas, maar later ook gehard veiligheidsglas en glazen gevelbeplating, en bood werk aan 1.000 mensen. Het was een belangrijke economische draaischijf in de regio, maar economische veranderingen en overcapaciteit leidden tot een definitieve sluiting in 2014.

Dit is een reproductie van hoe de site er in 1975 kan hebben uitgezien.

→ 2025 →

GLASSWORKS VANDAAG EN MORGEN

In 2018 kocht Montea de voormalige Maasglassite met een duidelijke ambitie: de verouderde glasfabriekssite transformeren tot Logistics Park Glassworks, een duurzaam logistiek knooppunt. Wat ooit een vervuilde brownfield was, werd eerst grondig gesaneerd en voorbereid op herontwikkeling, inclusief archeologisch onderzoek. Vanaf het begin hebben we bewust gekozen voor een andere aanpak: geen klassiek bedrijventerrein, maar een geïntegreerd logistiek ecosysteem met een toekomstgerichte visie.

In 2021 bouwden we er een cleantech-recyclingfaciliteit van ca. 9.500 m². In 2025 volgden 3 belangrijke mijlpalen: de oplevering van Tiel Noord met Intergamma (95.000 m² – onze grootste ontwikkeling tot nu toe), Tiel Midden met DC Quartz (68.000 m²) en Tiel Zuid met DC Silica (24.000 m²).

Duurzaamheid staat centraal, met gebouwen die voldoen aan BREEAM 'Excellent'-standaarden. Tegelijk besteden we ook veel aandacht aan de sociale (S) component van ESG. Lichte en ruime kantoren, veel daglicht en groen zorgen voor een aangename werkomgeving waarin mensen zich goed voelen.

Zo groeide de site uit tot een toonbeeld van duurzame grootschalige logistiek, waar efficiënt ruimtegebruik en maatschappelijke meerwaarde centraal staan.



→ 2055

SPACE FOR GROWTH

De toekomst van Logistics Park Glassworks bouwt verder op een sterke basis. DC Quartz en DC Silica zijn beschikbaar voor verhuur, en de site omvat nog ca. 92.000 m² ontwikkelingspotentieel, verdeeld over 2 nieuwe gebouwen. De voormalige Maasglassite blijft dus verder evolueren als een dynamisch en toekomstgericht logistiek knooppunt.

Logistics Park Glassworks positioneert zich nadrukkelijk als voorbeeldproject binnen de sector: een plek waar grootschalige logistiek en duurzaamheid hand in hand gaan. Met o.a. zonnepanelen, aandacht voor biodiversiteit, innovatieve energieoplossingen en een laadstation voor e-trucks behoort het distributiecentrum van Intergamma alleen al tot de top 10% van duurzaamste logistieke centra in Nederland.

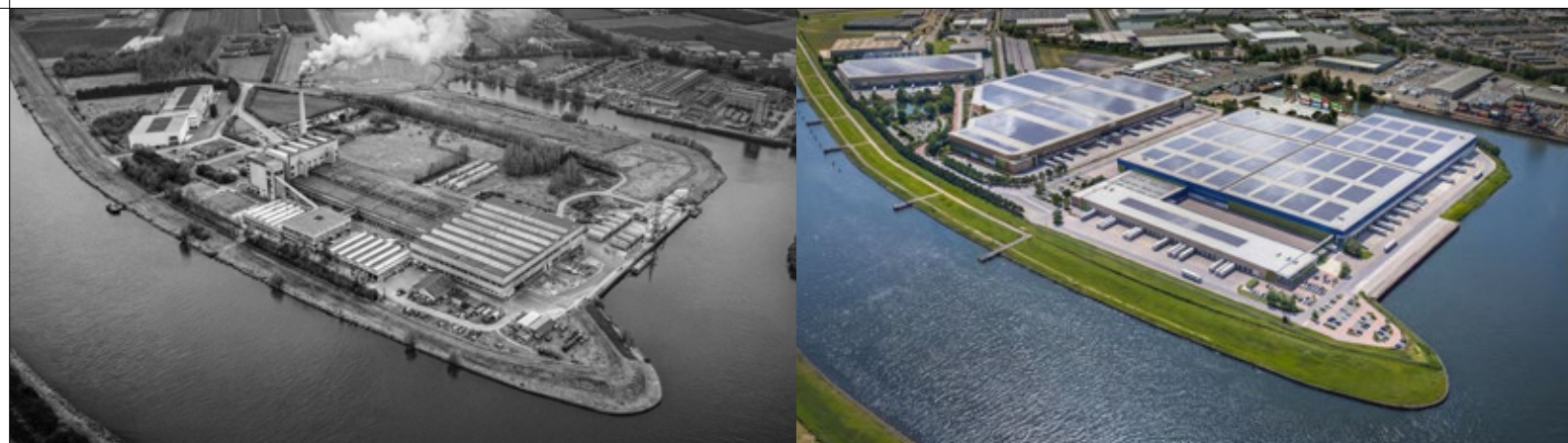
Het bedrijvenpark is ook uitzonderlijk gunstig gelegen: dicht bij de A15 en A2, verbonden met het Amsterdam-Rijnkanaal en de Waal, en strategisch gepositioneerd tussen de Randstad en Duitsland. Een echte logistieke hotspot in Nederland, met veel werkgelegenheid en een breed lokaal draagvlak voor de groene ambities van het terrein.

Dit is een toekomstbeeld van hoe deze site er in 2055 kan uitzien.

“Deze transformatie toont perfect aan hoe industrie zichzelf kan heruitvinden. Intergamma werkt nu in een omgeving die inzet op innovatie, welzijn en toekomstgericht denken. Dit is voor ons geen klassiek distributiecentrum, maar een strategische hub die klaar is voor onze groei en de logistiek van morgen.”



Joost de Beijer
CEO van Intergamma



INHOUDSTAFEL INHOUDSTAFEL INHOUDSTAFEL INHOUDSTAFEL INHOUDSTAFEL INHOUDSTAFEL INHOUDSTAFEL

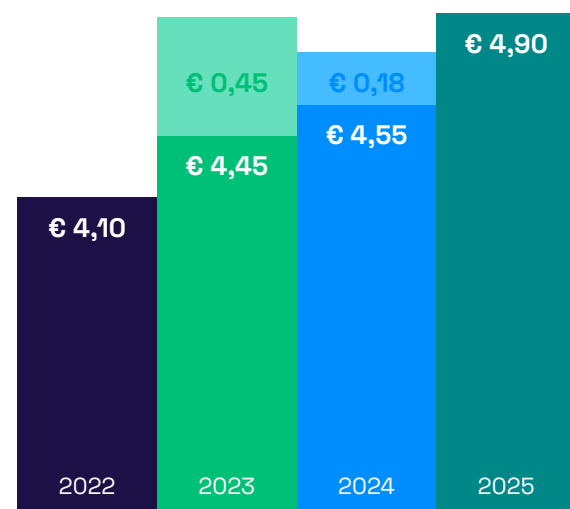


01	De highlights van 2025	p. 14
02	Wij zijn Montea	p. 24
03	Transgenerationale waardecreatie via 4 groeipijlers	p. 38
04	Blik op de toekomst	p. 100
05	Beheersverslag	p. 108
06	Montea op de beurs	p. 140
07	Corporate Governance verklaring	p. 146
08	Risicofactoren	p. 192
09	Jaarrekening	p. 202
10	Datapakket	p. 280
11	Aanvullende informatie	p. 366

We maakten onze financiële ambities waar

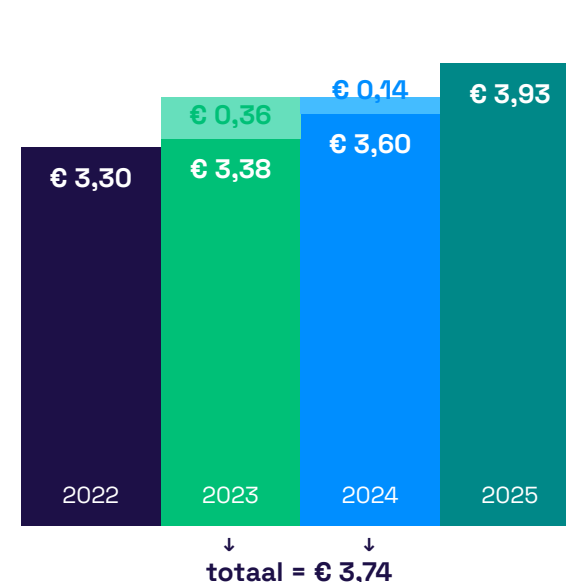
Montea rondde 2025 succesvol af, met een duidelijke focus op inkomstengroei en waardecreatie. Ons EPRA-resultaat bedraagt nu € 112,8 miljoen, een stijging van 18% j/j uit recurrente activiteiten. Dat komt overeen met een EPRA-resultaat van € 4,90 per aandeel: een stijging van 8% j/j, rekening houdend met 10% extra aandelen.

EPS-groei (+8% j/j)



Het dividend groeit mee tot € 3,93 per aandeel (+9% j/j uit recurrente activiteiten). Ook realiseerden we ons beoogde investeringsvolume van ruim € 300 miljoen aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,5%.

DPS-groei (+9% j/j)



EPRA-resultaat



Portefeuillegroei



Ons groeiplan Track27 zit stevig op koers

In 2024 lanceerden we met Track27 ons meest ambitieuze groeiplan ooit: een vierjarig traject dat financiële en duurzaamheidsdoelstellingen verenigt. Eind 2025 – we zijn nu halweg – hebben we al 81% verzekerd van het vooropgestelde investeringsvolume (ca. € 1,15 miljard). In totaal werd namelijk al € 930 miljoen aan investeringen uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld. En dit binnen een duidelijke strategie van duurzame waardecreatie.

De ambities van Track27:

- Een **cumulatief investeringsvolume** van € 1,15 miljard, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen t.o.v. 2023 naar € 3,5 miljard tegen eind 2027.
- Een **stijging van het EPRA-resultaat** naar € 5,60 per aandeel in 2027, een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 6% t.o.v. 2023.
- Een **reductie van de CO₂-uitstoot** van de bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (vs. 2019). We voorzien € 60 miljoen om o.a. nieuwe projectontwikkelingen klimaatneutraal te bouwen, batterijopslagsystemen verder uit te rollen, onze capaciteit aan zonnepanelen te verhogen en energiebesparende verbeteringen door te voeren in onze bestaande portefeuille.

Montea veroverde een plek in de BEL20-aandelenindex

Onze toetreding tot de BEL20 is het resultaat van onze jarenlange toewijding aan duurzame groei, innovatieve vastgoedoplossingen en sterke langetermijnsamenwerkingen met klanten en partners. Sinds onze beursnotering in 2006 breidden we onze portefeuille immers gestaag uit en verstevigden we onze positie op de Europese logistieke vastgoedmarkt. Naast groei is ook waardecreatie essentieel. En op dit vlak heeft Montea de afgelopen tien jaar een gemiddelde stijging van +16% per jaar gerealiseerd, een combinatie van zowel dividendgroei als groei van de intrinsieke waarde.



Oss, Nederland

We leverden onze grootste projectontwikkeling ooit op

In juni 2025 leverden we in het Nederlandse Tiel een hoogwaardig multimodaal distributiecentrum van ca. 95.000 m² op voor Intergamma; goed voor een investering van ca. € 83 miljoen. De nieuwe hub stelt Intergamma in staat om zijn logistieke operaties te centraliseren, efficiënter te werken en zijn verkeersbewegingen in de Benelux te verminderen. Het is niet alleen ons grootste project ooit, maar past ook perfect in de ambitie van Montea om grootschalig logistiek vastgoed te verduurzamen.

In de loop van 2025 rondden we nog enkele andere projecten af. Zo leverden we voor onze klant **Movianto** in Aalst (België) een uitbreiding op van zijn distributiecentrum (ca. 9.000 m²), goed voor een investeringsbudget van ca. € 8 miljoen. **Blond** kon dan weer in Amsterdam (Nederland) aan de slag in een gloednieuw distributiecentrum van ca. 7.000 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de ontwikkeling bedroeg ca. € 13 miljoen. Voor **Vos Distri Logistics**, tot slot, leverden we in Oss (Nederland) een nieuw distributiecentrum op van ca. 17.000 m² met een prijskaartje van ca. € 13 miljoen.

We deden een aantal mooie nieuwe acquisities

In het tweede kwartaal van 2025 versterkten we onze positie op het innovatieve bedrijventerrein **Blue Gate Antwerpen** (België) met de overname van een gebouw (ca. 6.000 m²) met ruime buitenopslag. Het is het vierde pand op de site dat we toevoegen aan de Montea-portefeuille.

In datzelfde kwartaal kochten we ook een strategisch gelegen en deels ontwikkeld perceel (115.400 m²) in het Nederlandse **Zaltbommel**, een echte logistieke hotspot aan de A2-snelweg. Het zuidelijke deel van de site (ca. 49.000 m²) is op korte termijn beschikbaar voor ontwikkeling. Op het resterende gedeelte (ca. 66.400 m²) staat momenteel een fabriek. Met de gebruiker sloten we een langlopende erfpachtovereenkomst af. Op die manier zorgt deze sale-and-leasebacktransactie al vanaf dag één voor rendement.

In het derde kwartaal breidden we onze Nederlandse portefeuille verder uit. We kochten een distributiecentrum (ca. 36.000 m²) op een perceel van ca. 55.600 m² in **Zeewolde**. Tot slot verwierf Montea eind 2025 150.000 m² vergund ontwikkelingspotentieel in **Frankrijk**. Dat gebeurde via de aankoop van ca. 337.000 m² aan strategisch gelegen terreinen.

De acquisities vertegenwoordigen een **investeringswaarde van ca. € 100 miljoen** en hebben een gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,0%.



Zeewolde, Nederland

We sloten een joint venture met Weerts Group

Weerts Group is een familiebedrijf met hoofdzetel in Luik en activiteiten in vastgoed, logistiek, hernieuwbare energie enzovoort. Via de dochteronderneming **Weerts Logistics Parks (WLP)** is de groep actief in verschillende Europese landen en beschikt ze over een snelgroeiende logistieke vastgoedportefeuille, met meer dan 600.000 m² logistiek vastgoed in ontwikkeling.

Montea en Weerts Group werden in 2025 langetermijnpartners voor de ontwikkeling van **het nieuwe Europese distributiecentrum van Skechers in Luik** – de grootste single-tenant logistieke ontwikkeling ooit in België, goed voor 215.000 m². Binnen dit partnership neemt Montea **een belang van 40% in de projectvennootschap**, terwijl Weerts Group eigenaar blijft van 60% en in eerste lijn verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en uitvoering. Het gaat om een maximale investering van ca. € 140 miljoen en een verwacht rendement van meer dan 6,0%.



Zaltbommel, Nederland

In Willebroek openden we een eerste energiehubs

Deze hub – de eerste van vele – illustreert de **voortrekkersrol** die logistiek vastgoed kan spelen in de energietransitie. Samen met onze klanten en partners bouwen we stap voor stap aan een netwerk van energiehubs dat de logistieke sector duurzamer, autonomer en toekomstbestendig maakt.

Het batterijpark in Willebroek heeft een **opslagcapaciteit van 15 MWh** en biedt een oplossing voor een groeiende uitdaging in de logistieke sector: netcapaciteit is vaak beperkt, terwijl piekvraag en zonneproductie niet altijd op elkaar aansluiten. Batterijopslag vangt die mismatch op door overschotten van lokaal opgewekte zonne-energie op te slaan en later strategisch in te zetten.

Ondertussen zijn dertien Belgische sites voorzien van batterijopslagsystemen, wat overeenstemt met ongeveer een derde van de portefeuille in België, voor een totale opslagcapaciteit van 35 MWh. Ook in Nederland zijn de eerste batterijprojecten geïnstalleerd met een totale opslagcapaciteit van 10 MWh.

Onze inspanningen vielen meermaals in de prijzen

Voor het achtste jaar op rij behaalden we goud voor de **EPRA Best Practices Recommendations (BPR)**. En voor de vierde keer stonden we ook voor de **EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR)** op het hoogste trapje van het podium. Deze erkenningen bevestigen ons langdurige engagement voor transparante financiële verslaggeving en duurzaamheidsinformatie.

Samen met onze klant Lekkerland wonnen we dan weer de **Logistics Award** van vastgoedvakblad PropertyNL voor het nieuwe distributiecentrum in Waddinxveen (Nederland). De jury prees het pand om zijn duurzaamheid, innovatieve elementen en medewerkersvriendelijkheid. Ook de nauwe samenwerking tussen Lekkerland, Montea en bouwpartner Remmers werd gewaardeerd.

Tot slot sleepten we in Frankrijk de **Logistics Deal of the Year** in de wacht voor de verwerving van de Reverso-portefeuille, een strategische zet die een belangrijke mijlpaal vormt in ons groeiplan Track27. De deal omvatte 17 terreinen op strategisch gelegen locaties met een totale waarde van meer dan € 150 miljoen.

Kerncijfers — financieel & team

Geconsolideerde balans

Schuldgraad

33,7% 2024 **38,1%** 2025

Gemiddelde kost van de schuld

2,3% 2024 **2,1%** 2025

EPRA NTA per aandeel (€)

78,05 2024 **81,63** 2025

Indekkingsgraad

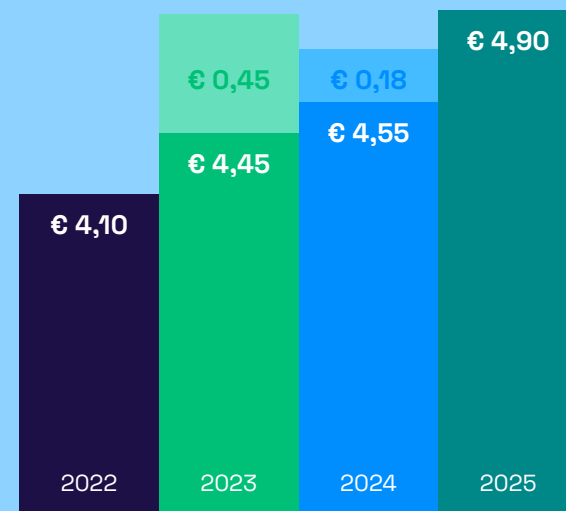
97,8% 2024 **99,7%** 2025

Net debt/EBITDA (adj)

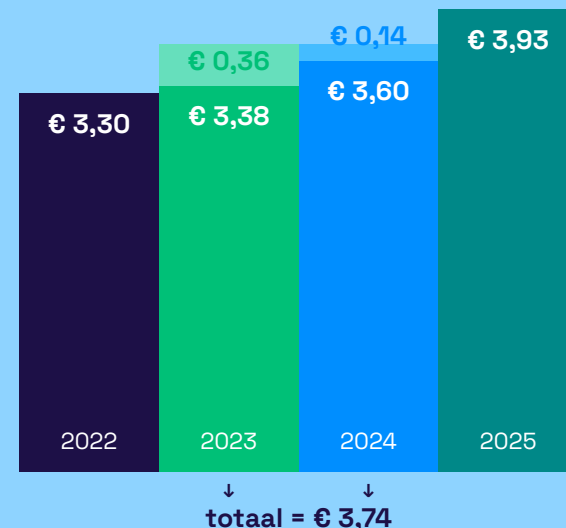
6,4x 2024 **7,3x** 2025

Geconsolideerde resultaten

EPS-groei



DPS-groei



Portefeuille

(+13% j/j)

€ 3,2 mia 2025

(her)verhuurd met 9% gemiddelde huurverhoging

285.000 m² 2025

Bezettingsgraad

99,8% 2025

EPRA NIY

4,8% 2025

Team

Totaal aantal werknemers



Management

11 personen 2024: 12

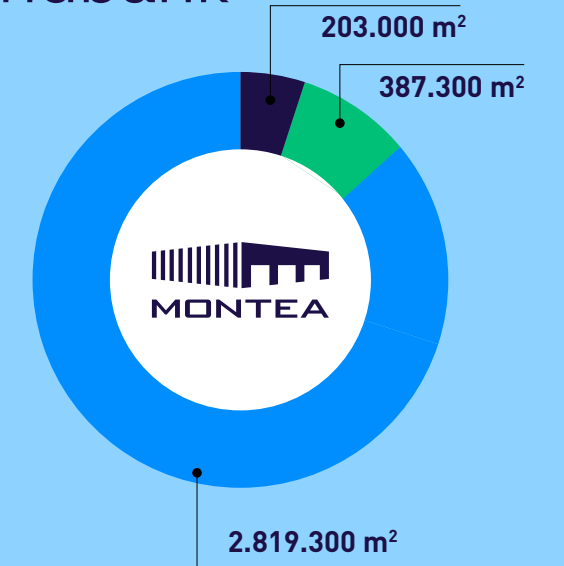
Werknemers

57 personen 2024: 49

Raad van bestuur

7 personen 2024: 7

Landbank



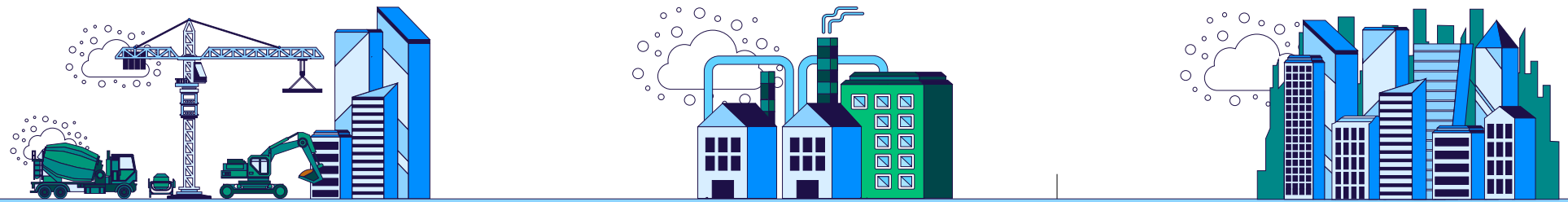
31/12/2025

3.409.600 m²

- Huidige ontwikkelingspijplijn
- Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn
- Toekomstig ontwikkelingspotentieel

Verder lezen?
Meer financiële uitdieping vind je terug in hoofdstuk 5 en 9.

Kerncijfers – duurzaamheid



Verder lezen?
Meer niet-financiële uitdieping vind je terug in hoofdstuk 3.

Embodied carbon

Broeikasgassen gebouwen nieuwe ontwikkelingen

Whole Life carbon

Totale broeikasgassen over de volledige levensduur

Operational carbon

Gebouwegebonden broeikasgasemissies bestaande portefeuille

Montea operaties

Doelstellingen en acties broeikasgasemissies

		Doel	2019	2025	Status
Operational carbon	tCO ₂ e/m ²	CO₂-neutraal <input checked="" type="checkbox"/> sinds 2021	0,235	0,109	-54%
		Net-zero tegen 2030			

Acties	Doel	2024	2025
Gebruik van groene stroom	100%	100% <input checked="" type="checkbox"/>	100% <input checked="" type="checkbox"/>
CO ₂ -voetafdruk (tCO ₂ e/vte)		3,1	2,7
Wagenpark elektrisch	100% tegen 2027	62%	85%

Montea ontwikkelingen

Doelstellingen en acties broeikasgasemissies

		Doel	2021	2025	Status
Embodied carbon	tCO ₂ e/m ²	-55% tegen 2030	0,317	0,254	-20%
Geschatte operational carbon	tCO ₂ e/m ²	-55% tegen 2030	0,016	0,007	-56%
		Net-zero tegen 2050			

Acties	Doel	2024	2025
SBTi-doelstellingen vastleggen onder het vastgoedframework	Decarbonisatiepad voor embodied carbon	Opmaak Montea-richtlijn voor LCA	LCA-analyse voor alle ontwikkelingen vanaf 2019
Verminderen van energie-intensiteit	25 kWh per m²/jaar*	25 kWh per m²/jaar <input checked="" type="checkbox"/>	25 kWh per m²/jaar <input checked="" type="checkbox"/>

*CCREM-doelstelling 2050 - 1,5 °C

Montea bestaande portefeuille

Doelstellingen en acties broeikasgasemissies

		Doel	2019	2025	Status
Operational carbon	tCO ₂ e/m ²	-55% tegen 2030	0,014¹	0,004	-71%
		Net-zero tegen 2050			

Acties	Doel	2024	2025
Gebruik van groene stroom	100% tegen 2030	81%	71%²
Gebruik van hernieuwbare energiesystemen	100% tegen 2030	96%	95%
Gebruik van energie-besparende technologie, m.n. LED-verlichting	100% tegen 2030	78%	91%
Uitfasering fossiele brandstoffen	100% tegen 2035	45%	46%

[1] Het cijfer van 0,019 tCO₂e/m² zoals gerapporteerd in het jaarverslag 2024 werd herberekend naar 0,014 tCO₂e/m². De daling is het gevolg van een bijstelling van de absolute emissies voor het basisjaar 2019, van 21.701 naar 17.375 tCO₂e, om twee redenen. Ten eerste werd per site nagegaan welk brandstoftype in 2019 aanwezig was, waardoor de extrapolatie van Scope 1-emissies enkel wordt toegepast op de oppervlakte waar toen aantoonbaar gasverbruik was, in plaats van op de volledige portefeuille. Ten tweede werden de upstream Scope 3-emissies van het energieverbruik van huurders niet langer meegenomen in de berekening, om dubbeltellingen te vermijden. Alle vergelijkingen met het basisjaar 2019 in dit verslag zijn gebaseerd op de herberekende cijfers.

[2] Er is een terugval in het gebruik van groene stroom bij onze huurders. Deze is direct toe te wijzen aan de groei van onze portefeuille door de aankoop van bestaande gebouwen. Deze gebouwen zijn meestal nog niet voorzien van zonnepanelen en onze huurders werden nog niet overtuigd om over te stappen naar een afnameovereenkomst van groene energie.



WIJ ZIJN MONTEA

Montea ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Daarbij richten we ons op groei via duurzame waardecreatie. We transformeren vervuilde gronden, verduurzamen bestaande gebouwen en realiseren energieneutrale nieuwe ontwikkelingen. Zo creëren we jobs, ondersteunen we onze klanten in hun energietransitie en dragen we bij aan efficiënte logistieke flows en aangename werkplekken voor onze klanten en hun medewerkers.



Combronde, Frankrijk



Beringen, België



Portefeuille

Aantal sites op 31/12/2025

124

Oppervlakte

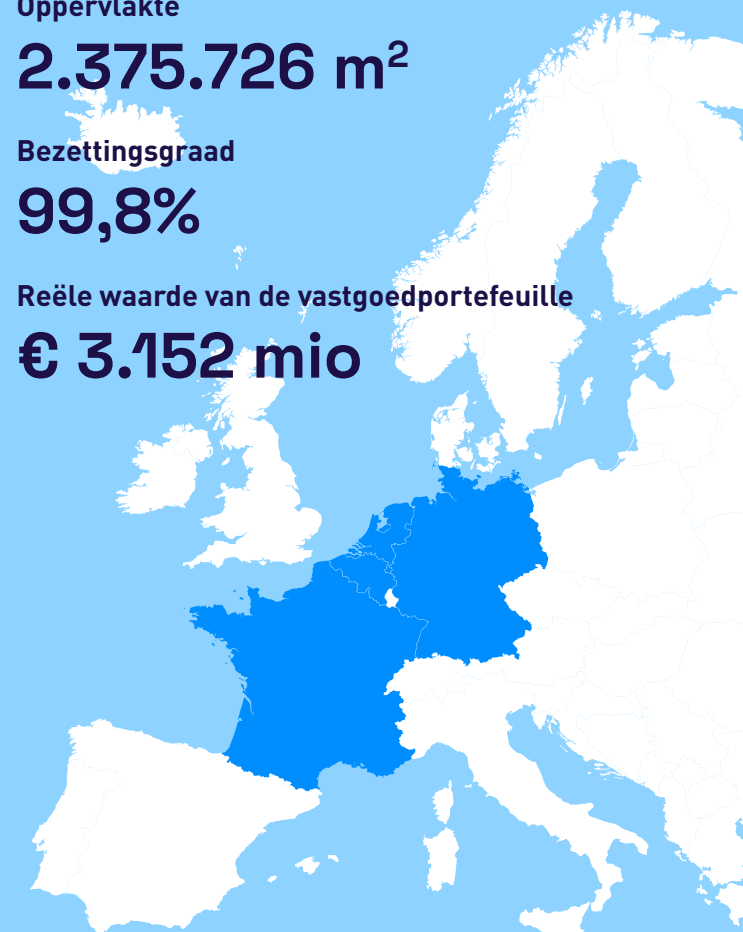
2.375.726 m²

Bezettingsgraad

99,8%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 3.152 mio



Landbank

Totaal gronden

3.409.600 m²

Waarvan projecten in de pijplijn

590k m²

Waarvan toekomstig ontwikkelpotentieel

2.819k m²

Marktwaaarde

€ 493 mio

Grey/brownfields

>65%

Percentage van de verworven gronden dat opbrengsten genereert

54%

(aan 5,8% rendement op investering)

Lokale expertise

Van ontwikkeling tot beheer:
alle expertise lokaal aanwezig



Business Development

Groei via landbank en strategische partnerships



Asset Management

Strategische sturing en waardecreatie



Property Management

Operationeel beheer en optimalisatie van sites



Accounting

Financiële opvolging en analyse

Management

11 personen

2024: 12

Werknemers

57 personen

2024: 49

Raad van Bestuur

7 personen

2024: 7

Langetermijn-waardecreatie

Portfoliogroei sinds beursgang

€ 101 miljoen

2006

€ 3,2 miljard

2025

EPRA EPS

+8%

gemiddelde jaarlijkse groei (2015-2025)

ESG-strategie



★★★★★

GRESB Score Bestaande gebouwen



★★★★★

GRESB Score Ontwikkelingen

Onze kernlanden

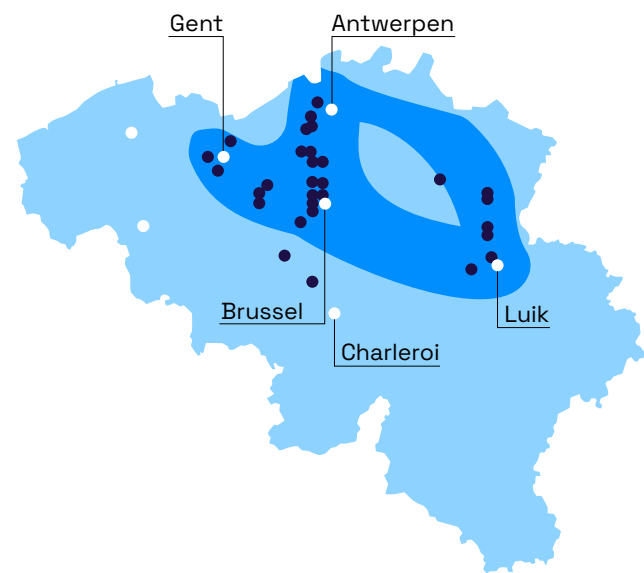
Onze focus ligt bewust op lokale verankering en strategische locaties in West-Europa. We zijn actief langs de belangrijkste logistieke corridors en hotspots in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland: regio's die een sleutelrol spelen in de West-Europese economie. In plaats van te kiezen voor grootschalige internationale expansie, creëren we waarde door ons te concentreren op een beperkt aantal markten met uitzonderlijk

logistiek potentieel. Grondschaarste? Die lossen we op door de herontwikkeling van grey- en brownfields. Zo bouwen we een sterke en toekomstbestendige portefeuille uit in eigen beheer. In elk van onze 4 kernlanden beschikken we over lokale teams voor business development, asset management, property management en accounting. Deze teams kennen hun markt door en door en staan dicht bij onze klanten en partners.

Tegelijk krijgen ze ondersteuning van centrale expertisefuncties in België, waaronder finance, fiscaliteit, IT, duurzaamheid, juridische ondersteuning, HR, marketing, communicatie en PR.

Deze combinatie van lokale slagkracht en centrale expertise zorgt voor een wendbare en schaalbare organisatie. Zo zijn we altijd voorbereid om snel te schakelen wanneer nieuwe opportuniteiten zich aandienen.

- Montea portefeuille
- Grootsteden
- Logistieke hotspots



België

Aantal sites op 31/12/2025

44

Oppervlakte (m²)

1.019.064

Totale bezettingsgraad

99,8%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 1.365 mio

Aandeel van de portefeuille

43%



Nederland

Aantal sites op 31/12/2025

42

Oppervlakte (m²)

964.515

Totale bezettingsgraad

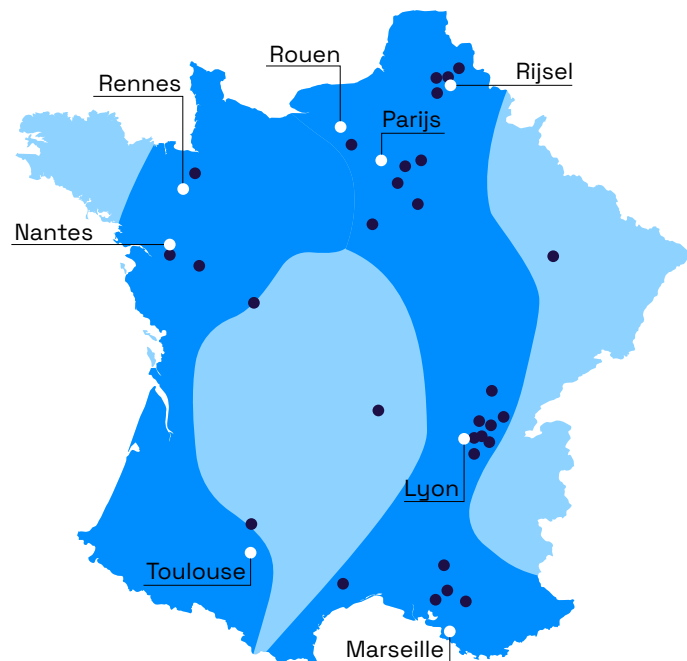
100%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 1.259 mio

Aandeel van de portefeuille

40%



Frankrijk

Aantal sites op 31/12/2025

35

Oppervlakte (m²)

292.652

Totale bezettingsgraad

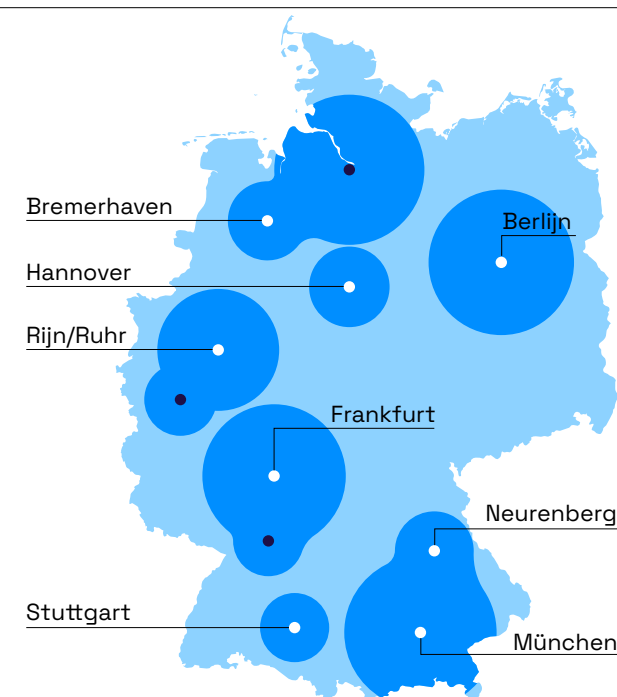
99,1%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 438 mio

Aandeel van de portefeuille

14%



Duitsland

Aantal sites op 31/12/2025

3

Oppervlakte (m²)

99.495

Totale bezettingsgraad

100%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 90 mio

Aandeel van de portefeuille

3%

Onze raad van bestuur

Om tot evenwichtige en doordachte beslissingen te komen, streven we bij de samenstelling van onze raad van bestuur naar **diversiteit in gender, ervaring, competenties en expertise**. De huidige bestuurders hebben uiteenlopende achtergronden, van de bank- en farmasector tot vastgoed. Daarnaast beschikt de raad over ruime ESG-kennis: een essentieel criterium bij de selectie en benoeming van nieuwe leden.

1 strategie, 7 domeinen

We vatten onze strategische koers samen in het principe 'one strategy, seven pillars: every team aligned, every client central'. Deze strategie bouwt voort op ons plan Track27 en vormt het **overkoepelende kader voor zowel financiële als niet-financiële prioriteiten** in de komende jaren.

Track27: onze doelen tegen 2027

- een cumulatief investeringsvolume van ca. € 1,15 miljard
- de waarde van de portefeuille stijgt met > 50% naar € 3,5 miljard
- het EPRA-resultaat stijgt naar € 5,60 per aandeel
- de CO₂-uitstoot van de bestaande portefeuille vermindert met 45%
- een investeringsvolume van € 60 miljoen aan hernieuwbare energie dankzij:
 - klimaatneutrale projectontwikkelingen
 - uitrol batterijopslagsystemen en verhogen capaciteit zonnepanelen
 - energiebesparende verbeteringen in bestaande portefeuille

Deze doelen vloeien voort uit onze solide financiële basis:

- Een gemiddelde kost van de schuld van maximaal 2,5%
- Net debt/EBITDA (adj) van circa 8x
- Een verhuurpercentage dat boven de 98% blijft
- Een operationele marge van 90% tegen 2027

Op basis van onze Track27-doelen definieerden we **7 strategische domeinen** die richting zullen geven aan de organisatie: de landbank, onze mensen, klantgerichtheid, waardecreatie, communicatie & marketing, data & digitalisering en duurzaamheid.

Van strategie naar uitvoering

In 2025 rolden we deze strategie uit in de hele organisatie via een roadshow onder leiding van onze CEO Jo De Wolf, aangevuld met enkele workshops per kernland. Daarmee wilden we **elk team op één lijn krijgen** (every team aligned): wat betekent deze strategie voor iedere afdeling? Daarbij focusten we op teamobjectieven in plaats van individuele targets, om de onderlinge samenwerking en collectieve verantwoordelijkheid nog sterker te maken.

De volgende stap in 2026: **onze klantgerichte aanpak verder uitdiepen** (every client central). Elke beslissing moet vertrekken vanuit een toegevoegde waarde voor de klant. Maar hoe pakken we dat aan?

“Bij Montea krijgt elke medewerker een duidelijk groeipad, met gerichte opleidingen, coaching en concrete ontwikkelingskansen, zodat hij of zij stap voor stap kan doorgroeien en zijn of haar talenten maximaal kan ontwikkelen.”



Steven Claes
Chief Human Resources Officer

De klant centraal

In 2025 voerden we een enquête uit onder onze huurders (>100 in totaal). Daaruit bleek dat Montea traditioneel sterk is in het aantrekken van nieuwe klanten (hunting), maar dat er nog groeimarge en potentieel ligt in de cultivatie van **bestaande klantrelaties** (farming).

Daarom willen we nog meer inzetten op een **proactieve klantbenadering**. Dat betekent: nog beter luisteren naar onze klanten en nog gericht inspelen op hun (toekomstige) noden. Denk maar aan ondersteuning bij hun energietransitie, de optimalisatie van hun operationele kosten of de ruimtelijke planning van toekomstige uitbreidingen.

Van mindset naar concreet gedrag

Die klantgerichtheid (client-centricity) mag niet alleen een mindset zijn. Om het structureel te verankeren, werken we aan specifieke **leerprogramma's** voor iedereen in de organisatie. Die zullen een theoretische basis combineren met een hands-on aanpak: hoe kan elke functie – van business development tot property management – concreet bijdragen aan klanttevredenheid?

Maar die klantgerichtheid gaat ook over **vooruitdenken**. We maken bijvoorbeeld al plannen voor als er binnen een paar jaar een pand met potentieel vrijkomt. Door nu de juiste beslissingen te nemen en relaties duurzaam uit te bouwen, creëren we dus vandaag al waarde op lange termijn – voor klanten, teams én stakeholders.

Deze aanpak is nauw verbonden met **onze FEET-waarden**, en wordt verder versterkt door onze strategische partnerships en samenwerkingen. Daarover kan je meer lezen vanaf p. 56.



FOCUS (proactief en flexibel): al onze acties, energie en talenten drijven onze klantgerichte strategie vooruit, terwijl we flexibel en proactief blijven inspelen op veranderende omstandigheden.



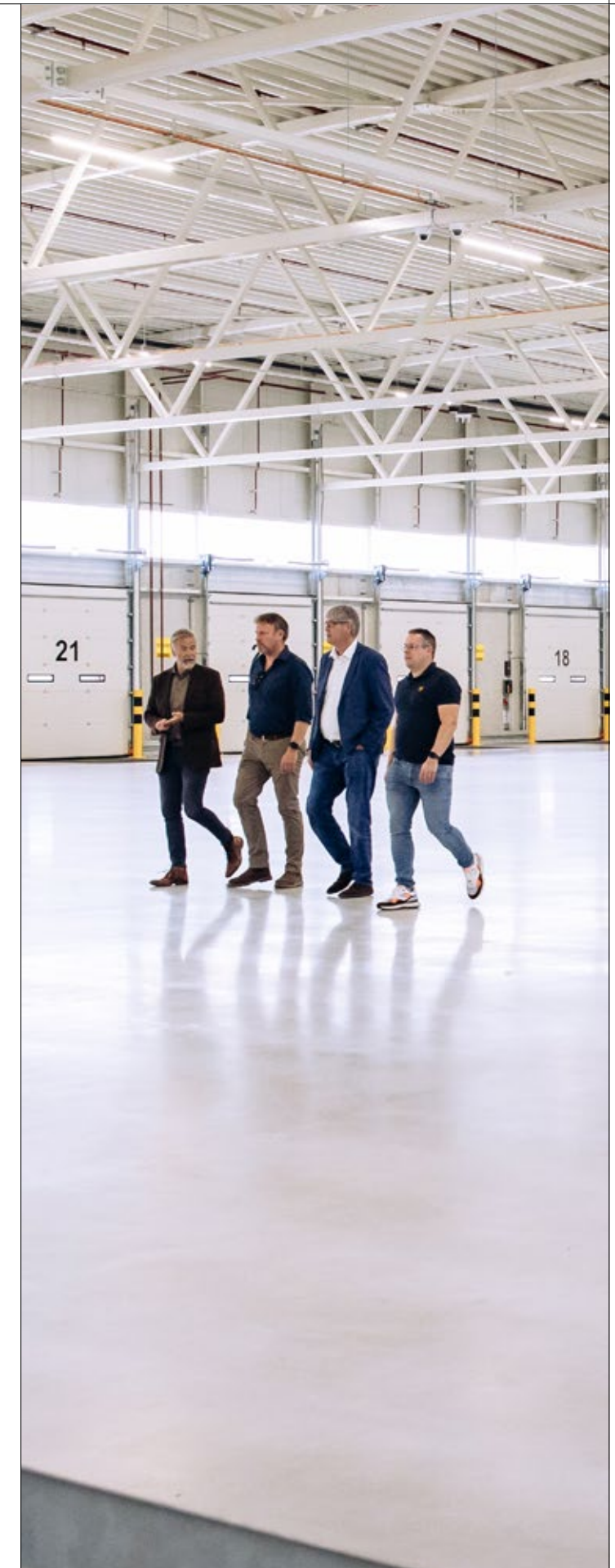
ENTREPRENEURSHIP (eigenaarschap, pragmatisch zijn): binnen Montea voelen we eigenaarschap, geven we elkaar vertrouwen en durven we praktische en resultaatgerichte beslissingen nemen.



EXPERTISE (doelgericht, nieuwsgierig): we delen en cultiveren expertise, dankzij onze nieuwsgierigheid en toewijding aan doelgerichte groei.



TEAMSPIRIT (betrouwbaar, empathisch): samen bevorderen we samenwerking, open communicatie en een positief gevoel van verbondenheid. We werken als één team, behandelen elkaar met respect en empathie, en streven ernaar om de beste versie van onszelf te worden.



Groeien door transgenerationale waardecreatie

Ons ultieme doel: duurzame groei door waarde te creëren over generaties heen. In 2025 investeerden we € 300 miljoen aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,5%. Deze investeringen zijn gespreid over 4 groeipijlers:

1. in-house projectontwikkelingen (zie p. 42)
2. gerichte acquisities (zie p. 50)
3. strategische partnerships en samenwerkingen (zie p. 56)
4. slimme energieoplossingen en andere duurzaamheidsoplossingen (zie p. 62)

Die visie op waardecreatie reikt verder dan vastgoed alleen. Ook onze mensen, de **Monteaneers**, vormen een belangrijke bouwsteen in dit langetermijnverhaal. We hechten een groot belang aan culturele fit en nemen alleen medewerkers aan die écht passen bij ons DNA en onze kernwaarden. Met een horizontale structuur en toegespitste ontwikkelprogramma's investeren we bewust in duurzame relaties en individuele groei; waardecreatie binnen het team, dus. Een mooi bewijs: een vrijwillige verloopgraad van slechts 3%.

Waardecreatie op verschillende niveaus

Gedreven door de Track27-doelen blijven we investeren in groei, maar steeds met één duidelijke leidraad: **waarde creëren op lange termijn**, op meerdere niveaus.

Een sleutelrol is weggelegd voor **onze strategische landbank** (zie p. 42). Vandaag omvat die ca. 2,6 miljoen m², met de mogelijkheid om uit te breiden tot 3,4 miljoen m². Sommige van deze gronden genereren al onmiddellijk inkomsten, bijvoorbeeld via sale-and-leasebackconstructies (zie p. 55). Dat is onze zogenaamde yielding landbank. Andere sites zijn dan weer voorvergunnd, zoals brownfields met bestaande nutsvoorzieningen, waardoor we snel kunnen schakelen wanneer klanten op korte termijn extra ruimte nodig hebben.

Ook op het gebied van **acquisities** blijven we focussen op optimale waardecreatie voor onze stakeholders (zie p. 50). In 2025 investeerden we € 100 miljoen in zorgvuldig geselecteerde aankopen, die in de tussentijd al een gemiddelde opwaardering van 12% hebben laten zien. De site in Zaltbommel (zie p. 52) is het ideale voorbeeld: het

Succesvol 2025

>€ 300 miljoen
geïnvesteed tegen
een gemiddeld netto-
aanvangsrendement
van 6,5%

€ 4,90
EPRA-winst per aandeel
(+8% jaar-op-jaar)

bebouwde deel is langjarig verhuurd en genereert nu al stabiele inkomsten, terwijl het onbebouwde gedeelte op korte termijn vrijkomt voor ontwikkeling – dus extra waardecreatie.

Daarnaast blijven we sterk inzetten op waardecreatie via **verhuur en herverhuur** binnen onze bestaande portefeuille. In 2025 konden we 285.000 m² (her)verhuren – 12% van de portefeuille – met een gemiddelde huurstijging van 9%. Dat bevestigt zowel de kwaliteit van onze gebouwen als de kracht van onze klantrelaties, oud en nieuw.

Tot slot spelen ook de **renovatie en verduurzaming** van bestaande panden een steeds belangrijkere rol (zie p. 82). Als een gebouw verouderd is of vrijkomt na bijvoorbeeld het aflopen van een huurcontract, dan maken we het toekomstbestendig door o.a. warmtepompen en bijkomende investeringen in zonnepanelen en/of batterijopslag. Waardecreatie op meerdere punten, dus: het pand stijgt in waarde én we ondersteunen er onze klanten mee in hun energietransitie en -onafhankelijkheid.



Waardecreatie op meerdere vlakken: Intergamma in Tiel

In het Nederlandse Tiel bouwden we onze grootste ontwikkeling tot nu toe: een distributiecentrum van 95.000 m² voor Intergamma. Ondertussen behoort het tot de top 10% van de duurzaamste logistieke centra in Nederland. Hierdoor verdubbelde de grondwaarde van € 120 naar € 240 per vierkante meter: een stijging van 100%! Een prachtig voorbeeld van hoe financiële meerwaarde en duurzaamheid hand in hand kunnen gaan.

Lees meer over de Intergamma-hub op p. 49.

Van specialist naar thought leader

Al vele jaren lang zijn we specialist in ons vak: waarde creëren voor onze stakeholders via toekomstbestendig logistiek vastgoed op strategische toplocaties. Die **vakkennis, visie en innovatiekracht** willen we graag meer en meer delen, om zo een nog zichtbaardere rol te spelen in de markt. Thought leadership vormt daarbij een belangrijk strategisch instrument.

Door deel te nemen aan gespecialiseerde seminars, eigen events te organiseren en inzichten te delen over duurzame logistiek, energie-oplossingen en markttrends, positioneren we ons als **een referentie binnen de sector**.

Deze evolutie gaat gepaard met een verdere **decentralisatie** van onze expertise en zichtbaarheid. De focus ligt niet langer bij één centrale stem, maar bij sterke lokale entiteiten met een eigen identiteit. Onze country directors nemen daarbij een actieve rol op als ambassadeurs van Montea in hun markt, onder meer via initiatieven zoals Logistics Check for the Future (België), Reality Check (Nederland) en Cocktail Dinatoire (Frankrijk), en onze rol in diverse werkgroepen.

Op die manier versterken we onze credibiliteit als bouwpartner, vergroten we onze impact in het publieke debat en bouwen we aan duurzame relaties met klanten, partners en stakeholders. Niet alleen als ontwikkelaar en investeerder, maar als leidende stem in de toekomst van logistiek vastgoed.

“We hebben dit jaar 285.000 m² (her)verhuurd in onze bestaande portefeuille, met een gemiddelde huurstijging van 9%. Ook dát is waardecreatie: kwalitatieve gebouwen en tevreden klanten.”



Inna Maslova
Investor Relations Manager



Duurzaamheid onder de Monteaners

Duurzaamheid bij Montea gaat verder dan gebouwen en energie. Het leeft ook sterk **binnen onze organisatie**, bij de Monteaners zelf. We investeren bewust in initiatieven die samenwerking, welzijn, leiderschap en kennisdeling stimuleren, zodat we als één internationaal team in dezelfde richting bewegen en onze ESG-ambities écht kunnen waarmaken.

Eén team over landsgrenzen heen

Met collega's verspreid over verschillende landen is verbinding essentieel. Daarom organiseren we elk jaar activiteiten die onze onderlinge samenwerking versterken.

Een mooi voorbeeld is onze **teambuilding in Annecy**, waar Monteaners uit alle landen 3 dagen lang samenkomen. We laten het werk even los, gaan raften, quizen en leren elkaar beter kennen. Die mix van fun, teamspirit en samenwerking zorgt voor meer 'lijm' tussen onze teams.

Ook sport verbindt. In 2025 nam opnieuw een groeiende groep Monteaners deel aan de **IMMORUN**, het sportevenement dat professionals uit de vastgoedsector samenbrengt. Het groeit jaar na jaar uit tot een vaste waarde in onze bedrijfscultuur.



Leiderschap en talentontwikkeling als strategische kern

Onze ESG-aanpak staat of valt met sterke leiders en een toekomstbestendige organisatie. Daarom ontwikkelden we een **Leadership Continuity Plan**, gericht op het garanderen van leiderschap op lange termijn.

Hoe ziet dat er concreet uit? Vanaf 2026 rollen we een **Development Program** uit voor toekomstige leiders binnen Montea: een combinatie van opleidingen, coaching en duidelijke procedures die onze interne talenten klaarstoomt voor toekomstige executive rollen. Zo bouwen we een duurzame **executive pipeline** op en investeren we proactief in onze langetermijnstrategie.

Ook heeft elke Monteaner sinds 2023 een persoonlijk ontwikkelingsplan, dat vertrekt vanuit individuele sterktes en groeikansen. Dat stimuleert ondernemerschap, professionele ontwikkeling én **thought leadership** – iets wat zich vertaalt in onze actieve deelname aan panelgesprekken, podcasts en seminars zoals Logistics Check for the Future (België), Reality Check (Nederland) en Cocktail Dînatoire (Frankrijk), én onze aanwezigheid in verschillende werkgroepen.

Dat dit werkt, blijkt uit de cijfers: onze **vrijwillige verloopgraad ligt rond 3%**, uitzonderlijk laag voor de sector.

Vrijwillige verloopgraad

3%

Samen slimmer: Centers of Expertise & Front Runners

Om kennisdeling over de landsgrenzen heen te versterken, organiseren we verschillende vormen van structureel overleg. In onze **Centers of Expertise** komen teams elk kwartaal samen om best practices uit te wisselen, uitdagingen te bespreken en gezamenlijke standaarden te ontwikkelen.

Binnen het Center of Expertise voor Development brengen we bijvoorbeeld de development- en ESG-teams samen. Tijdens deze sessies delen we ervaringen en inzichten, en bespreken we onder meer marktontwikkelingen en hun impact op onze gebouwen, technische specificaties, duurzame innovaties en manieren om onze carbon footprint verder te verlagen.

Daarnaast is er **Front Runners**, een initiatief van Peter Demuynck, Chief Innovation Officer. Hij brengt business developers uit alle landen samen om te bespreken welke commerciële en strategische focus we gezamenlijk hanteren, hoe we onze ondernemende mindset behouden, en hoe we klantcontact en innovatie centraal houden. Dit overleg zorgt ervoor dat alle neuzen in dezelfde richting staan, dat strategie continu wordt afgestemd en dat we als één geïntegreerd team werken aan duurzame groei.

Wellbeing als fundament

Een sterke ESG-cultuur begint bij een gezond team. Daarom herhaalden we in 2024 onze **Human Capital Scan**, met een responsgraad van 98%. De resultaten tonen opnieuw hoge jobtevredenheid en loyaliteit, zelfs na de verdubbeling van ons personeelsbestand sinds 2022. Op basis van deze inzichten gingen we in 2025 verder aan de slag met wellbeing-workshops en initiatieven die medewerkers helpen om hun grenzen beter te bewaken. Een nieuwe Human Capital Scan is gepland voor 2026, zodat we onze tevredenheidscijfers kunnen blijven opvolgen en versterken.



‘The Heels Forward’

In 2025 lanceerden we, als eerste speler in de vastgoedsector, onze eigen podcast ‘The Heels Forward’. Daarin willen we, in onze uitgesproken mannelijke sector, bewust ruimte maken voor vrouwelijke leiders met een inspirerend verhaal.

Het concept en de vragen vertrekken vanuit onze FEET-waarden, maar de gesprekken gaan ook veel dieper: ze gaan over keuzes, twijfels, moed, verlies, heropbouw en visie. De rode draad? Doorzettingsvermogen en blijven investeren in jezelf, ook wanneer je leven even niét het perfecte plaatje vormt. Het is een podcast die kennisdeling, inspiratie en waardecreatie stimuleert: verhalen die blijven leven en mensen verbinden.

De podcast verschijnt elke laatste donderdag van de maand, wordt gehost door Francesca Vanthielen (nieuwsanker bij Trends Z), en gemonteerd door een extern vrouwelijk team.

Verschillende gasten kwamen al langs aan onze tafel, waaronder Maggie De Block, Lieve Creten, Ciska Servais, An Luyten, Petra De Sutter en onze eigen CFO Els Vervaecke.

The Heels Forward Podcast

[Luister hier naar alle afleveringen](#)

“In het voorbije jaar heb ik 12 bijzondere vrouwen mogen interviewen. Het was een voorrecht om even in hun leven binnen te stappen en te ontdekken waarom ze bepaalde keuzes maakten, hoe ze omgaan met successen maar ook met twijfels, hoe je gevormd wordt door je opvoeding. De rode draad: de gedrevenheid van deze vrouwen om hun talenten in te zetten voor een carrière waar ik nederig het hoofd voor buig. Grote dank aan alle vrouwen om hun hart open te stellen voor de ‘Heels Forward’-podcast en natuurlijk de schitterende, vrouwelijke ploeg van Montea die de opnames mogelijk maakte.”



Francesca Vanthielen
moderator van
‘The Heels Forward’



3

TRANSGENERATIONELE WAARDECREATIE VIA 4 GROEPIJLERS

Montea bouwt aan een duurzamere en efficiëntere logistieke sector. Dat doen we aan de hand van vier complementaire groeipijlers: de (her) ontwikkeling en uitbreiding van onze strategische landbank, gerichte acquisities in onze kernmarkten, solide partnerships en investeringen in slimme duurzaamheidsoplossingen die ons portfolio én onze klanten ondersteunen in de energietransitie.

Hoe we meebouwen aan de toekomst van logistiek

3.1 In-house projectontwikkelingen via de landbank en herontwikkelingen ↗

3.2 Gerichte acquisities ↗

3.3 Strategische partnerships en sterke samenwerkingen ↗

3.4 Hernieuwbare slimme energie- en andere duurzaamheidsoplossingen ↗



3.1. In-house projectontwikkelingen via de landbank en herontwikkelingen

In 2025 zetten we verder in op de ontwikkeling en uitbreiding van onze strategische landbank. Concreet leverden we vier voorverhuurde in-house-projecten op. Deze vertegenwoordigen een bruto verhuurbare oppervlakte van 128.000 m² en een investeringsbedrag van ca. € 117 miljoen aan een netto aanvangsrendement van 7,0%. Daarnaast zetten we al de eerste stappen naar groei voorbij Track27 met de aankoop van 150.000 m² vergund ontwikkelpotentieel in Frankrijk.

“Onze omvangrijke en strategisch gelegen landbank biedt onze klanten de flexibiliteit, zekerheid en ruimte om te groeien, te innoveren en hun logistieke ambities waar te maken.”



Jo De Wolf
CEO

Een strategische landbank als basis voor transgenerationale waardecreatie

De omvangrijke en strategisch opgebouwde landbank vormt de ruggengraat van onze groei. Ze is niet alleen een bron van financiële meerwaarde, maar ook en vooral een krachtige katalysator voor **klantgerichtheid, wendbaarheid en langetermijnzekerheid**. In een markt waar logistieke grond steeds schaarser wordt, biedt onze landbank ons – én onze klanten – de ruimte om te blijven ontwikkelen, te innoveren en mee te groeien met de logistieke noden van (over)morgen.

Maar hoe doen we dat precies? Hoe zorgt onze landbank ervoor dat we op een gefaseerde en wendbare manier nieuwe projecten kunnen ontwikkelen en zo waarde toevoegen op korte, middellange en lange termijn?

Yielding landbank: direct rendement

Via gerichte acquisities breiden we onze landbank uit met slim gekozen logistieke hotspots. Als specialist in logistiek vastgoed zijn we perfect geplaatst om locaties en gronden te beoordelen op hun groeipotentieel op de lange termijn. Op die manier vormt de uitbouw van onze landbank de basis van onze duurzame groei.



Delhaize Home Delivery Center, Brussel, België

Sommige van die strategisch gelegen sites **genereren al meteen na aankoop inkomsten**, bijvoorbeeld via verhuurde parkeerplaatsen of de erfpachtconstructie op de fabriekssite in Zaltbommel (zie p. 52). Dat noemen we onze *yielding landbank*. Vandaag leveren 54% van onze grondposities een rendement van 5,8% op: stabiele cashflows nog vóór we er gaan bouwen.

Zodra de bestaande huurovereenkomsten aflopen, zijn de sites klaar voor herontwikkeling: voor de huidige huurder of voor een nieuwe klant, afhankelijk van de marktvraag. Zo bieden deze terreinen ons ook **extra zekerheid**; binnen een vastgelegde termijn komen ze vrij om via herontwikkeling waarde te creëren.

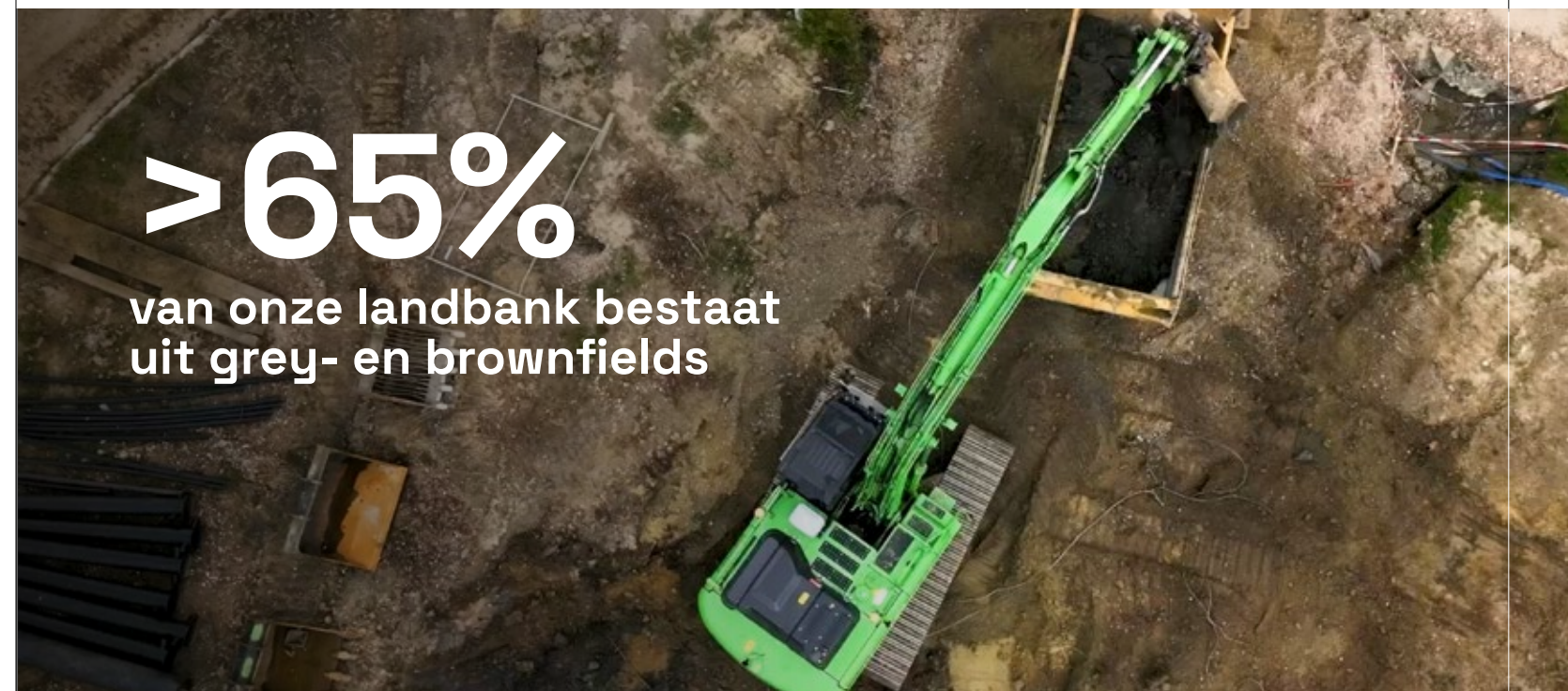
Brownfields: sneller en minder risicovol

Meer dan **65%** van onze landbank bestaat uit **grey- en brownfields**. Dat zijn terreinen die vroeger al industrieel werden gebruikt en dus vaak al beschikken over de nodige aansluitingen op bijvoorbeeld het elektriciteitsnet. Voor dergelijke domeinen zijn vergunningstrajecten meestal voorspelbaarder. Daardoor kunnen we die gronden snel activeren wanneer onze klanten op zoek zijn naar extra (opslag)ruimte.

Optimaal ruimtegebruik

Bij elke (her)ontwikkeling bekijken we om de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te gebruiken en in te delen. Daarbij proberen we **zoveel mogelijk functies te 'stapelen'**, zoals parkeerplaatsen of zonnepanelen op het dak.

Zo is het dak van het Delhaize Home Delivery Center (Brussel) multifunctioneel ingericht: het bevat een parking, zonnepanelen en een biodivers groendak. Het groendak zorgt voor een vertraagde afvoer van het regenwater naar regenwaterputten, waar het opnieuw gebruikt wordt voor de koelinstallatie, toiletten en buitenkranen.



> 65%
van onze landbank bestaat uit grey- en brownfields

Waarde voor onze stakeholders

Onze landbank is dus geen passieve reserve, maar een **actieve groeimotor** van structurele waardecreatie:

- **Klanten** krijgen de zekerheid dat wij hen kunnen helpen uitbreiden wanneer hun activiteiten groeien – of dat nu binnen 1, 5 of 10 jaar is.
- Door voorvergonde gronden kunnen we **sneller schakelen** om een dringende bouwvraag te beantwoorden: essentieel in de huidige vergunningsproblematiek.
- **Investeerders en stakeholders** profiteren van stabiele cashflows, lagere risicoprofielen (bijvoorbeeld brownfields) en concrete mogelijkheden voor waardecreatie op de lange termijn, waardoor de totale portefeuillevaarde uiteindelijk mee stijgt (zie verder).
- De grootschalige transformatie van brownfields draagt bij aan **duurzame gebiedsontwikkeling**.

Groeipotentieel dat generaties overstijgt

Vandaag omvat onze portefeuille ongeveer 2,4 miljoen m² verhuurbare oppervlakte. Door de bovenstaande factoren kunnen we die op termijn uitbreiden tot 4,0 miljoen m² – een toename van 65%. De huidige waarde van de portefeuille bedraagt € 3,2 miljard. Wanneer de volledige landbank ontwikkeld is, kan dit oplopen tot € 4,7 miljard. Belangrijker nog is dat de ontwikkeling van de volledige grondbank een waardecreatie van € 330 miljoen zou opleveren voor onze aandeelhouders.

Deze stevige basis zorgt ervoor dat we kunnen blijven inspelen op nieuwe klantbehoeften, marktschaarste en veranderende regelgevingen – en zo **waarde kunnen creëren over verschillende generaties heen**. We zijn dus meer dan ooit klaar om de toekomst van logistieke infrastructuur vorm te geven.



Movianto, Aalst, België

Opgeleverde projecten

Ontwikkeling in Tiel (Intergamma) 🇳🇱

- Aankoop terrein: **Q3 2018**
- Oppervlakte terrein: **ca. 183.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 95.000 m²**
- Start constructie: **Q2 2024**
- Oplevering: **Q2 2025**
- Huurder: Intergamma B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: **ca. € 83 miljoen**

→ [Lees meer over dit project op pagina 48-49.](#)

Uitbreiding in Aalst (Movianto) 🇧🇪

- Aankoop terrein: **Q2 2015**
- Oppervlakte terrein: **ca. 14.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 9.000 m²**
- Start constructie: **Q1 2024**
- Oplevering: **Q1 2025**
- Huurder: Movianto Belgium N.V. voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar
- Investeringsbudget ontwikkeling: **ca. € 8 miljoen**

Ontwikkeling in Amsterdam (Blond) 🇳🇱

- Aankoop terrein: **Q4 2023**
- Oppervlakte terrein: **ca. 11.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 7.000 m²**
- Start constructie: **Q4 2023**
- Oplevering: **Q1 2025**
- Huurder: Blond voor een vaste periode van 10 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: **ca. € 13 miljoen**

→ [Lees meer over dit project op pagina 98-99.](#)

Uitbreiding in Oss (Vos Distri Logistics) 🇳🇱

- Aankoop terrein: **Q1 2014**
- Oppervlakte terrein: **ca. 20.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 17.000 m²**
- Start constructie: **Q1 2025**
- Oplevering: **Q4 2025**
- Huurder: Vos Distri Logistics B.V. voor een nieuwe vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: **ca. € 13 miljoen**



Blond, Amsterdam, Nederland



150.000 m² vergund ontwikkelpotentieel in Frankrijk

In 2026 en 2027 schakelt Montea een versnelling hoger in Frankrijk. Concreet verwachten we een vergunning te krijgen voor een totaal van 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte. Eind 2025 hadden we daarvan al 150.000 m² verzekerd via de aankoop van ca. 337.000 m² aan terreinen.

Deze strategisch gelegen projecten zijn uitstekend gepositioneerd om in te spelen op de huidige en toekomstige vragen van onze eindgebruikers – vooral op het gebied van e-commerce, logistiek en distributie. De eerste marktverkenningen bevestigen dat potentieel. Zo leggen we vandaag al de fundamenten voor verdere groei voorbij Track27.

“Dankzij dit project kunnen we een toekomstbestendig logistiek platform ontwikkelen dat een structurerende rol zal spelen in de economische en industriële evolutie van het departement Puy-de-Dôme en de regio errond.”



Luc Merigneux
Country Director
Montea Frankrijk

Projecten in de pijplijn

Op 31 december 2025 beschikte Montea over een **totale grondreserve** van ca. 3,4 miljoen m². Daarvan is vandaag ongeveer 203.000 m² in ontwikkeling.

Op korte tot middellange termijn verwachten we te starten met de ontwikkeling van ca. 387.000 m² grond, goed voor ca. 236.000 m² verhuurbare oppervlakte. Die ontwikkeling gebeurt bij Montea nooit op speculatieve basis. Onze ontwikkelingspijplijn voor de korte tot middellange termijn omvat projecten waarvan wij verwachten dat zij in de komende 24 maanden zullen worden voorverhuurd en waarvan de bouw zal worden gestart.

54% van de totale verworven grondreserve levert al een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,8 miljoen m² (of 24% van de totale landbank) onder controle door middel van partnership-overeenkomsten, zodat ook die gronden klaarstaan voor toekomstige ontwikkeling.

De resterende landbank van ca. 2.819.000 m² vormt een aanzienlijk toekomstig ontwikkelpotentieel en biedt Montea de flexibiliteit om op een wendbare manier nieuwe investeringen te plannen en uit te voeren wanneer de markt of klanten daarom vragen.

	(Geschatte oplevering)	Landbank (m ²)	GLA (m ²)	Totale capex van het project (M€)	Te investeren (M€)	Beoogd gemiddeld rendement
Huidige ontwikkelingspijplijn						
Projectontwikkeling in uitvoering						
		203.000	117.000	174	62	~ 6,5%
	100% voorverhuurd					
	20 jaar gem. looptijd					
Halle	Q4 2026	55.000	31.000	34	19	
Luik	Q4 2027	148.000	86.000	140	43	
Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn						
Verwachte start in de komende 24 maanden inclusief voorverhuurde projecten in afwachting van vergunning						
		387.300	236.400	232	161	> 6,5%
Toekomstig ontwikkelpotentieel						
Ontwikkelpotentieel op langere termijn, inclusief ylding landbank en gronden onder optie						
		2.819.300	1.244.500	1.233	961	> 6,5%
Totaal		3.409.600	1.597.900	1.639	1.184	

Waardering van de grondreserve

Ongeveer 2,6 miljoen m² (of 76% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 492,7 miljoen of € 191 per m².

project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project

Project in uitvoering

Logistiek centrum in Halle 🇧🇪

- Aankoop terrein: Q1 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 55.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 31.000 m²
- Start constructie: Q4 2025
- Verwachte oplevering: Q4 2026
- Huurder: verhuurd voor vaste periode van 18 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 34 miljoen

“Een distributiecentrum van 95.000 m² dat tot de top 10% van duurzaamste logistieke centra behoort. Om het met de woorden van onze klant te zeggen: ‘een gebouw dat erop gericht is de impact op het milieu te minimaliseren en tegelijkertijd het welzijn van ons logistiek personeel centraal stelt’. Daar zijn we het volledig mee eens.”



Hylcke Okkinga
Country Director
Montea Nederland



Tiel-Noord (Intergamma) 🇳🇱

Zo begon het

In 2018 verwierf Montea een verhuurd terrein (ca. 48 hectare) in Tiel: de voormalige site van glasfabriek Maasglas (1963-2015). De locatie is ideaal, met directe toegang tot de A15, het Amsterdam-Rijnkanaal en de Waal.

Tijdens de eerste fase (2021-2022) bouwden we er een cleantech-recyclingfaciliteit van ca. 9.500 m². Daarna was er nog 45 hectare grond vrij voor de ontwikkeling van een duurzaam logistiek park.

Wat deden we er in 2025?

In juni 2025 leverden we in Tiel de grootste projectontwikkeling in onze geschiedenis op: een hoogwaardig, multimodaal distributiecentrum van circa 95.000 m² voor Intergamma. Deze nieuwe hub stelt Intergamma in staat om zijn logistieke operaties te centraliseren, efficiënter te werken en het aantal verkeersbewegingen in de Benelux te verminderen.

Bovendien past het gebouw perfect in onze ambitie om grootschalige logistiek te verduurzamen. De sterke focus op duurzaamheid (zie kader) uit zich in een BREEAM ‘Excellent’ kwalificering.

Hoe maakten we het duurzaam?

Milieu en duurzaamheid

- 6.582 zonnepanelen genereren jaarlijks 3.627 MWh (dat komt overeen met 1.170 gezinnen)
- Wärmtepompen worden gecombineerd met vloerverwarming
- Focus op afvalreductie

Biodiversiteit

- Beschermde zone van 11.000 m² voor lokale flora en fauna, inclusief insectenhotels, kerkuilenbiotoop en vleermuiskasten
- Aanplanting van 6.700 m² aan nieuwe bomen

CO₂-reductie en circulariteit

- Volledige levenscyclusanalyse (LCA) voor embodied carbon

Sociale impact

- Meer welzijn en productiviteit door groene zones, optimaal binnenklimaat, ventilatie en natuurlijk licht
- Ondersteuning van lokale werkgelegenheid en bedrijvigheid

E-mobiliteit

- Laadfaciliteiten voor auto’s
- Samenwerking met Milence: snellaadpalen voor trucks



Intergamma in Tiel-Noord (NL)

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 183.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 95.000 m²
- Start constructie: Q2 2024
- Oplevering: Q2 2025
- Huurder: Intergamma B.V., voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: ca. € 83 miljoen

3.2. Gerichte acquisities

Ook in 2025 bleef onze portefeuille groeien. In België breidden we onze aanwezigheid uit op Blue Gate Antwerpen en kochten we de voormalige Euro Shoe-site in Beringen. Daarnaast verwierven we een gedeeltelijk ontwikkeld terrein in Zaltbommel, in de Nederlandse provincie Gelderland, en een duurzaam distributiecentrum in Zeewolde (Flevoland). En met 150.000 m² vergund ontwikkelpotentieel in Frankrijk zetten we al de eerste stappen naar groei voorbij Track27.

Uitbreiding van onze portefeuille

In 2025 investeerden we ca. € 100 miljoen in nieuwe acquisities, aan een gemiddeld aanvangsrendement van 6,0%. Samen met de investeringen in onze ontwikkelingspijplijn steeg de totale waarde van de portefeuille in 2025 met € 360 miljoen – waarvan € 57 miljoen via positieve herwaardering (+2,1%) – naar € 3.152 miljoen.

Die herwaardering is voornamelijk het gevolg van **drie factoren**. Allereerst zijn er de latente meerwaarden op onze projectontwikkelingen. Daarnaast noteerde de bestaande portefeuille een *like-for-like*-waardestijging van 0,7%, hoofdzakelijk gedreven door stijgende geschatte markthuurwaarden, en verhoogden onze acquisities van 2025 met 12% in waarde ten opzichte van het bedrag dat we ervoor betaalden. Die positieve evoluties werden deels gecompenseerd door een afwaardering van de zonnepanelen, als gevolg van dalende injectieprijsen.

“Naast gronden zoeken we ook continu naar bestaande gebouwen op logistieke toplocaties. Op die manier bieden we onze klanten optimale distributiemogelijkheden.”



Jo De Wolf
CEO



Acquisities: strategisch belang en waardecreatie

Onze acquisities zijn een hefboom voor waardecreatie: voor onze klanten én voor Montea. Door te investeren in strategisch gelegen panden met uitzonderlijk logistiek potentieel, vergroten we het aanbod aan **kwalitatieve logistieke ruimte in een krappe markt**. Op die manier krijgen onze klanten toegang tot energie-efficiënte, toekomstbestendige infrastructuur die hen helpt om hun operationele kosten te verlagen, hun logistieke processen te optimaliseren en hun duurzaamheidsdoelen te behalen.

Voor stakeholders versterken deze gerichte aankopen dan weer de waarde en stabiliteit van Montea's portefeuille. Hoogwaardige gebouwen op toplocaties zorgen namelijk voor **betrouwbare inkomsten en solide groei** op de lange termijn. Onze acquisities creëren dus niet alleen waarde voor Montea, maar ook voor iedereen die op onze gespecialiseerde dienstverlening wil blijven vertrouwen.

Onze acquisities in 2025

Uitbreiding van onze aanwezigheid op Blue Gate Antwerpen (BE)

In het tweede kwartaal van 2025 versterkten we onze positie op het innovatieve bedrijventerrein Blue Gate Antwerpen met de overname van een gebouw (ca. 6.000 m²) met ruime buitenopslag. Het is ondertussen al het **vierde pand** op de site dat deel uitmaakt van de Montea-portefeuille.

Het gebouw, opgeleverd in 2020, geniet van een **unieke ligging**: directe toegang tot de kade aan de Schelde en op fietsafstand van de Antwerpse binnenstad, vlak bij de Singel en de Ring. Die centrale positie versterkt de multimodale logistieke mogelijkheden van de site aanzienlijk.

Naast het knappe hedendaagse design zijn ook de **duurzaamheidsstandaarden** van het gebouw van een hoog niveau. Het is volledig gasloos en uitgerust met zonnepanelen, warmtepompen, en systemen voor regenwaterrecuperatie en daglichtsturing – inspanningen die werden bekroond met een 'Very Good' BREEAM-certificaat.

We verhuren het pand aan BMB Bouwmaterialen, dat van hieruit de stad bedient door o.a. fietskoeriers. Zo draagt het actief bij aan **duurzame stedelijke logistiek**.

Strategisch gelegen fabriek met groot ontwikkelpotentieel in Zaltbommel (NL)

In de loop van het tweede kwartaal kochten we een strategisch gelegen perceel (115.400 m²) in Zaltbommel. Dat is een echte **logistieke hotspot** in Nederland: het ligt centraal in het Gelderse rivierenland én aan de A2-snelweg.

Het noordelijke deel van de site is bebouwd. Deze investering levert nu al rendement op, dankzij een **langlopende erfpachtovereenkomst**. Het zuidelijke deel biedt dan weer aanzienlijk ontwikkelpotentieel. Daar plannen we in de nabije toekomst de **ontwikkeling van een distributiecentrum** (25.000-30.000 m²). Dankzij de uitstekende bereikbaarheid van de site kunnen we ook een gedeelte van het terrein verhuren als buitenopslag.

project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker

Zaltbommel

Zo begon het

In 2025 kreeg Montea de kans om een gebied van 115.400 m² aan te kopen op het bedrijventerrein De Wildeman in Zaltbommel. Het zuidelijke deel van de site (ca. 49.000 m²) is op korte termijn beschikbaar voor ontwikkeling. Op het noordelijke deel (ca. 66.400 m²) staat momenteel een fabriek, die vóór de transactie was overgenomen door een Nederlandse investeringsmaatschappij.

Met de overname van het terrein – een investering van ongeveer € 24 miljoen – voegden we één van de meest veelbelovende Nederlandse locaties toe aan onze portefeuille.

Wat deden we er in 2025?

Met de huidige gebruiker van de fabriek sloten we een erfpachtvereenkomst van 20 jaar af. Deze sale-and-leasebacktransactie levert een netto aanvangsrendement van 6,4% op. Zo genereert deze investering al vanaf dag één stabiele inkomsten.

Wat willen we er doen in de toekomst?

Het onbebouwde deel van het terrein biedt ruimte voor de ontwikkeling van een state-of-the-art distributiecentrum van 25.000 tot 30.000 m², met bijkomende mogelijkheden voor buitenopslag.

We willen steeds een stapje verder gaan qua duurzaamheid en innovatie. Dit project moet dan ook uitgroeien tot onze beste ontwikkeling tot nu toe: geavanceerde energie-efficiënte oplossingen, multifunctioneel ruimtegebruik, een baanbrekend landschapontwerp, slim watermanagement, innovatieve bouwmaterialen en gebruiksvriendelijke voorzieningen voor de medewerkers van de toekomstige huurder.



“We zijn verheugd dat we op deze felbegeerde locatie zo’n sterke acquisitie hebben afgerond. Dit is een fantastische kans om zowel onze landbank als ons vastgoedportfolio uit te breiden en op korte én lange termijn aanzienlijke waarde te creëren.”



Cedric Montanus
Country Director
Montea Nederland

Zaltbommel (NL)

- Aankoop terrein: Q2 2025
- Oppervlakte terrein: 115.400 m²
- Oppervlakte toekomstige distributiecentrum: 25.000-30.000 m²
- Huurder: Seqora B.V. voor een vaste periode van 20 jaar
- Investering acquisitie: ca. € 24 miljoen



Verhuurd distributiecentrum in Zeewolde (NL)

In het derde kwartaal van 2025 breidden we onze Nederlandse portefeuille uit met de aankoop van een **distributiecentrum** (ca. 36.000 m²), gelegen op een perceel van ca. 55.600 m² in Zeewolde. Daarvoor voorzagen we een bedrag van ca. € 31 miljoen.

Het distributiecentrum, opgeleverd in 2019, werd gebouwd volgens strenge duurzaamheidsvereisten. Dat resulteerde in een uiterst gunstig energielabel (A) en een 'Very Good' BREEAM-certificaat. Ook de locatie is bijzonder, want het gebouw is **strategisch gelegen** vlak bij de snelwegen A6, A27 en A28. Op die manier zijn zowel de Randstad als het noorden en oosten van Nederland vlot bereikbaar.

We verhuren het pand langjarig aan Aalberts Integrated Piping Systems N.V., een toonaangevende specialist in geavanceerde geïntegreerde leidingssystemen. Na afloop van het huidige huurcontract beschikt het gebouw over een aanzienlijk opwaarts **huurpotentieel**.

Verwerving voormalige Euro Shoe-site in Beringen (BE)

In het vierde kwartaal van 2025 verwierven we de voormalige Euro Shoe-site via een inbreng in natura. Op die manier breidden we onze aanwezigheid uit in Beringen, een strategische logistieke toplocatie langs de E313 en de E314 in België. De site biedt een vlotte wegverbinding met Antwerpen, Luik en Brussel én geeft een rechtstreekse toegang tot het Albertkanaal – een extra troef voor de **multimodale bereikbaarheid** van de site.

Het terrein omvat ca. 53.500 m², met een magazijn van 20.000 m² en 2.500 m² kantoorruimte. Het ruime buitenterrein garandeert bijkomende **uitbreidingsmogelijkheden** en kan flexibel worden gebruikt als parking en/of opslagruimte.

Deze investering bedraagt ongeveer € 19 miljoen en zal, bij verhuur aan markthuurwaarde, naar verwachting een nettorendement opleveren van minstens 7,0%. De nodige aanpassingswerken zijn momenteel in uitvoering; de gesprekken met potentiële huurders zitten in een vergevorderde fase.

Sale-and-leasebacktransacties

Sale-and-leasebacktransacties blijven een belangrijk instrument binnen ons aanbod. Met zo'n transactie bieden we onze klanten namelijk een aantrekkelijk **alternatief voor klassieke bankfinanciering**: wij nemen hun logistieke vastgoed over, terwijl zij het op hun beurt huren aan een concurrentiële marktprijs. Een mooi voorbeeld van het voorbije jaar is de erfpachtovereenkomst in Zaltbommel (zie p. 52).

Voor logistieke bedrijven creëert deze constructie meteen **vrij kapitaal** om in te zetten voor hun (toekomstige) groei, uitbreidingsplannen of operationele investeringen. In onzekere marktomstandigheden kan een sale-and-leasebacktransactie hen bovendien helpen om de nodige financiële ruimte te behouden en strategische plannen te versnellen.

We bekijken steeds in **nauw overleg** met onze klanten wanneer deze formule de beste ondersteuning biedt voor hun ambities.

Zeewolde, Nederland



3.3. Strategische partnerships en sterke samenwerkingen

Groei en waardecreatie zit ook in strategische samenwerkingen en vertrouwensbanden met verschillende partijen: klanten, ontwikkelaars, grondeigenaars en meer. Daarbij kijken we samen vooruit: we focussen op toekomstbestendige oplossingen en willen altijd meerwaarde creëren voor elke betrokkene. Zo stapten we in 2025 in een ambitieuze joint venture met Weerts Group voor de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België.

Een fundament voor duurzame groei

In een logistieke vastgoedmarkt die steeds uitdagender wordt, vormen strategische partnerships een essentiële pijler van Montea's duurzame groei. Hoe vroeger we ons in het bouwproces omringen met de juiste partners, hoe beter we onze klanten een oplossing kunnen aanreiken op maat van hun behoeften en de markt. Het doel: **kennis delen en samen waarde creëren op lange termijn**, voor elke partij.

Door onze diepgaande kennis van logistieke hotspots en onze gezonde balans blijven we **een aantrekkelijke en betrouwbare kennispartner**. Voor onze projectpartners betekent dat financiële slagkracht, ontwikkelingszekerheid en een gedeelde langetermijnvisie. En onze klanten? Die zijn verzekerd van logistiek vastgoed op toplocaties dat vandaag én morgen relevant blijft, ondersteund door een langetermijnpartner die meegroeit met hun ambities.

Ook voor investeerders en andere stakeholders creëren deze partnerships duidelijke meerwaarde. Door risico's te spreiden, kapitaal efficiënt in te zetten en projecten te structureren binnen duidelijke rendementscriteria, versterkt Montea de **voorspelbaarheid en stabiliteit** van zijn portefeuille. Tegelijk zorgt de focus op duurzame ontwikkelingen en herontwikkeling van bestaande sites voor een positieve impact op de omgeving en de bredere logistieke keten.

Kortom, onze strategische partnerships zijn geen opportunistische samenwerkingen, maar **bewuste langdurige allianties** die de basis vormen voor duurzame groei – vandaag én voor de volgende generaties.

“Soms zijn we samen sterker dan alleen. Strategische samenwerkingen bieden ons nieuwe opportuniteiten en laten ons toe om samen aan toekomstbestendige oplossingen te bouwen die een maximale meerwaarde creëren voor de omgeving en onze klanten.”



Jo De Wolf
CEO

Met ontwikkelaars en grondeigenaars

We zetten sterk in op strategische samenwerkingen met ontwikkelaars om kennis te delen in grootschalige projecten op unieke logistieke locaties. In 2025 breidden we dit netwerk verder uit via een joint venture met Weerts Group.

Deze samenwerking sluit naadloos aan bij ons bredere netwerk van strategische partners, waaronder Cordeel, Brussels Airport, Port of Ghent, Sowaer, Built to Build Real Estate, Resolve Real Estate, Wayland Real Estate en Schiphol Real Estate. Samen vormen deze partnerschappen een rijke voedingsbodem voor verdere groei in Montea's kernmarkten en versterken ze onze positie als toonaangevende speler in logistiek vastgoed.

Joint venture met Weerts Group

Weerts Group is een familiebedrijf met hoofdzetel in Luik en activiteiten in onder meer vastgoed, logistiek, hernieuwbare energie en motorsport. Via haar dochteronderneming **Weerts Logistics Parks (WLP)** is de groep actief in verschillende Europese landen en beschikt ze over een snelgroeiende logistieke vastgoedportefeuille, met meer dan 600.000 m² logistiek vastgoed in ontwikkeling.

In 2025 werden Montea en Weerts Group langetermijnpartners voor de ontwikkeling van **het nieuwe Europese distributiecentrum van Skechers in Luik** – de grootste single-tenant logistieke ontwikkeling ooit in België.

Binnen dit partnership neemt Montea **een belang van 40% in de projectvennootschap WLP X**, terwijl Weerts Group eigenaar blijft van 60% en in eerste lijn verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en uitvoering.

Dankzij deze structuur kunnen we als **langetermijninvesteerder** participeren in een uitzonderlijk grootschalige ontwikkeling, met een maximale exposure van ca. € 140 miljoen. Het verwachte rendement bedraagt meer dan 6,0%.



project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker



Distributiecentrum Skechers in Luik

Zo begon het

Begin 2025 werden Montea en Weerts Group langetermijnpartners voor de ontwikkeling van het nieuwe Europese distributiecentrum van schoenen- en kledijfabrikant Skechers. Het Amerikaanse bedrijf, een AAA-kwaliteitshuurder, zal er zijn Europese distributieactiviteiten uitbouwen en opschalen.

De site bevindt zich op een perceel van ongeveer 370.000 m², vlak naast de luchthaven van Luik en langs de E42: een topligging voor zowel lucht- als wegtransport.

Wat gebeurde er in 2025?

In 2025 werd de joint venture juridisch en operationeel vormgegeven en gingen de voorbereidingen voor de ontwikkeling volop van start: een state-of-the-art logistiek centrum van meer dan 215.000 m², verdeeld over 5 units.

De vergunning en voorverhuur zijn alvast verzekerd. We sloten met Skechers een triple-net huurovereenkomst af van 20 jaar. Met de luchthaven van Luik ondertekenden we een erfpacht van 50 jaar voor het perceel, met een optie tot verlenging met nog eens 49 jaar.

Wat staat er nog op de planning?

Het hoogbouwmagazijn zal optimaal gebruikmaken van de beschikbare ruimte. Dankzij de meerlaagse opbouw van het parkeerdeck en laadplatform, en de focus op automatisering zal Skechers de grote vrije hoogte van het gebouw maximaal kunnen benutten.

We gaan ook volop voor een 'Excellent' BREEAM-certificering. Daarvoor zetten we sterk in op hernieuwbare energie, met onder meer een energiecentrale op het dak en de mogelijke integratie van batterij-energieopslag.

De ontwikkeling verloopt gefaseerd. De huurperiode van 70% van de bruto verhuurbare oppervlakte zal naar verwachting ingaan vóór eind 2027; de resterende oppervlakte vóór eind 2028.



Distributiecentrum Luik (BE)

- Aankoop terrein: Q1 2025
- Oppervlakte terrein: ca. 370.000 m² (40% aandeel Montea = 148.000 m²)
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 215.000 m² (40% aandeel Montea = 86.000 m²)
- Start constructie: Q1 2025
- Verwachte oplevering: voor eind 2027 (70%), eind 2028 (30%)
- Huurder: Skechers EDC SRL voor een vaste periode van 20 jaar
- Montea's maximum exposure binnen het partnershipmodel: ca. € 140 miljoen

“We zijn bijzonder verheugd om mee te investeren in de ontwikkeling van dit zeer ambitieuze project, de grootste logistieke transactie in jaren, met een vooruitstrevende huurder als Skechers enerzijds, en een ondernemende partner als Weerts anderzijds.”



Xavier Van Reeth
Country Director
Montea België

Samenwerkingen met grondeigenaars

We werken structureel samen met grondeigenaars om strategische sites duurzaam te ontwikkelen. Deze samenwerkingen geven ons toegang tot strategisch gelegen gronden (een schaars goed tegenwoordig). Bovendien maken ze het mogelijk om projecten sneller en gericht te realiseren en ze zorgen voor risicospreiding door expertise en verantwoordelijkheden te delen. Voor grondeigenaars betekent dit dat hun terreinen worden geactiveerd en gevaloriseerd via hoogwaardige, toekomstbestendige logistieke ontwikkelingen, vaak met langlopende huurcontracten – en dus stabiele inkomsten.

Montea en Cordeel

Een sterk voorbeeld van zo'n samenwerking is ons partnership met Cordeel. Samen realiseerden we al **meer dan 100.000 m²** aan logistieke magazijnen op verschillende locaties in België, waaronder Tongeren en Vilvoorde.

<p>Tongeren (BE) Ontwikkelingsfase 1 2e gebouw</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Aankoop terrein: Q4 2021 • Oppervlakte terrein: ca. 44.000 m² • Oppervlakte distributiecentrum: ca. 27.000 m² • Start constructie: Q1 2021 • Oplevering: Q4 2022 • Huurder: Tailormade Logistics voor een vaste periode van 6 jaar • Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: ca. € 24 miljoen
<p>Tongeren (BE) Ontwikkelingsfase 2 1e gebouw</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Aankoop terrein: Q4 2022 • Oppervlakte terrein: ca. 42.000 m² • Oppervlakte distributiecentrum: ca. 20.500 m² • Start constructie: Q3 2022 • Oplevering: Q2 2023 • Verhuurd voor een vaste periode van 6 jaar • Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: ca. € 18 miljoen
<p>Tongeren (BE) Ontwikkelingsfase 2 2e gebouw</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Aankoop terrein: Q4 2022 • Oppervlakte terrein: ca. 56.000 m² • Oppervlakte distributiecentrum: ca. 34.000 m² • Start constructie: Q1 2023 • Oplevering: Q4 2023 • Huurder: BayWa r.e. Solar Systems voor een vaste periode van 6 jaar • Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: ca. € 26 miljoen
<p>Tongeren (BE) Ontwikkelingsfase 2 3e gebouw</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Aankoop terrein: Q4 2022 • Oppervlakte terrein: ca. 23.000 m² • Oppervlakte distributiecentrum: ca. 14.000 m² • Start constructie: Q1 2024 • Oplevering: Q4 2024 • Verhuurd voor een vaste periode van 6 jaar • Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: ca. € 8 miljoen
<p>Vilvoorde (BE)</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Aankoop terrein: Q4 2022 • Oppervlakte terrein: ca. 22.000 m² • Oppervlakte distributiecentrum: ca. 10.500 m² • Start constructie: Q4 2022 • Oplevering: Q2 2023 • Huurder: Storopack Benelux NV voor een vaste periode van 10 jaar • Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

Zellik: huidige inkomsten en toekomstig ontwikkelpotentieel

Ook in Zellik, in de Brusselse rand, werken Montea en Cordeel samen op een site met **aanzienlijk (her)ontwikkelingspotentieel**. Het terrein van ca. 36.000 m² biedt ruimte voor de ontwikkeling van ongeveer 14.000 m² verhuurbare oppervlakte. De grond werd al voorverhuurd aan een logistieke dienstverlener voor 6 jaar, en is goed voor een investeringswaarde van ongeveer € 9,3 miljoen. De vergunning wordt op korte termijn verwacht, waarna de bouwwerken kunnen starten.

huurcontracten, waaronder een project van 31.000 m² in Halle met een looptijd van 18 jaar en een project van ca. 4.000 m² in Tiel met een looptijd van 10 jaar.

De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) stegen tot **€ 145,6 miljoen**, een toename van 13% ten opzichte van eind 2024. Deze groei is het resultaat van indexaties, succesvolle (her)verhuringen, de oplevering van nieuwe ontwikkelingen en gerichte acquisities.

Met onze klanten

We creëren niet alleen waarde via nieuwe ontwikkelingen en acquisities, maar ook door nauwe en langdurige samenwerkingen met onze klanten. In een dynamische logistieke markt vertaalt die aanpak zich in een uitzonderlijk **hoge bezettingsgraad, sterke huurgroei en stabiele inkomsten** voor alle stakeholders.

Een consistent hoge bezettingsgraad

Eind 2025 bedroeg de bezettingsgraad van ons logistiek vastgoed **99,8%**, wat vergelijkbaar is met het resultaat van vorig jaar. De zeer beperkte leegstand (ongeveer 4.200 m²) bevindt zich op slechts 2 locaties. Dat bevestigt dan weer de aantrekkingskracht van Montea's vastgoedportefeuille. Die bevat in totaal **2.375.726 m²** totale verhuurbare oppervlakte, verspreid over **124 sites** in België (44), Frankrijk (35), Nederland (42) en Duitsland (3).

Waardecreatie via (her)verhuur en heronderhandeling

Dankzij de aanhoudende vraag naar kwalitatief logistiek vastgoed en de sterke relaties met onze klanten konden we in 2025 maar liefst **285.000 m² aan bestaande ruimte (her)verhuren of heronderhandelen**. Deze contracten werden afgesloten met een gemiddelde huurverhoging van 9%, vaak tegen huurprijzen die boven het marktniveau liggen.

Daarnaast tekenden we voor **35.000 m² aan nieuwe**

Sale-and-leasebacktransacties

Sale-and-leasebacktransacties blijven een belangrijk instrument in onze klantenrelaties. Deze formule laat logistieke bedrijven toe om kapitaal vrij te maken, terwijl ze verzekerd blijven van continuïteit op hun bestaande locatie. Voor Montea vormen dergelijke transacties dan weer een opportuniteit om strategische sites toe te voegen aan de portefeuille en samen met klanten te bouwen aan duurzame langetermijnoplossingen.

“Onze sterke verhuurdynamiek bevestigt de aanhoudende vraag naar hoogwaardige logistieke ruimte op strategische locaties, met hogere huurniveaus als resultaat.”



Hylcke Okkinga
Country Director
Montea Nederland

3.4. Hernieuwbare slimme energie- en andere duurzaamheidsoplossingen

De logistieke sector staat voor grote ecologische en maatschappelijke uitdagingen. Wij willen daar resoluut op inspelen, een voortrekkersrol opnemen en mee bepalen hoe duurzaam logistiek vastgoed er morgen uitziet. Bij Montea zien we duurzaamheid dus niet als een verplichting, maar als een strategische motor voor waardecreatie.

“Duurzaamheid zit in ons DNA. We ontwikkelen steeds op een zo duurzaam mogelijke manier, waardoor we onmiddellijk waarde creëren voor onze klanten en op lange termijn voor Montea en onze omgeving.”



Dirk Van Buggenhout
Chief Sustainability Officer

Onze duurzaamheidsstrategie, onderbouwd door een dubbele materialiteitsanalyse, vormt de leidraad voor onze eigen operaties, onze bestaande portefeuille en onze nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast investeren we in innovatieve energie- en wateropslag en de uitrol van batterijopslagsystemen. In dit hoofdstuk lees je er alles over.

1. Duurzaamheid in ons DNA
2. Onze duurzaamheidsstrategie
3. Onze duurzame doelen voor 2030 en 2050
4. Montea-operaties
5. Bestaande portefeuille
6. Montea-ontwikkelingen
7. Uitrol batterij-energiehubs



1. Duurzaamheid in ons DNA

Ons model, waarbij we onze portefeuille in eigen handen houden, maakt het mogelijk om onze **gebouwen decennialang te optimaliseren**. Dat is een topprioriteit in een wereld waar regelgeving, technologie en klantbehoeften snel veranderen. We kiezen daarbij voor een transgenerationale aanpak: onze gebouwen moeten minstens 30 jaar meegaan en in hun volledige levenscyclus duurzaam functioneren.

In 2025 werkten we verder op de uitbouw van ons ESG-beleid (Environmental, Social en Governance), zodat het beter aansluit bij de actuele standaarden, beoordelingskaders en rapportagevereisten. Ons interne **ESG Steerco**, onder leiding van de Chief Sustainability Officer, werkt nauw samen met de Raad van Bestuur om duurzaamheid verder te integreren in onze bedrijfsstrategie.

Daarbij focussen we op toekomstgerichte logistieke hubs die energiepositief, milieubewust én sociaal verantwoord zijn. Meer dan **65% van onze landbank van meer dan 3 miljoen m²** bestaat uit grey- en brownfields. De afgelopen jaren investeerden we meer dan € 15 miljoen in de sanering van vervuilde industrieterreinen; we transformeerden deze tot moderne logistieke sites die opnieuw waarde creëren.

Onze strategische koers: Track27

Met ons groeiplan Track27 bouwen we verder aan een energie-efficiënte portefeuille. Concreet willen we tegen eind 2027 **de operationele CO₂-uitstoot van onze portefeuille met 45% verlagen** ten opzichte van 2019.

Om die ambitie waar te maken, investeren we gericht in **hernieuwbare energie**. Zo ondersteunen we onze klanten actief in hun energietransitie en dragen we bij aan een duurzamere en efficiëntere logistieke sector.

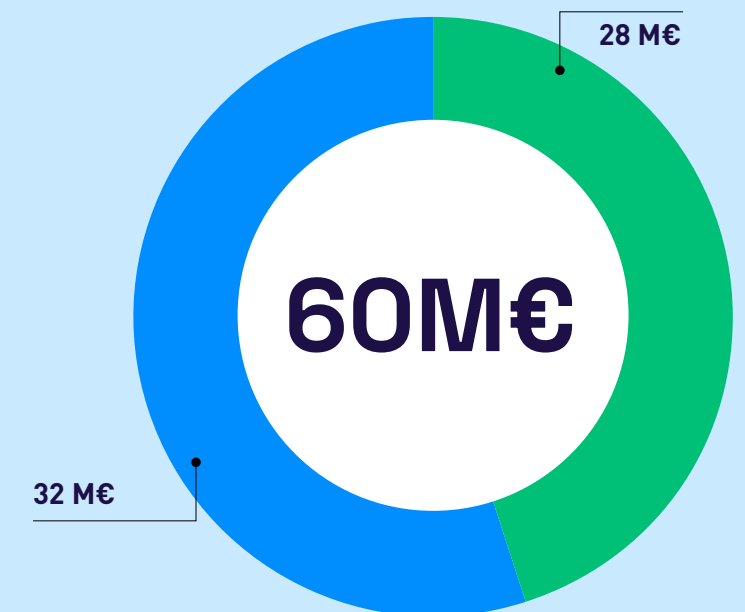
In 2025 stelden we onze investeringsdoelstelling voor hernieuwbare energie bij van € 75 miljoen naar **€ 60 miljoen**. Dat was het gevolg van vertragingen in enkele in-house projectontwikkelingen – met een impact op de geplande installatie van zonnepanelen – en door regelgeving die de uitrol van batterijopslagsystemen beïnvloedt.

Tot op vandaag investeerden we al **€ 28 miljoen** in zonnepanelen en de uitbouw van batterijopslagsystemen. Daarnaast blijven we de energieprestaties van onze bestaande portefeuille verbeteren via o.a. energiezuinige ledverlichting, laadpalen, bijkomende dakisolatie en warmtepompen.

TRACK 27 GROWTH PLAN

Stand van zaken

- Geïnvesteerd
- Planning



Onze 3 drijfveren in duurzaamheid

1. Onze klanten

Onze klanten zijn de belangrijkste drijfveer achter onze duurzaamheidsaanpak. Hun duurzaamheidsdoelen – en die van hun waardeketens – worden almaar ambitieuzer, en wij bouwen actief mee aan oplossingen die hen helpen vooruit te lopen op die evolutie.

Via energie-efficiënte en fossielvrije gebouwen doen we meer dan hun voetafdruk verkleinen en hun logistieke flows verduurzamen. We creëren gezonde werkomgevingen die talent aantrekken, en onze focus op transparante ESG-data (o.a. EU Taxonomy-conformiteit, LCA's en het Montea Blue Label – zie verder) maakt het voor hen gemakkelijker om hun eigen duurzaamheidsrapporten te onderbouwen.

2. Ecologische uitdagingen

We beseffen dat de logistieke vastgoedsector een grote verantwoordelijkheid draagt. De bouw- en vastgoedsector in het algemeen vertegenwoordigt bijna 40% van de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen en verbruikt 35% van alle energie. Omdat onze gebouwen een impact hebben op meerdere van die facetten, nemen we onze verantwoordelijkheid op. We verlagen emissies, benutten ruimte efficiënter en we bouwen met materialen en oplossingen die de natuur zo min mogelijk belasten.

3. Nieuwe wetgeving en hogere standaarden

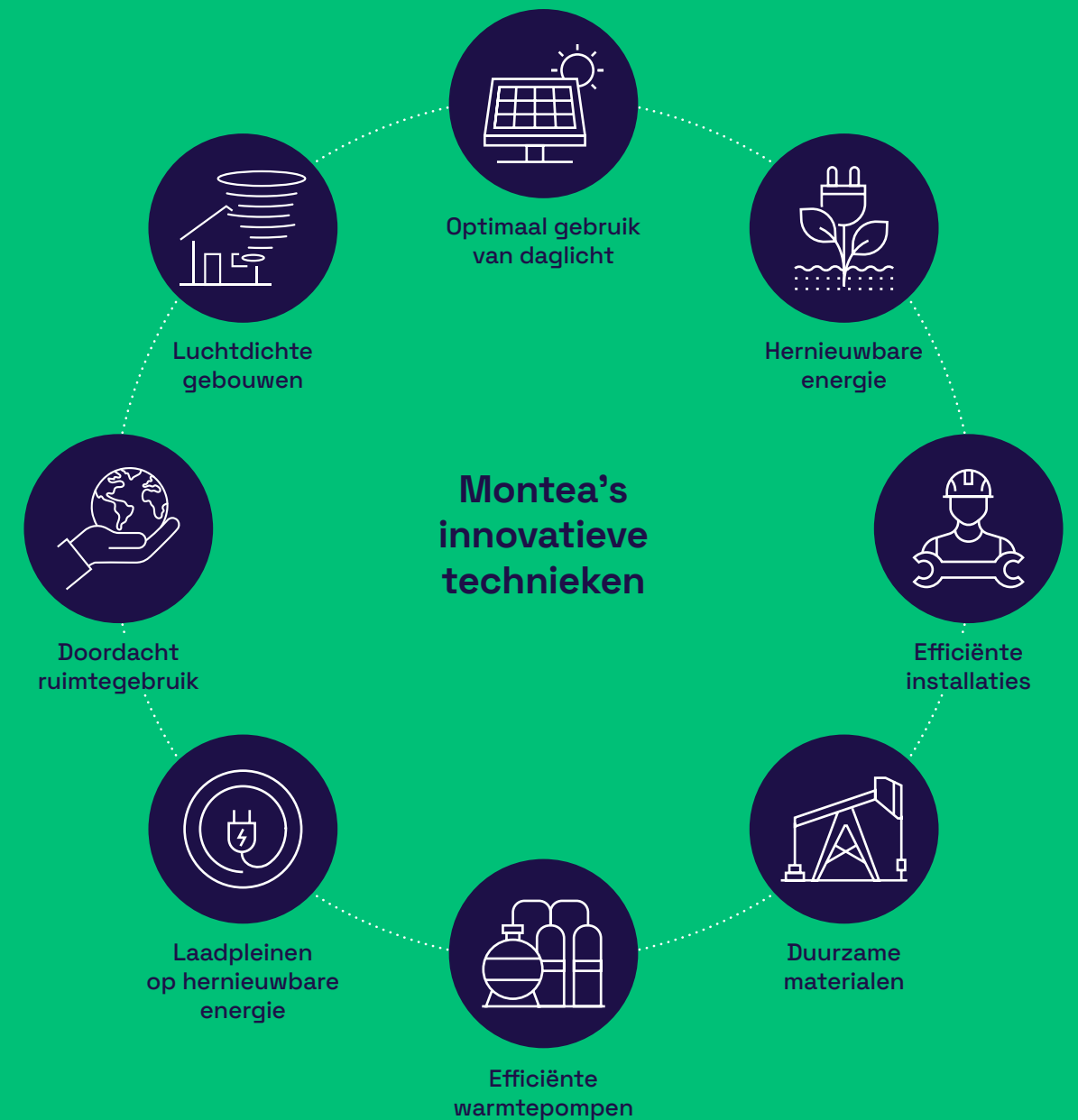
Europa versnelt de duurzaamheidsagenda via een brede waaier aan regelgevingen, zoals de Green Deal, de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), de Renewable Energy Directive (RED) en het Emission Trading System (ETS).

Montea loopt bewust voor op deze normen en wetten: onze nieuwe gebouwen zijn nu al fossielvrij, uitgerust met zonnepanelen waar mogelijk (en dus een bron van hernieuwbare energie), slimme sturingssystemen en uitgebreide laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Ook berekenen we de CO₂-uitstoot van onze gebouwen tijdens hun levensduur via Life Cycle Assessments (LCA) om zo de embodied carbon meetbaar te maken (zie verder) en al in designfase een reductie te verwezenlijken. Onze CRREM-analyse (Carbon Risk Real Estate Monitor) geeft ons dan weer meer inzicht in welke assets we wanneer moeten verduurzamen (zie p. 69).

Met deze ambitie, innovatieve projecten en duidelijke roadmap blijft Montea volop bouwen aan een portefeuille die klaar is voor de toekomst én aan duurzame logistieke ketens die onze klanten sterker maken in een snel veranderende wereld.

EU-regelgevingen voor duurzaamheid in vastgoed

- **Europese Green Deal:** een breed pakket aan maatregelen dat zich richt op CO₂-reductie, duurzame economische groei en de overgang naar een circulaire economie. Het doel: Europa klimaatneutraal maken tegen 2050.
- **Europese klimaatwet:** de juridische verankering van de klimaatdoelen uit de Green Deal. De klimaatwet verplicht alle lidstaten van de Europese Unie om tegen 2030 hun CO₂-uitstoot met minstens 55% te verminderen ten opzichte van het referentiejaar 1990.
- **Renewable Energy Directive (RED):** een richtlijn om het gebruik van hernieuwbare energie in alle sectoren te stimuleren.
- **Energy Performance of Buildings Directive (EPBD):** verplicht sinds 2020 dat alle nieuwe gebouwen in Europa bijna energieneutraal moeten zijn (nearly-zero energy buildings of nZEB). Deze regelgeving werd verstrengd in 2024: vanaf 2030 moeten alle nieuwe gebouwen volledig emissievrij zijn, ofwel zero-emission buildings (ZEB). De ambitie op lange termijn: tegen 2050 moeten vrijwel alle bestaande gebouwen emissievrij zijn.
- **ETS (Emission Trading System) en ETS2:** het Europese emissiehandelssysteem waarmee bedrijven rechten kunnen kopen en verkopen om hun broeikasgasuitstoot te dekken. Eén recht staat gelijk aan 1 ton CO₂. Voorlopig geldt het voor energie-intensieve sectoren (bijv. de industrie en de luchtvaart), maar in 2028 wordt dit systeem uitgebreid met ETS2. Dat richt zich op het brandstofgebruik in gebouwen, het wegvervoer en bepaalde kleinere industrieën. Brandstofleveranciers zullen emissierechten moeten kopen en waarschijnlijk doorrekenen naar de eindgebruiker via een verhoging van de brandstofprijzen.



Montea en Omnibus

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verplicht bepaalde bedrijven om transparant en gestandaardiseerd te rapporteren over hun duurzaamheidsbeleid en -prestaties. Door het Omnibus-voorstel van de EU (februari 2025) valt Montea niet langer onder deze rapportageverplichting. Toch engageren we ons om onze ingeslagen weg, als gevolg van de CSRD, verder te volgen en onze inspanningen rond duurzaam logistiek vastgoed en de bijbehorende rapportering verder uit te bouwen.

2. Onze duurzaamheidsstrategie

Onze duurzaamheidsstrategie geldt voor al onze kernactiviteiten: de ontwikkeling, verhuur en het onderhoud van logistiek vastgoed, maar ook voor ons aanbod van installaties voor energieopwekking en -opslag.

Dubbele materialiteitsmatrix

De thema's uit onze dubbele materialiteitsmatrix liggen aan de basis van onze duurzaamheidsstrategie. Dit overzicht brengt **onze belangrijkste duurzaamheidsthema's in beeld**. Het zijn dé thema's waarop we concrete acties zullen formuleren en ondernemen.

Naast de twee materiële milieutopics gaat onze aandacht ook uit naar drie niet-materiële milieutopics, die samen leiden tot onze vijf duurzaamheidspijlers.

Graag meer weten over de analyse die leidde tot deze dubbele materialiteitsmatrix? Je leest er meer over in ons jaarverslag van 2024.

Onze 5 duurzaamheidspijlers

Klimaatverandering en energie: op weg naar net-zero
[lees meer op p. 68-70](#)

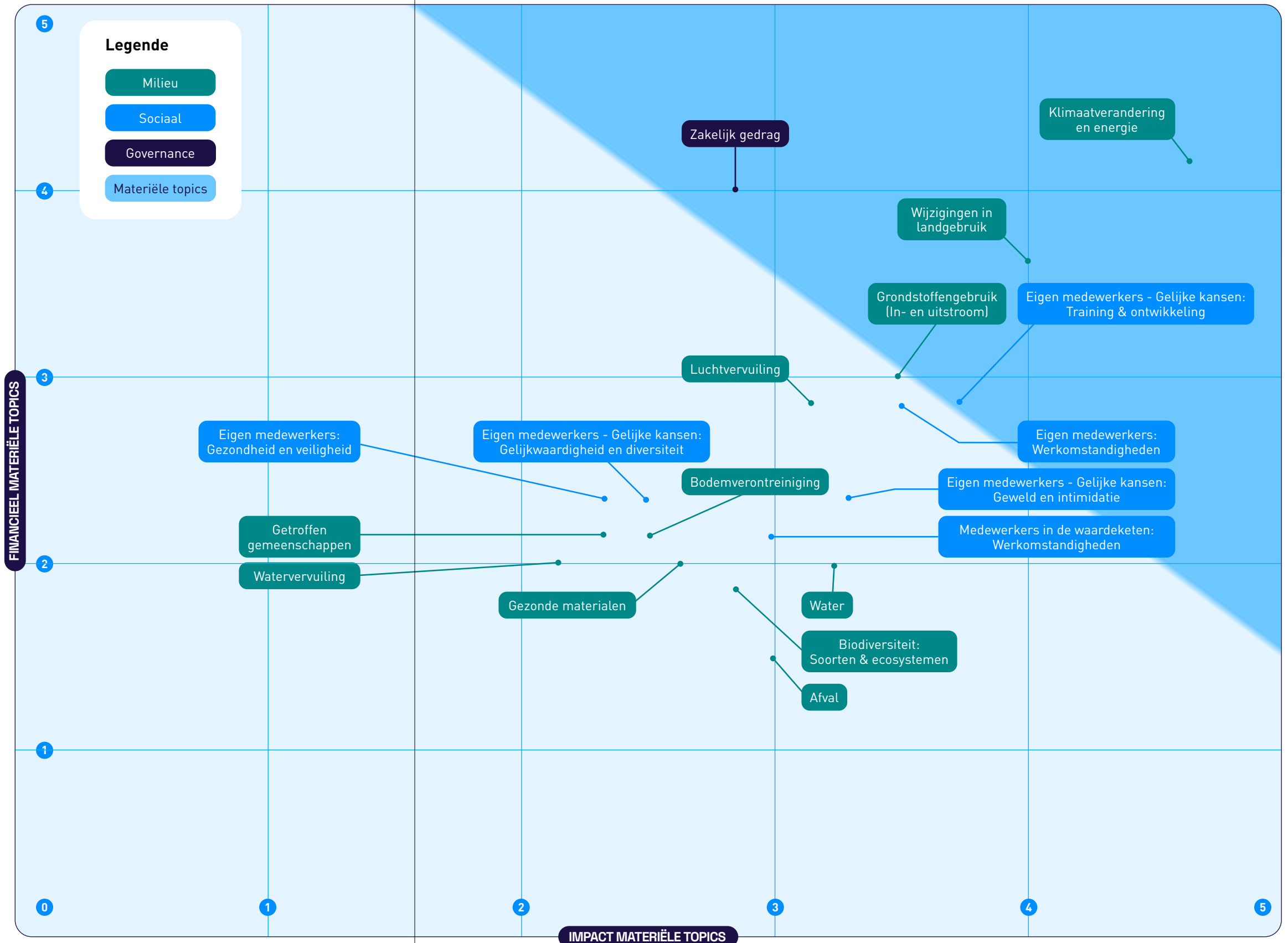
Bijdragen aan klimaatbestendigheid en een bloeiende biodiversiteit
[lees meer op p. 71](#)

Circulaire en multifunctionele gebouwen ontwikkelen
[lees meer op p. 72-73](#)

Ondersteuning van duurzame logistiek
[lees meer op p. 74](#)

Uitblinken in duurzaamheid
[lees meer op p. 75](#)

Dubbele materialiteitsmatrix



Pijler 1

Klimaatverandering en energie: op weg naar net-zero

Wat?

- -55% operationele koolstofemissies tegen 2030.
- Net-zero *whole-life emissions* (levensduur-uitstoot) tegen 2050 (incl. *embodied carbon*).
- Eigen operaties: net-zero tegen 2030.

Hoe?

- **Energie-efficiëntie:** nieuwe gebouwen ontwerpen volgens het Net-Zero *Operational Carbon*-principe, toegespitst op slim energiebeheer en -monitoring.
- **Hernieuwbare energie:** tegen 2030 gebruiken we uitsluitend hernieuwbare energie. Elke nieuwe ontwikkeling moet binnen 5 jaar minstens 50% van zijn energieverbruik opwekken via zonne-energie.
- **Fossielvrije gebouwen:** nieuwe projecten worden volledig fossielvrij gebouwd, terwijl ons bestaande portfolio uiterlijk in 2035 volledig is losgekoppeld van het gasnet.

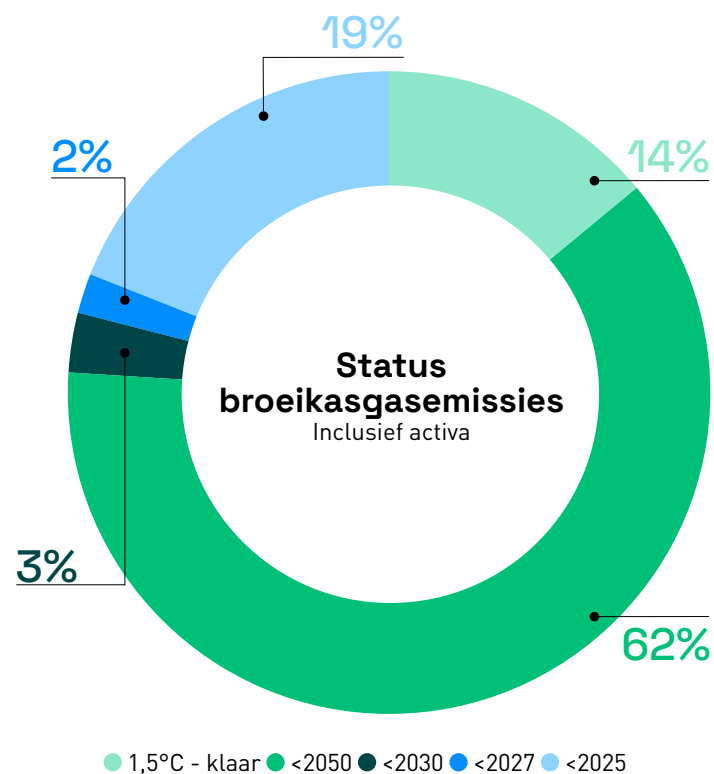
We realiseren al onze nieuwe ontwikkelingen volgens het principe van *Net-Zero Operational Carbon*, volledig in lijn met de bepalingen van de World Green Building Council. Dat doen we door gebouwen uitzonderlijk energie-efficiënt te maken, zoveel mogelijk lokale hernieuwbare energie op te wekken en enkel nog hernieuwbare stroom van het net te gebruiken voor de resterende energiebehoefte. We zetten daarbij in op duurzame materialen, hoogwaardige isolatie, slimme automatisering en innovatieve energieopslag.

Operationele en embodied carbon

De CO₂-impact van een gebouw bestaat uit:

- **Operationele CO₂:** uitstoot tijdens het gebruik van het gebouw (bijv. verwarming, koeling, verlichting)
- **Embodied CO₂:** uitstoot die vrijkomt tijdens de levensduur van het gebouw (inclusief constructie, transport, sloop)

Beide zijn voor ons belangrijk bij de ontwikkeling van duurzame gebouwen. Sinds 2020 vermijden we fossiele brandstoffen in nieuwe projecten en tegen 2035 zal onze volledige bestaande portefeuille fossielvrij verwarmd worden. Lees meer over onze doelen – en de manieren waarop we die bereiken – vanaf p. 76.



CRREM

De Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) is een wetenschappelijk onderbouwd instrument dat specifiek werd ontwikkeld voor de vastgoedsector. Het sluit aan bij de klimaatdoelstellingen van het Parijsakkoord en de Europese Green Deal.

Concreet geeft het ons een transparante maatstaf waarmee we de CO₂-uitstoot van onze huidige panden kunnen analyseren. Ook helpt het ons voorspellen wanneer een gebouw niet meer aan de duurzaamheidsnormen zal voldoen. Zo kunnen we ons decarbonisatiepad en de bijbehorende prioriteiten helder in beeld brengen.

Uit onze hernieuwde CRREM-analyse van 2025 van onze bestaande portefeuille bleek bijvoorbeeld dat 14% van onze assets al voldoen aan de vooropgestelde eisen voor 2050. Voor de andere sites wordt een actieplan uitgewerkt.

Die 14% is een iets lager cijfer dan vorig jaar (17%), en is voornamelijk te verklaren door de uitbreiding van onze portefeuille via standing investments (bijv. de Reverso-portefeuille).

Omdat energiemixen, beleidskaders en infrastructuur per land verschillen, varieert ook het decarbonisatiepad per land. Aangezien Montea in meerdere landen actief is, analyseren we onze data per land. Zo krijgen we een beter zicht op de specifieke uitdagingen en kansen voor decarbonisatie in elke markt.

SBTi

Al in 2021 sloot Montea zich aan bij het *Science Based Targets initiative (SBTi)*. Daarmee engageerden we ons om onze scope 1- en 2-emissies tegen 2030 met 50% te verminderen, en om onze scope 3-emissies systematisch te meten en te reduceren (zie verder). In 2026 dienen we ons scope 3-reductieplan officieel in bij SBTi voor validatie.

Reductie van embodied CO₂

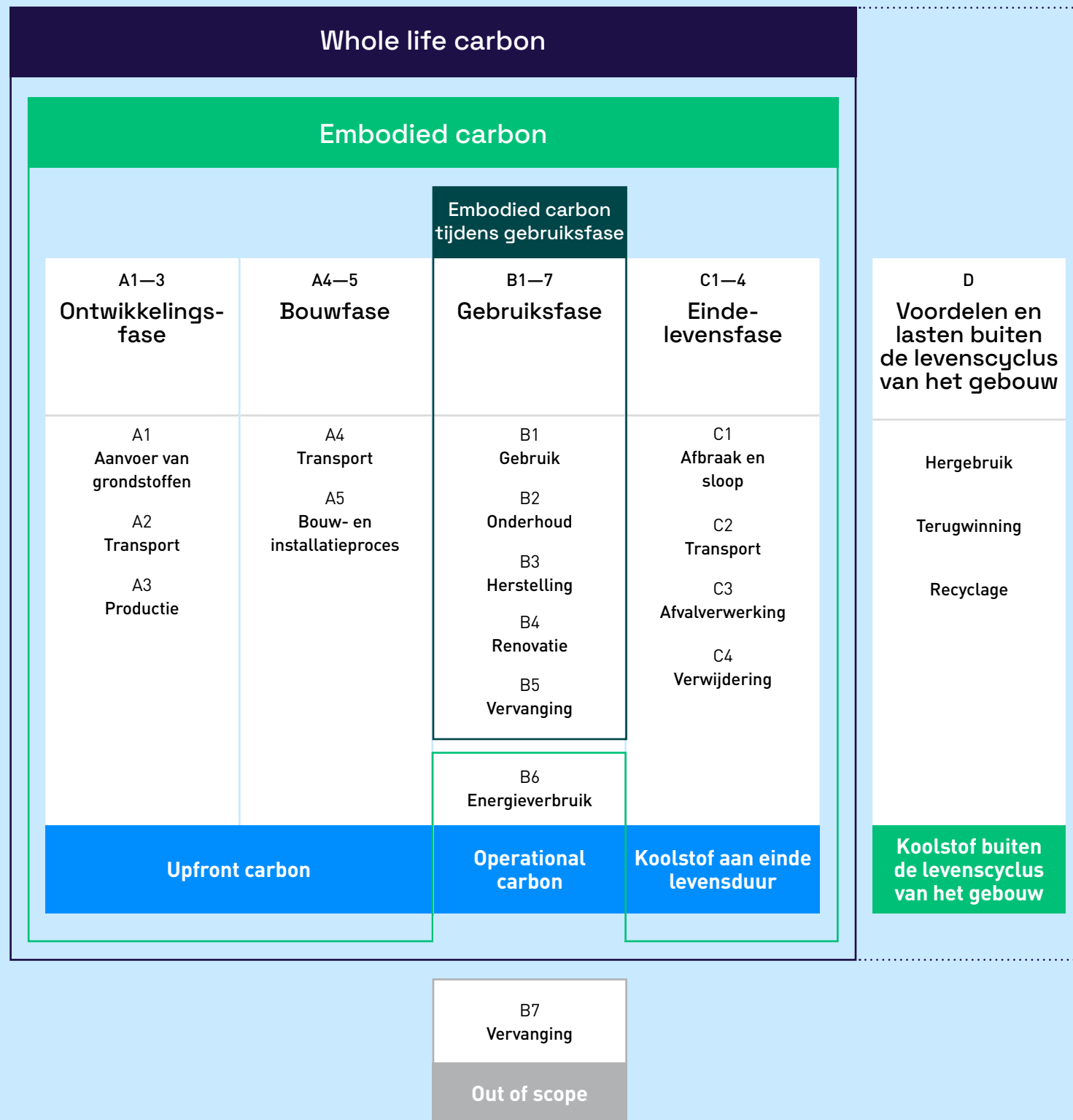
Vandaag bestaat er nog geen wetgeving die de bouwsector verplicht om embodied carbon te reduceren. Toch vinden wij dat een belangrijk aandachtspunt. Daarom zetten we nu al stappen om onze CO₂-uitstoot – die ontstaat tijdens de bouw van onze ontwikkelingen – te beperken volgens een wetenschappelijk onderbouwd reductietraject.

Omdat er binnen logistiek vastgoed nog weinig referentiekaders bestaan, hanteren we de benchmark value van het Duitse DGNB-label, een duurzaamheidslabel van de Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen dat vergelijkbaar is met BREEAM. Deze norm hebben we ook opgenomen in het Montea Blue Label (zie p. 75).

Energiestrategie

Met onze vierdelige energiestrategie willen we de operationele energiebehoefte van onze gebouwen drastisch verminderen:

- **Minder energie verbruiken:** al in de ontwerpfasen houden we rekening met de oriëntatie van het gebouw, de architectuur en de kwaliteit van de gebouwschil. Door slim gebruik te maken van zonlicht, schaduw en het omgevingsklimaat verminderen we de nood aan verwarming en koeling en beperken we het energieverbruik.
- **Energie efficiënt inzetten en gebruiken:** we kiezen voor energiezuinige technieken en systemen zoals warmtepompen, luchtdichte loskades en duurzame (isolatie)materialen. Slimme technologie, zoals aanwezigheidsensoren, vermijdt onnodig energieverbruik. Voor kantoorgebouwen zetten we volop in op circulaire bouwelementen als Cross Laminated Timber (CLT) of kruislaaghout.
- **Gebruik van lage- of nul-koolstofenergiebronnen:** nadat we het energieverbruik zoveel mogelijk hebben beperkt, vullen we de resterende energiebehoefte aan met hernieuwbare energie.
- **Energieprestaties monitoren, verifiëren en rapporteren:** we volgen de energieprestaties van onze gebouwen continu op. Door de werkelijke prestaties te vergelijken met het ontwerp, kunnen we afwijkingen snel opsporen en bijsturen. De verzamelde data gebruiken we ook om toekomstige projecten verder te optimaliseren.



Pijler 2

Bijdragen aan klimaatbestendigheid en een bloeiende biodiversiteit

Wat?

- Een biodiversiteitsindex ontwikkelen tegen 2026.
- Grey- en brownfields herbestemmen.
- De ontwikkeling van greenfields tot het minimum beperken.

Hoe?

- **Klimaatrisicoanalyses:** voor alle projecten vanaf 2025.
- **Groendaken en natuurlijke waterretentiesystemen:** om de biodiversiteit te behouden en overstromingsrisico's te verminderen.

Wanneer land wordt bebouwd of verhard, verdwijnt leefruimte voor planten en dieren. Verharde bodems warmen ook sneller op én regenwater kan er minder goed infiltreren, wat problemen zoals droogte, hitte en overstromingen versterkt. Daarom zien we biodiversiteit en klimaatadaptatie als 2 nauw verbonden thema's. Omdat logistieke gebouwen (leef)ruimte innemen, besteden we extra aandacht aan de **klimaatbestendigheid** van elk project en de **impact op lokale flora en fauna**.

Economische voordelen

Maatregelen die biodiversiteit en klimaatresistentie verbeteren, versterken ook de **marktwaarde** van het vastgoed. Groendaken en natuurlijke beplanting zorgen voor een aantrekkelijkere omgeving, verlagen koelingsbehoeften en verbeteren de uitstraling van een gebouw.

Locatiekeuze en klimaatrisico's

In lijn met de EU Taxonomy bouwen we zo weinig mogelijk op ongerepte natuur of waardevolle landbouwgrond. We geven voorrang aan grey- en brownfields, of renoveren bestaande gebouwen. Voor we een terrein selecteren, voeren we een **klimaatrisicobeoordeling** uit (zie p. 92). Zo verzekeren we dat een site weinig ecologische schade veroorzaakt én bestand is tegen klimaatverandering.

Biodiversity Index (BI)

Om ecologische kwaliteit beter te kunnen sturen, werken we aan een Biodiversity Index (BI) voor onze terreinen. De BI meet welke delen van een terrein effectief **bijdragen aan biodiversiteit**. Onverharde zones scoren hoog, groendaken verhogen de score verder. Als een groendak niet mogelijk is, compenseren we dat door extra vergroening elders op de site.

We integreren ook **wateropvangsystemen** in onze projecten, zoals regenwaterbuffers en vijvers. Zo beperken we wateroverlast bij hevige regen en houden we water vast voor droge periodes. Bovendien hebben deze oplossingen een natuurlijk koelend effect op de site. Waterbeheer maakt dan ook een essentieel onderdeel uit van onze bredere strategie rond klimaatadaptatie.

We hebben nog geen BI-doelstellingen, maar willen die bepalen zodra we voldoende inzicht hebben in de impact ervan.

Pijler 3

Circulaire en multifunctionele gebouwen ontwikkelen

Wat?

- Circulaire gebouwen ontwikkelen tegen 2050.
- Gebruik van recycleerbare of herbruikbare houtproducten die voldoen aan certificeringsnormen als FSC of PEFC.
- De 4 belangrijkste circulariteitsprincipes toepassen (flexibel en aanpasbaar; gebruik van circulaire en gezonde materialen; bijhouden van een materialendatabank; *urban mining*).

Hoe?

- **Een Circulair Paspoort voor elk project:** een inventaris van alle materialen om toekomstig hergebruik te vergemakkelijken.
- **Renovatie:** krijgt voorrang op sloop en nieuwbouw, tenzij een bestaande structuur niet toekomstbestendig kan worden gemaakt.
- **Urban mining:** doelstelling om 70% van het niet-gevaarlijke bouw- en sloopafval niet-thermisch te recupereren.

Beringen, België



Montea wil gebouwen ontwerpen die niet alleen duurzaam zijn tijdens hun gebruik, maar ook waarde behouden op lange termijn. Dat doen we door circulair te bouwen én door onze gebouwen zo flexibel mogelijk te maken, zodat ze met de noden van klanten kunnen meegroeien.

- **Renovatie eerst:** we onderzoeken altijd of een gebouw gerenoveerd kan worden, omdat dit een veel lagere CO₂-uitstoot veroorzaakt dan nieuwbouw. Als sloop toch nodig is, dan recupereren we zoveel mogelijk materialen om opnieuw te gebruiken in het nieuwe project.
- **Circulaire materialen:** we geven de voorkeur aan *Cradle-to-Cradle*-gecertificeerde materialen (C2C) en producten met *Environmental Product Declarations* (EPD's), zodat de milieu-impact over de volledige levenscyclus duidelijk is.
- **Materiaalpaspoort:** via een Circulair Paspoort leggen we vast welke materialen in een gebouw aanwezig zijn, zodat we ze later eenvoudig kunnen hergebruiken of recyclen.
- **Slimme, demonteerbare opbouw:** in meerlaagse daken en gevels bevestigen we de lagen mechanisch in plaats van ze te lijmen. Zo kunnen we materialen later makkelijker uit elkaar halen en opnieuw inzetten.
- **Duurzame materiaalkeuzes:** onze voorkeur gaat uit naar materialen die lang meegaan, weinig onderhoud vragen en een hoge restwaarde hebben. PUR- en PIR-schuimen vermijden we zoveel mogelijk vanwege hun hoge CO₂-impact, beperkte recycleerbaarheid en brandbaarheid.



Zeewolde, Nederland

Multifunctionele en aanpasbare gebouwen

Onze gebouwen worden **modulair en flexibel** ontworpen, zodat ze zonder zware renovaties aangepast kunnen worden aan toekomstige gebruikers.

Enkele voorbeelden:

- logistieke panden met verhoogde vrije hoogte
- daken die meerdere functies vervullen, zoals parkeerplaatsen of energieproductie
- gebouwen met voldoende draagkracht om later uit te breiden met extra verdiepingen

Afvalvermindering en verantwoord materiaalgebruik

Montea hanteert een **zero-waste-aanpak**, waarbij we ernaar streven om minstens 70% van het niet-gevaarlijke bouw- en sloopafval te hergebruiken of te recyclen. Via *urban mining* recupereren we materialen zoals beton en staal uit bestaande gebouwen.

Daarnaast gebruiken we uitsluitend **FSC- of PEFC-gecertificeerd hout**, afkomstig uit duurzaam beheerde bossen. Dit is in lijn met de EU Deforestation Regulation (EUDR). Die regelgeving verbiedt sinds december 2025 de productie en handel van bepaalde grondstoffen die bijdragen aan ontbossing of bosdegradatie, of die illegaal zijn geproduceerd (ofwel niet in overeenstemming met de milieuwetgeving van het productieland).

Pijler 4

Ondersteuning van duurzame logistiek

Wat?

- Locaties selecteren met multimodale bereikbaarheid, bijv. nabij water- en spoorwegen en goed ontwikkelde fietspaden.
- Klanten ondersteunen in hun duurzaamheidsstraject door locaties te bieden voor efficiëntere transportmodi.
- Investeren in cityhubs voor een duurzamere en efficiëntere last-mile delivery.

Hoe?

- **Duurzaam transport stimuleren:** faciliteren van duurzame opties als elektrische voertuigen (EV) en fietsen.
- **Het openbaar vervoer:** projecten, waar mogelijk, goed toegankelijk maken met bus, tram of trein.

Strategische locaties voor duurzaam transport

Onze logistieke gebouwen hebben impact op de volledige logistieke keten. Daarom kiezen we bewust voor **multimodaal bereikbare locaties** nabij snelwegen, havens en spoor- en waterwegen, zodat transport efficiënter en duurzamer kan verlopen.

We hanteren daarbij enkele **vaste principes**:

- Nieuwe terreinen liggen bij voorkeur binnen 5 km van een spoor- of waterweg.
- Stedelijke distributiecentra krijgen goede fiets- en openbaar vervoer-verbindingen voor duurzaam woon-werkverkeer.
- Alle nieuwe ontwikkelingen zijn standaard voorzien van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.

Samenwerking met huurders om CO₂ te verlagen

We ondersteunen klanten actief bij hun energietransitie, onder meer via **Green Leases**. Dat houdt in dat de huurder en Montea zich ervoor inzetten om samen de milieu- en energieprestatie van het gebouw actief te verbeteren.



Pijler 5

Uitblinken in duurzaamheid

Wat?

Het Montea Blue Label, onze standaard voor duurzaamheid en innovatie.

Hoe?

Het Montea Blue Label toepassen op iedere renovatie en nieuwbouw.

Montea Blue Label

Het Montea Blue Label is ons interne **duurzaamheidskader**, waarmee we in al onze projecten een hoge en consistente duurzaamheidskwaliteit garanderen. In 2024 kreeg het label een volledige update, zodat het vandaag niet alleen technische richtlijnen bevat, maar ook onze bredere duurzaamheidsvisie weerspiegelt.

Het Montea Blue Label is dus veel meer dan een lijst met specificaties. Het is **een praktische gids voor al onze stakeholders**: architecten, ingenieurs, projectmanagers, partners en meer. Het document bevat duidelijke prestatiestandaarden en innovatieve duurzaamheidsmaatregelen voor zowel nieuwbouw als renovaties. Het is een 'levend' document dat we regelmatig aanpassen op basis van nieuwe inzichten en evoluerende wetgeving.

Daardoor zijn onze gebouwen niet alleen ecologisch verantwoord, maar ook volledig voorbereid op de toekomst, met duurzame prestaties die standhouden tot lang na oplevering – ontwikkeld volgens duurzaamheidsprincipes die overeenstemmen met een 'Excellent' BREEAM-niveau.



Hoe ziet dat eruit in de praktijk?

Je leest het in ons Sustainability Compass, een strategisch en visueel naslagwerk dat uitlegt hoe duurzaamheid volledig geïntegreerd is in Montea's DNA, projecten en langetermijnvisie. Vraag jouw gratis exemplaar via dirk.vanbuggenhout@montea.com.

3. Onze duurzame doelen voor 2030 en 2050

Onze duurzaamheidsdoelstellingen liggen in lijn met de Europese Green Deal en bevatten 3 delen: onze eigen operaties, onze bestaande portefeuille en onze nieuwbouwprojecten. Elk luik vraagt om een gerichte

aanpak en een specifieke impactanalyse. Voor onze nieuwbouwprojecten gebruiken we 2021 als referentiejaar; voor onze bestaande portefeuille en eigen operaties is dat 2019.

1/ Montea-operaties	2/ Bestaande portefeuille	3/ Montea-ontwikkelingen
2030: Net-zero ¹	2030: CO ₂ -uitstoot verminderen met 55% 2050: Net-zero	2030: CO ₂ -uitstoot verminderen met 55% 2050: Net-zero

In de volgende secties lichten we toe welke vooruitgang we in elk onderdeel hebben gerealiseerd.

Scope 1-, 2- en 3-emissies

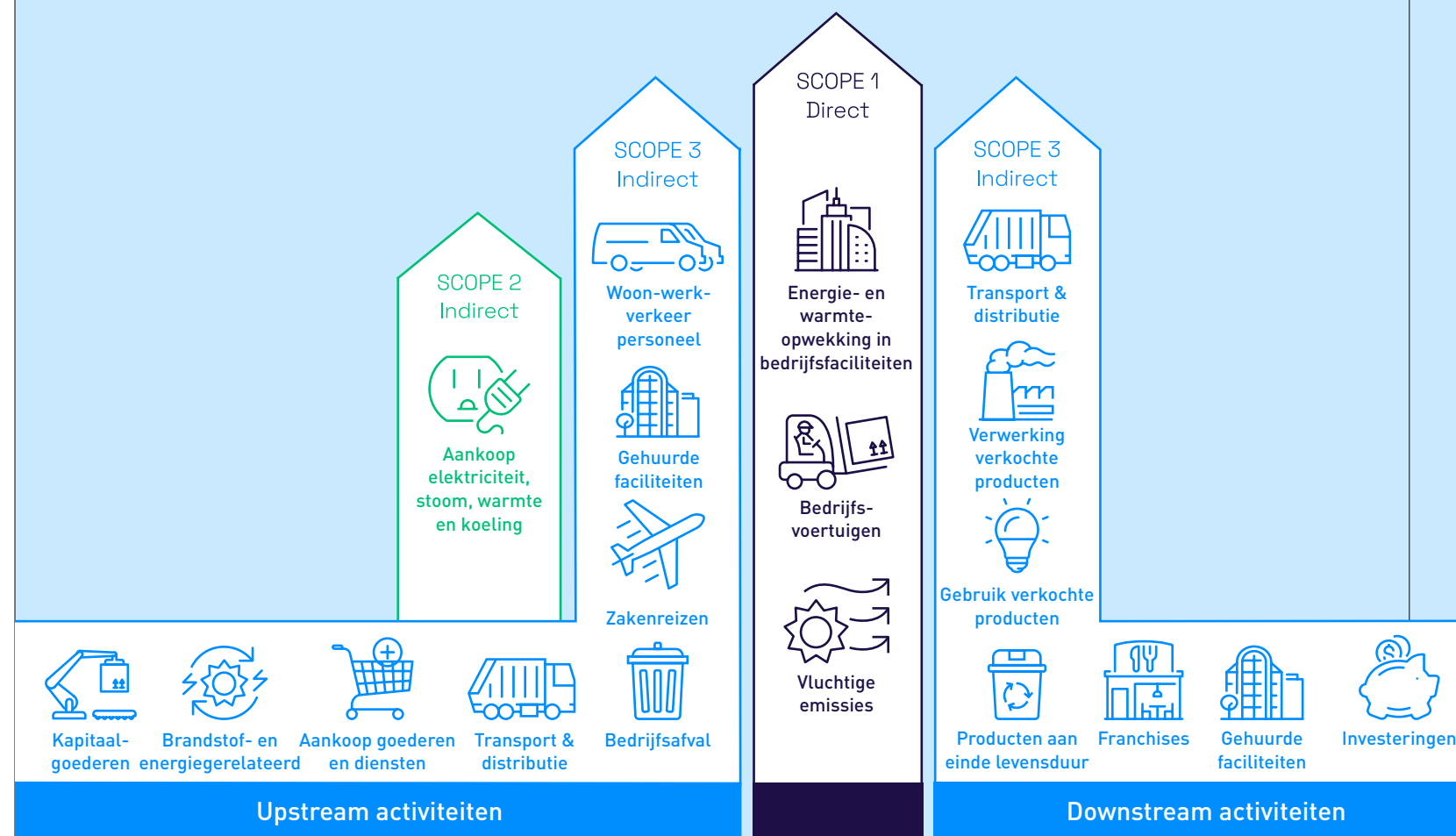
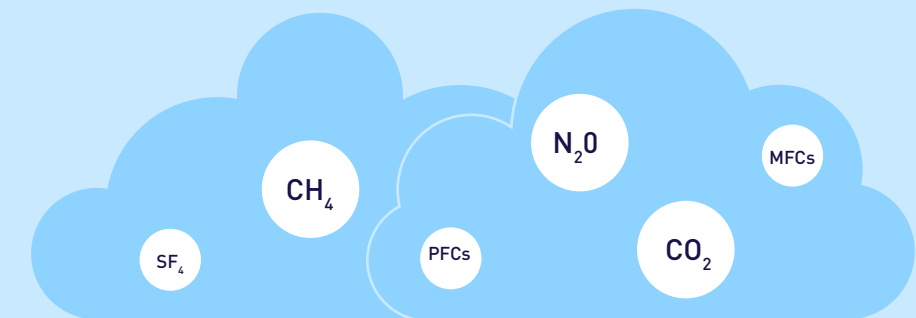
Onze totale CO₂-voetafdruk wordt opgedeeld in scope 1-, 2- en 3-emissies. Scope 1 en 2 zijn relatief eenvoudig te meten, maar vertegenwoordigen slechts een beperkt deel van onze totale impact. Het merendeel van onze CO₂-uitstoot zit in scope 3, verspreid over onze volledige waardeketen.

Enkele jaren geleden lieten we onze doelstellingen voor scope 1 en 2 valideren bij het Science Based Targets initiative (SBTi). Het voorbije jaar werkten we samen met een externe partner om ook **concrete doelstellingen voor onze scope 3-emissies** te definiëren. In 2026 willen we ons scope 3-actieplan indienen en laten valideren bij SBTi.



- **Scope 1:** directe emissies van activiteiten binnen onze eigen controle.
- **Scope 2:** indirecte emissies door het verbruik van ingekochte elektriciteit, warmte of koeling
- **Scope 3:** indirecte emissies uit de bredere waardeketen.

[1] Net-zero is niet hetzelfde als CO₂-neutraliteit. Net-zero betekent dat alle uitgestoten CO₂ volledig wordt gecompenseerd door CO₂-verwijdering, zodat er geen extra CO₂ achterblijft in de atmosfeer. Dat kan bijvoorbeeld via bosbeheer of CO₂-opslag. CO₂-neutraliteit houdt in dat er geen netto CO₂-uitstoot is. Dit gebeurt vaak door compenserende maatregelen die niet per se CO₂ verwijderen uit de atmosfeer.



	Montea-operaties	Nieuwe ontwikkelingen Embodied carbon	Bestaande portefeuille Operational carbon	
SCOPE 1	Directe uitstoot van bedrijfswagens (brandstof), verwarming (gas) en koelmiddellekken voor Montea-kantoren		Door Montea gecontroleerde directe uitstoot door verwarming (gas) en koelmiddellekken in Montea-gebouwen	
SCOPE 2	Emissies verbonden aan productie van aangekochte grijze elektriciteit voor Montea-kantoren		Door Montea gecontroleerde emissies verbonden aan aangekochte grijze elektriciteit in Montea-gebouwen	
SCOPE 3	Aangekochte goederen en diensten	Emissies door aankoop van papier, dataopslag en onderaannemers	Emissies door bouwmaterialen, energiegebruik op bouwerven en afbraakwerken	
	Investeringsgoederen	Emissies van aankoop van IT-materiaal		
	Brandstof- en energie-gerelateerde activiteiten	Upstream emissies van scope 1 & 2 energie (brandstofproductie, nettoverliezen, bouwen van elektriciteitscentrale)		Door Montea gecontroleerde upstream emissies van scope 1 & 2 energie (brandstofproductie, nettoverliezen, bouwen van elektriciteitscentrale)
	Transport & distributie		Emissies door transport	
	Afval	Emissies van afval gegenereerd in Montea-kantoren	Emissies door afval	
	Zakenreizen	Emissies door zakenreizen		
	Woon-werkverkeer personeel	Emissies van woon-werkverkeer van personeel Montea		
Downstream geleasede activa			Huurder-gecontroleerde emissies door verwarming en elektriciteit (direct en indirect)	

4. Montea-operaties

Sinds eind 2021 zijn onze eigen operaties **CO₂-neutraal**. Om door te groeien naar net-zero tegen 2030, blijven we onze operationele CO₂-uitstoot verder terugdringen. De prioriteit ligt daarbij op duurzame mobiliteit (verdere elektrificatie van het wagenpark) en op het energieverbruik in onze kantoren.

In 2025 bedroeg de **totale CO₂-uitstoot** van onze eigen operaties **181 tCO₂e**. Dat is een lichte stijging van 1,1% ten opzichte van 2024 (179 tCO₂e). Deze lichte toename is voornamelijk het gevolg van onze groei. Zo steeg het aantal vte's van 57 naar

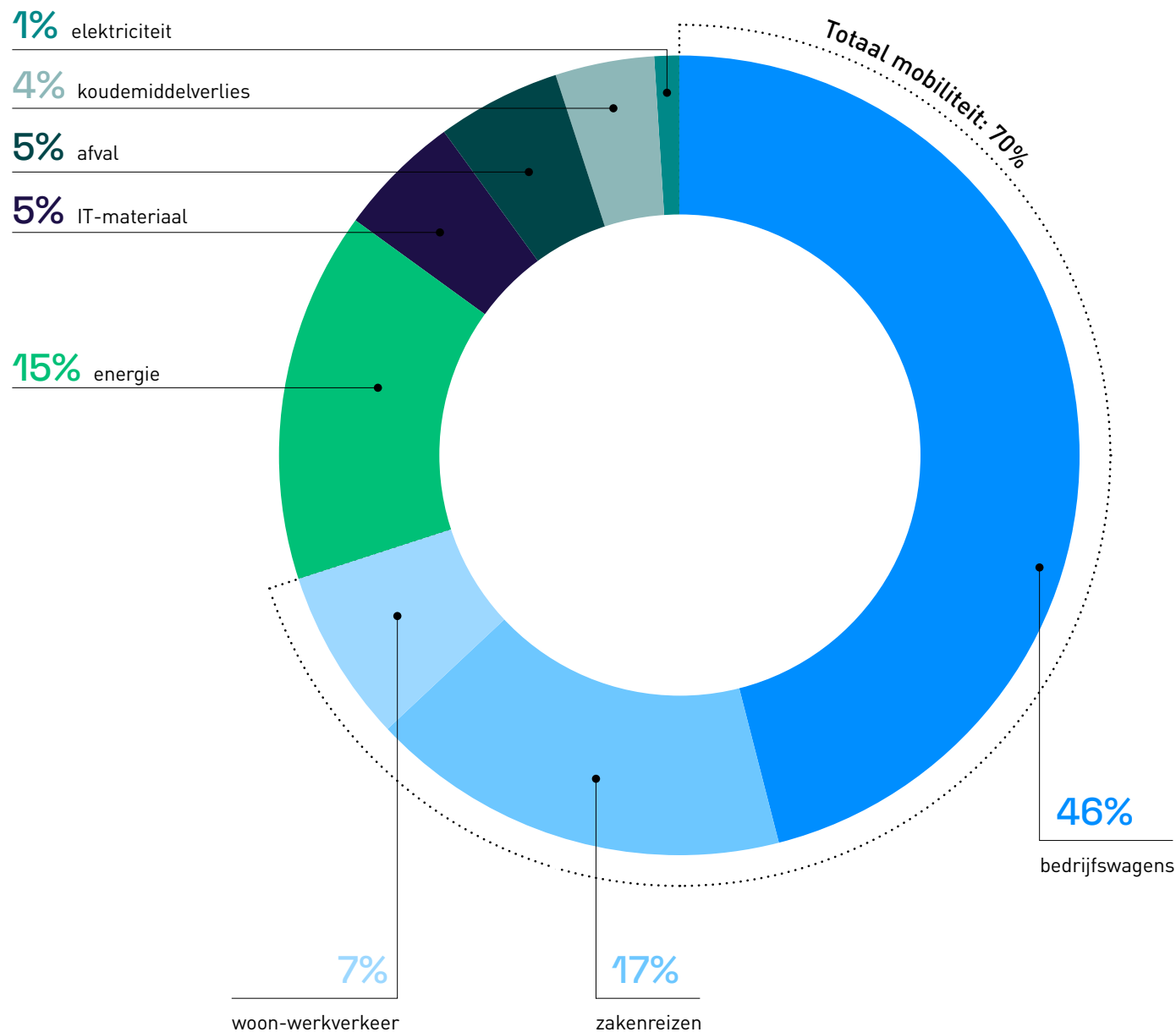
67 (+18%). Ook de kantooroppervlakte in Frankrijk nam toe (van 140 m² naar 360 m²). Daardoor lag het energieverbruik en de bijbehorende uitstoot iets hoger dan het jaar voordien.

Als we onze CO₂-uitstoot per vte bekijken, zien we een daling van 3,1 naar 2,7 tCO₂e. De emissies per m² kantooroppervlakte verminderden ook: van 0,116 naar 0,109 tCO₂e/m².

Emissies in tCO ₂ e	Montea-operaties	tCO ₂ e/m ²	tCO ₂ e/vte
2019	234	0,23	8,4
2020	194	0,19	7,0
2021	169	0,16	5,3
2022	156	0,14	4,1
2023	172	0,123	3,5
2024	179	0,116	3,1
2025	181	0,109	2,7



Onze totale CO₂-uitstoot van 181 tCO₂e kan onderverdeeld worden in **verschillende categorieën**. De belangrijkste voor de Montea-operaties zijn mobiliteit en energieverbruik.



Mobiliteit

Mobiliteit blijft de grootste bron van broeikasgasemissies binnen onze eigen operaties en is goed voor 70% van onze totale voetafdruk. Deze uitstoot is vooral gelinkt aan bedrijfswagens, zakenreizen en woon-werkverkeer. In 2025 boekten we echter **belangrijke vooruitgang** op verschillende vlakken.

Onze vloot elektrificeert verder: ondertussen is **83% van alle bedrijfswagens elektrisch**. Dat droeg bij aan een daling van onze uitstoot (tCO₂e) met 22% ten opzichte van vorig jaar. Een sterk resultaat, zeker gezien onze personeelsgroei van 18%. Onze langetermijnambitie blijft onveranderd: een volledig elektrische vloot tegen 2027, ondersteund door bijkomende laadinfrastructuur op kantoorlocaties.

Het meest opvallende resultaat is de **aanzienlijke verbetering op het gebied van zakenreizen**. Door vaker voor de trein te kiezen en kortere afstanden vluchten af te raden, daalde de CO₂-uitstoot van business travel met 25%.

Ook ons woon-werkverkeer evolueerde positief. Dankzij onze hybride werkcultuur, waarbij medewerkers vaker van thuis uit werken, daalde de uitstoot gelinkt aan pendelen met 21%.

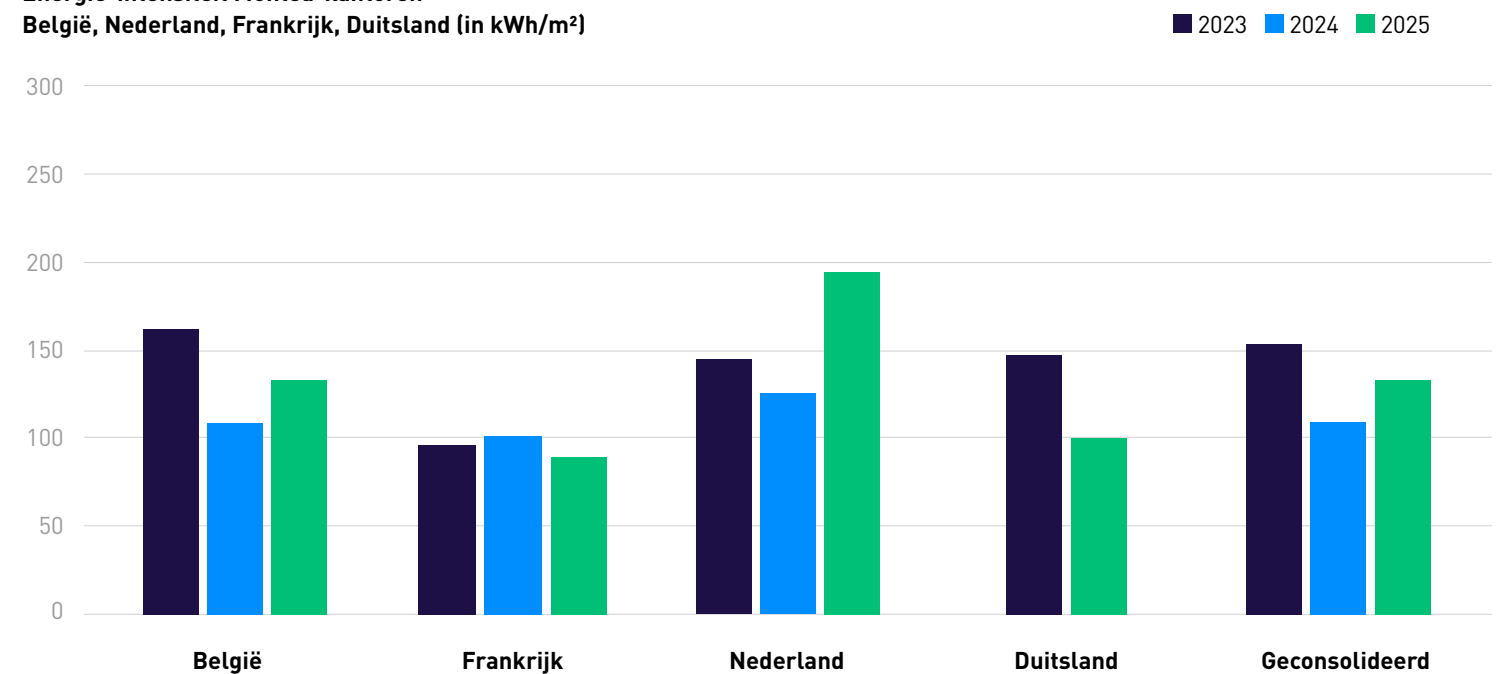
Energieverbruik

Om het energieverbruik van onze kantoren te beoordelen, analyseren we de energiemix van hernieuwbare en grijze elektriciteit, gas en stadsverwarming. Net als in vorige jaren waken we het grootste deel van onze elektriciteit op uit hernieuwbare bronnen, en zijn al onze kantoren uitgerust met ledverlichting met daglicht- en bewegingssensoren. Hoewel de meeste gebouwen nog steeds gas gebruiken voor verwarming, is ons kantoor in Parijs aangesloten op een stadswarmtenet.

In 2025 nam ons gas- en elektriciteitsverbruik toe, voornamelijk door de uitbreiding van onze kantooroppervlakte. In België namen we een extra verdieping in gebruik om de groei van het aantal FTE's op te vangen. In Frankrijk verhuisden we dan weer naar een nieuw kantoorgebouw: onze kantoorruimte verdubbelde om de verdere uitbreiding van het Franse team te ondersteunen.

Zoals elk jaar vertalen we ons energieverbruik naar CO₂-emissies via specifieke emissiefactoren, zodat we onze operationele voetafdruk nauwkeurig kunnen berekenen in ton CO₂-equivalent (tCO₂e). De stijging in verbruik houdt rechtstreeks verband met de bijkomende kantoorruimte, en dus niet met een verminderde energie-efficiëntie van onze installaties.

Energie-intensiteit Montea-kantoren België, Nederland, Frankrijk, Duitsland (in kWh/m²)



Carbon offsetting: hennepbouwblokken

Om de carbon footprint van onze eigen operaties te compenseren en CO₂-neutraal te zijn, investeren we gericht in carbon offsetting. Daarbij steunen we niet zozeer projecten die de uitstoot van CO₂ vermijden (avoidance), maar vooral projecten die CO₂ actief verwijderen uit de atmosfeer (removal). We kopen bij voorkeur carbon credits van een bedrijf in één van onze kernlanden, met een duidelijke link naar onze eigen activiteiten – zoals het Belgische bedrijf IsoHemp.

IsoHemp produceert duurzame betonblokken, volledig gemaakt uit lokale kalk en hennep: een mooi alternatief voor vervuilende materialen als cement. Deze slaan tijdens hun levenscyclus CO₂ op, besparen gemiddeld 3 m³ water per m² product en verlagen de verwarmingsbehoefte van gebouwen met 20 kWh/m² per jaar. Een negatieve CO₂-impact met veel impact, dus. Bovendien verbruiken ze tijdens hun productieproces 17 keer minder energie, omdat verhitte niet nodig is. Dat resulteert in een besparing van 660 kWh per m³ product.



5. Bestaande portefeuille

Onze ambitie is duidelijk: tegen 2030 willen we de CO₂-uitstoot van onze bestaande portefeuille met 55% verminderen (operational carbon). Tegen 2050 willen we de totale uitstoot herleiden naar net-zero.

Duurzame optimalisatie van bestaande sites

Naast de ontwikkeling van nieuwe, toekomstgerichte projecten, blijven we maximaal inzetten op het verduurzamen van bestaande gebouwen. **Renovatie is een bewuste strategie:** ze levert niet alleen ecologische en economische voordelen op, maar creëert ook een betere werkomgeving voor de medewerkers van onze klanten.

We kiezen er nadrukkelijk niet voor om oudere gebouwen te verkopen en zo onze eigen duurzaamheidscijfers te verbeteren. Integendeel: we maken ze klaar voor de toekomst door ze structureel te moderniseren en energiezuiniger te maken.

“Montea verandert ingrijpend de weg naar een duurzamere toekomst en zet een nieuwe standaard voor de sector.”



Dirk Van Buggenhout
Chief Sustainability Officer

Klimaat- en risicoanalyse voor EU Taxonomy-conformiteit

De EU Taxonomy is een classificatiesysteem dat bepaalt of een economische activiteit duurzaam is volgens 6 vastgelegde criteria – een belangrijke richtlijn voor investeerders. Een Climate Risk Assessment (CRA) is een noodzakelijke vereiste om aan de EU Taxonomy te voldoen, specifiek onder het doel Klimaatadaptatie en onder de Do No Significant Harm-criteria (DNSH).

In 2025 voerden we een klimaatrisicoanalyse uit op een selectie van onze gebouwen om zo ons portfolio deels te laten classificeren als ‘duurzaam’ volgens de EU Taxonomy. We gaan in 2026 verder aan de slag met de resultaten.

CRA: Athies

De belangrijkste risico's voor de site in Athies zijn wateroverlast en hitte. Dat is voornamelijk te wijten aan uitgebreide verharding en de beperkte aanwezigheid van groen en schaduw. Gerichte maatregelen (o.a. verbeterde waterafvoer, meer infiltrerbare oppervlakken en bijkomende vergroening) kunnen de risico's aanzienlijk verminderen zonder ingrijpende structurele aanpassingen.

CRA: Willebroek

De site in Willebroek is blootgesteld aan risico's op overstromingen en hitte, door de combinatie van een risicogevoelige omgeving en veel verharde oppervlakken. Door de optimalisatie van waterbeheer, bijkomende opslagcapaciteit en vergroening zouden we de klimaatweerbaarheid significant kunnen verhogen, zonder grootschalige ingrepen.



Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

Warmtepompen en gasloze gebouwen

Voor verwarming en koeling zetten we sterk in op warmtepompen, omdat ze gebouwen op een duurzame manier – zonder fossiele brandstoffen – verwarmen en koelen. Ons doel: tegen 2030 is de helft van de portefeuille gasloos en overgeschakeld op warmtepompen. Tegen 2035 willen we ons einddoel bereiken: onze volledige portefeuille fossielvrij verwarmen.

Deze omschakeling gebeurt op twee manieren:

- vervanging van bestaande gasinstallaties of verouderde warmtepompen door nieuwe, energiezuinige systemen die op hernieuwbare elektriciteit werken
- bij nieuwe projecten standaard kiezen voor energiezuinige warmtepompen in plaats van klassieke verwarmingssystemen

Ondertussen verbruikt al 46% van onze portefeuille geen fossiele brandstoffen voor verwarming. Het gaat enerzijds om locaties die we hebben uitgerust met moderne, energiezuinige warmtepompen, en anderzijds om logistieke ruimtes waar operationeel geen actieve verwarming vereist is. Locaties die vrijkomen of waar verwarmingswerken nodig zijn, schakelen we standaard om.

46%
van onze portefeuille verbruikt geen fossiele brandstoffen voor verwarming

Relighting: volledige overstap naar ledverlichting

Het relighting-programma loopt intussen verder. In 2025 werden opnieuw verschillende relightings uitgevoerd als onderdeel van dit traject. Tegen 2030 willen we onze volledige portefeuille uitrusten met energiezuinige ledverlichting. Eind 2025 was 91% van alle sites al volledig omgeschakeld naar led.

91%
van onze portefeuille gebruikt ledverlichting

Renovaties in de bestaande portefeuille

Op sommige locaties gaan we nog een stap verder. In 2025 voerden we stelselmatig diepgaande renovaties uit, in lijn met onze ambitie om tegen 2035 volledig gasloos te zijn.

Enkele voorbeelden:

- **De site in Avignon:** het gebouw werd ontmanteld, opnieuw geïsoleerd (incl. het dak), volledig gasloos gemaakt via warmtepompen, en uitgerust met bijkomende PV-installaties en ledverlichting.
- **Voormalige Studio 100-site in Puurs:** door extra gevelisolatie en een omschakeling naar een warmtepompinstallatie functioneert het gebouw vandaag volledig gasloos.
- **Eutraco-site in Willebroek:** het magazijn werd volledig omgeschakeld naar warmtepompen voor verwarming en koeling.

Een renovatie uitgelicht: Avignon A

Met Avignon A zet Montea een nieuwe standaard voor industrieel vastgoed in de regio. Het gebouw onderging een volledige renovatie en is vandaag klaar voor verhuur. De site is strategisch gelegen op 5 minuten van het TGV-station en biedt een directe toegang tot de N100, A7 en A9.

De renovatie omvatte onder meer asbestverwijdering en de bouw van nieuwe, moderne kantoorruimtes. Het dak werd dan weer voorzien van nieuwe isolatie en waterdichting. Ook de gevels kregen een grondige opfrissing. Daarnaast werd sterk ingezet op energie-efficiëntie, met onder meer ledverlichting, warmtepompen en zonnepanelen.

Een volgende stap is de renovatie van gebouw B, gepland voor midden 2026, met bijkomend uitbreidingspotentieel (inclusief 45 extra parkeerplaatsen).

Avignon A in cijfers:

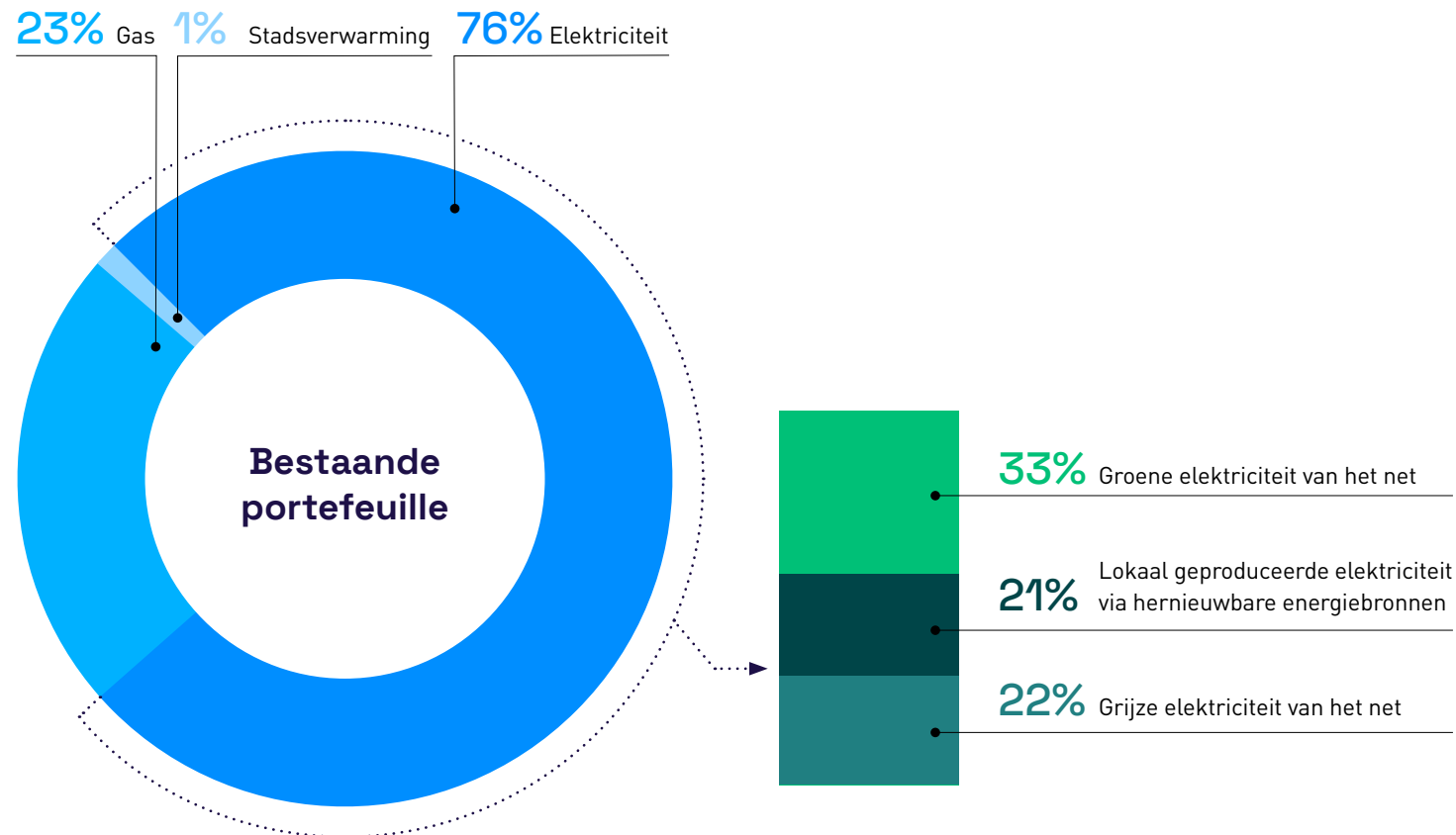
- 5.578 m² magazijn
- 673 m² volledig vernieuwde kantoren
- 231 m² opslagruimte
- 8 loskades + 2 gelijkvloerse toegangen
- 26 parkeerplaatsen (incl. laadpunten)



Hernieuwbare elektriciteit

In onze bestaande portefeuille komt **23%** van het totale energieverbruik uit aardgas, **76%** uit elektriciteit en **1%** uit district heating.

Daarnaast wordt **71%** van het elektriciteitsverbruik van onze klanten geleverd via **hernieuwbare bronnen**. Dat gebeurt zowel via ingekochte hernieuwbare stroom als via energie die lokaal wordt opgewekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen.

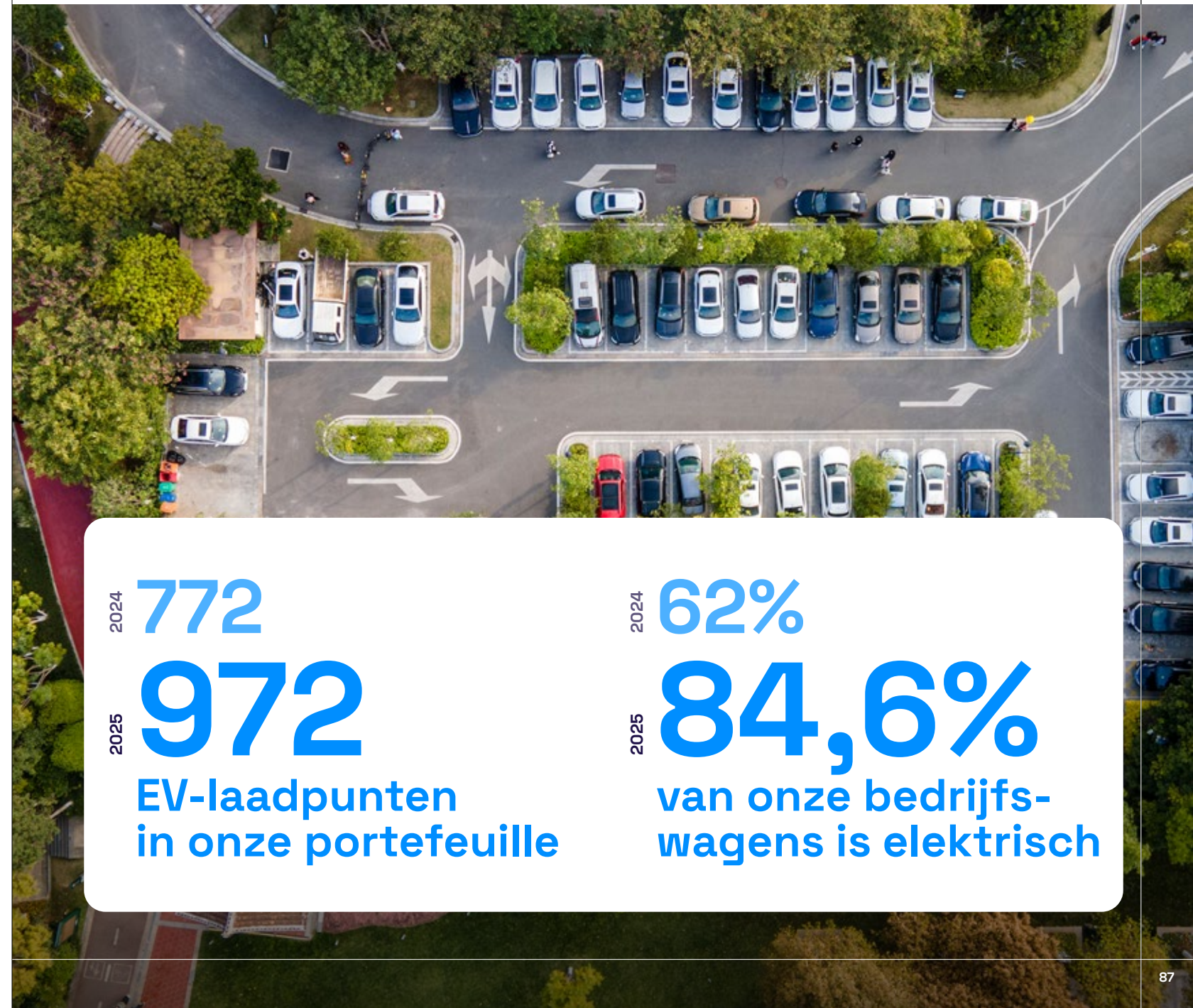


Elektrisch laden

Eind 2025 beschikte ons portfolio over 972 laadpunten voor elektrische voertuigen. We voorzien standaard laadpalen bij alle nieuwbouwprojecten en blijven ook in de bestaande portefeuille investeren om klanten te ondersteunen in hun energietransitie.

Bovendien sloten we op onze Intergamma-site in Tiel (zie p. 49) een samenwerking met Milence. Zij baten op het terrein

een e-truck charging station uit, ofwel snellaadinfrastructuur voor elektrische vrachtwagens. Daarbij maken ze gebruik van de lokaal opgewekte zonne-energie van onze eigen zonnepanelen. Naast laadmogelijkheden voorziet Milence er ook sanitaire faciliteiten voor chauffeurs.



2024	772	2024	62%
2025	972	2025	84,6%
	EV-laadpunten in onze portefeuille		van onze bedrijfs-wagens is elektrisch

De impact van onze maatregelen: onze energie-intensiteit en CO₂-uitstoot

Om onze vooruitgang richting net-zero nauwkeurig op te volgen, monitoren we continu het effect van alle energiebesparende maatregelen. Dat doen we aan de hand van onze energie-intensiteit en onze CO₂-intensiteit.

Energie-intensiteit

In 2025 daalde ons energieverbruik per m² met 6,4%. Die daling is het resultaat van onze voortdurende inspanningen om de energie-efficiëntie van onze gebouwen te verbeteren. Daarnaast speelt ook de verfijning van onze berekeningsmethode (zie hiernaast) een belangrijke rol. Doordat we ontbrekende gasdata nu enkel nog extrapoleren voor locaties met een effectieve gasaansluiting, vermijden we een overschatting van het verbruik.

Meer detail en nauwkeurigere berekeningen

Samen met een externe partner hebben we onze methode om onze CO₂-uitstoot te berekenen verder verfijnd. We verzamelen en rapporteren data nu op een gedetailleerder niveau. Vroeger deden we dat – waar mogelijk – op algemeen gebouwniveau, nu op basis van wie het energiecontract beheert (Energy Control) en het type energie of brandstof (Fuel Type).

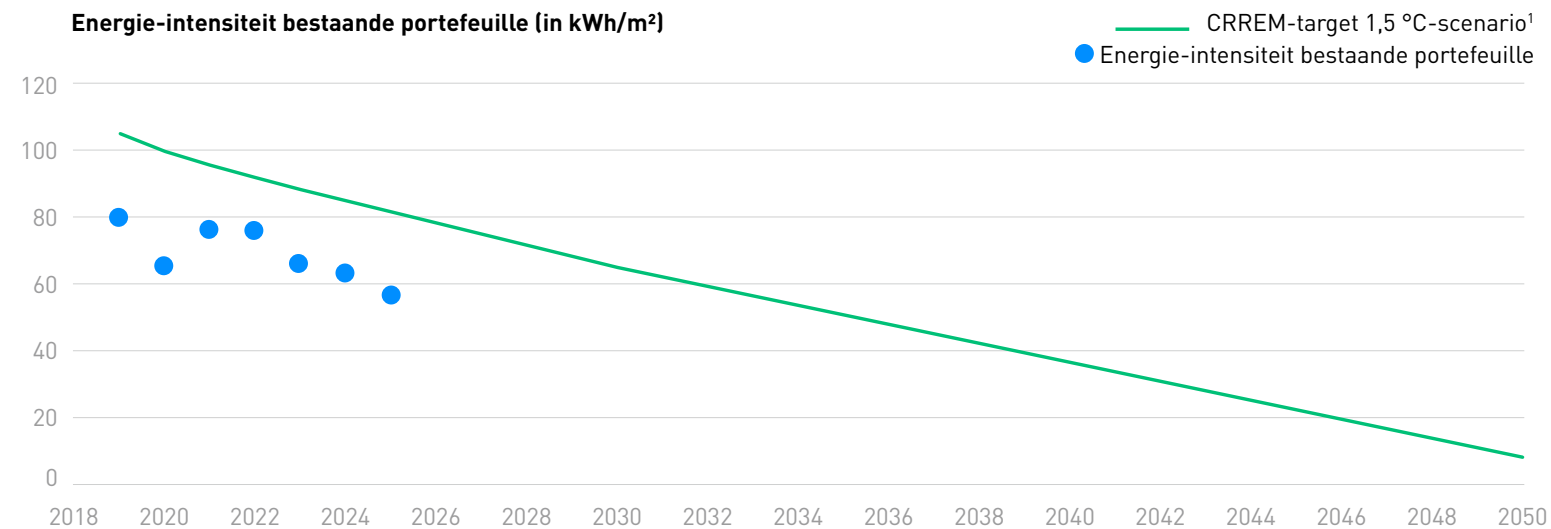
Dit sluit beter aan bij de EPRA-rapportagestandaarden en zorgt voor nauwkeurigere resultaten. Zo extrapoleren we ontbrekende data enkel nog voor locaties met bijvoorbeeld een gasinstallatie. Door deze aanpassing krijgen we een realistischer beeld van onze uitstoot, maar het maakt het moeilijker om de absolute cijfers rechtstreeks te vergelijken met die van vorige jaren.

Aanpassing in Scope 3-berekening

Om dubbeltellingen te vermijden, hebben we onze Scope 3-berekeningen aangepast. De indirecte uitstoot van onze huurders (zoals hun eigen Scope 3-emissies) nemen we niet langer mee in onze rapportering. Dit is in lijn met de richtlijnen van het GHG Protocol.

De methodologische aanpassingen in de Scope 3-berekening werden toegepast vanaf 2025. De absolute cijfers voor 2024 werden niet herberekend en zijn bijgevolg niet volledig vergelijkbaar met die van 2025.

Energie-intensiteit bestaande portefeuille (in kWh/m²)



[1] Als CRREM-pad werd voor deze figuur de gemiddelde waarde genomen van de CRREM-waardes voor de landen waarin Montea actief is en voor de typologie van onze asset-class.

CO₂-intensiteit

De CO₂-intensiteit is de belangrijkste parameter voor de CO₂-uitstoot van onze bestaande portefeuille. Deze drukken we uit in kg CO₂e/m². In 2025 daalde deze met 48%.

Deze sterke daling is het resultaat van meerdere factoren. Zo bleef het absolute gasverbruik vrijwel stabiel, ondanks een toename van 9,5% in totale gebouwoppervlakte. Tegelijk steeg het elektriciteitsverbruik met 4%, onder meer door de groei van de portefeuille en de verdere elektrificatie van onze gebouwen. Omdat elektriciteit een lagere CO₂-uitstoot heeft dan fossiele brandstoffen – en de emissiefactor bij groene elektriciteit zelfs nul is – draagt deze verschuiving aanzienlijk bij aan de lagere intensiteit. Bovendien kenden de algemene emissiefactoren dit jaar een dalende trend.

Daarnaast zorgen de methodologische verbeteringen die in dit onderdeel worden toegelicht voor een nauwkeuriger beeld. Door gasdata gericht te extrapoleren en dubbeltellingen in Scope 3 te vermijden, voorkomen we een overschatting van onze uitstoot.

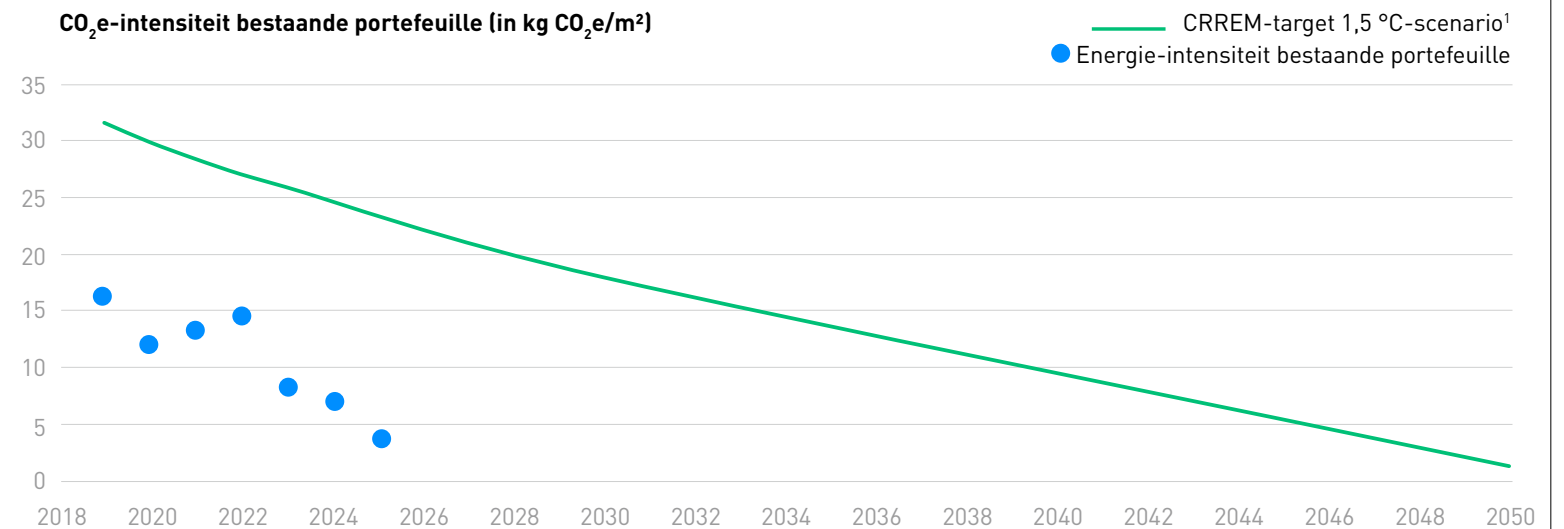
Herberekening basisjaar 2019

Door de methodologische verbeteringen beschreven in de naastliggende kaders, meer nauwkeurige gasdata per gebouw en de aanpassing in de Scope 3-berekening, heeft Montea besloten het basisjaar 2019 opnieuw te berekenen. Dit zorgt voor een consistente en vergelijkbare basis voor de opvolging van onze decarbonisatiedoelstellingen.

Daarnaast hanteert Montea vanaf het verslagjaar 2025 een verfijnde berekeningsmethode waarbij de intensiteit per scope wordt gerelateerd aan de oppervlakte die rechtstreeks verband houdt met de betrokken emissiebron.

Als gevolg hiervan werden de absolute emissies voor het basisjaar 2019 bijgesteld van 21.701 naar 17.375 tCO₂e, en de CO₂-intensiteit van 19 naar 14 kg CO₂e/m². Alle vergelijkingen met het basisjaar 2019 in dit verslag zijn gebaseerd op de herberekende cijfers.

CO₂e-intensiteit bestaande portefeuille (in kg CO₂e/m²)



EMISSIEFACTOREN (KG CO ₂ E/KWH)	Total Scope 1/2/3		Verschil
	2025	2024	
Verbruik grijze stroom België	0,1791	0,184	-2,6%
Verbruik grijze stroom Frankrijk	0,064	0,091	-29,7%
Verbruik grijze stroom Nederland	0,2926	0,354	-17,5%
Verbruik grijze stroom Duitsland	0,4066	0,466	-12,7%
Verbruik groene stroom België	0,0395	0,038	4,9%
Verbruik groene stroom Frankrijk	0,0241	0,026	-6,6%
Verbruik groene stroom Nederland	0,0104	0,043	-75,6%
Verbruik groene stroom Duitsland	0,0484	0,036	33,9%
Productie en verbruik groene stroom zonnepanelen on site EU	NVT	NVT	NVT
Brandstof aardgas EU	0,213	0,243	-12,3%

Deze verlaagde emissiefactoren zijn als volgt te verklaren:

Grijze stroom FR

- Meer nucleaire beschikbaarheid (na jaren van onderhoud)
- Meer hernieuwbare productie

Grijze stroom NL :

- Stevige groei van wind op zee en zon
- Fossiele centrales draaien minder door hernieuwbare energie en worden tevens sneller uitgefaseerd

Grijze stroom DU:

- Massale reductie van kolenverbruik
- Sterke toename hernieuwbare energie
- Lagere benuttingsgraad gascentrales

Groene stroom FR :

- Hervatte nucleair
- Hogere beschikbaarheid van hydro

Groene stroom NL :

- Explosieve groei van wind op zee
- Snelle afbouw van kolen (deadline 2030)
- Groenestroom-GvO's zijn stijgend afkomstig van offshore wind → bijna 0 CO₂

6. Montea-ontwikkelingen

Tegen 2030 willen we de CO₂-uitstoot van onze nieuwe ontwikkelingen met 55% verminderen ten opzichte van 2021. Ons einddoel: alle nieuwbouwprojecten moeten tegen 2050 net-zero zijn.

Onze nieuwe ontwikkelingen zijn **zero-emission buildings**. Dat betekent dat ze:

- een zeer hoge energieprestatie hebben,
- geen fossiele brandstoffen gebruiken,
- meer hernieuwbare energie produceren dan ze verbruiken,
- én dat we de volledige CO₂-voetafdruk van elk gebouw nauwkeurig berekenen.

We gebruiken de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk, met aandacht voor hoogbouw en gestapelde functies, een hogere bebouwingsgraad en geclusterde groene zones die meer ecologische waarde bieden dan versnipperd groen. Daarbij kijken we altijd naar de totale CO₂-impact, en niet naar ingrepen die weinig bijdragen aan biodiversiteit of klimaatwinst.

Bij nieuwe investeringen – of het nu om een terrein of een bestaand gebouw gaat – onderzoeken we eerst de kwaliteit van de locatie en vervolgens hoe we het project toekomstbestendig kunnen maken. Daarbij gebruiken we onze interne Sustainability Scorecard als leidraad.



Intergamma, Tiel, Nederland

Vernieuwde Sustainability Scorecard

Onze Sustainability Scorecard is een instrument waarmee we de duurzaamheid van nieuwe acquisities en ontwikkelingsprojecten grondig beoordelen, voordat we ze voorleggen aan het investeringscomité en de raad van bestuur.

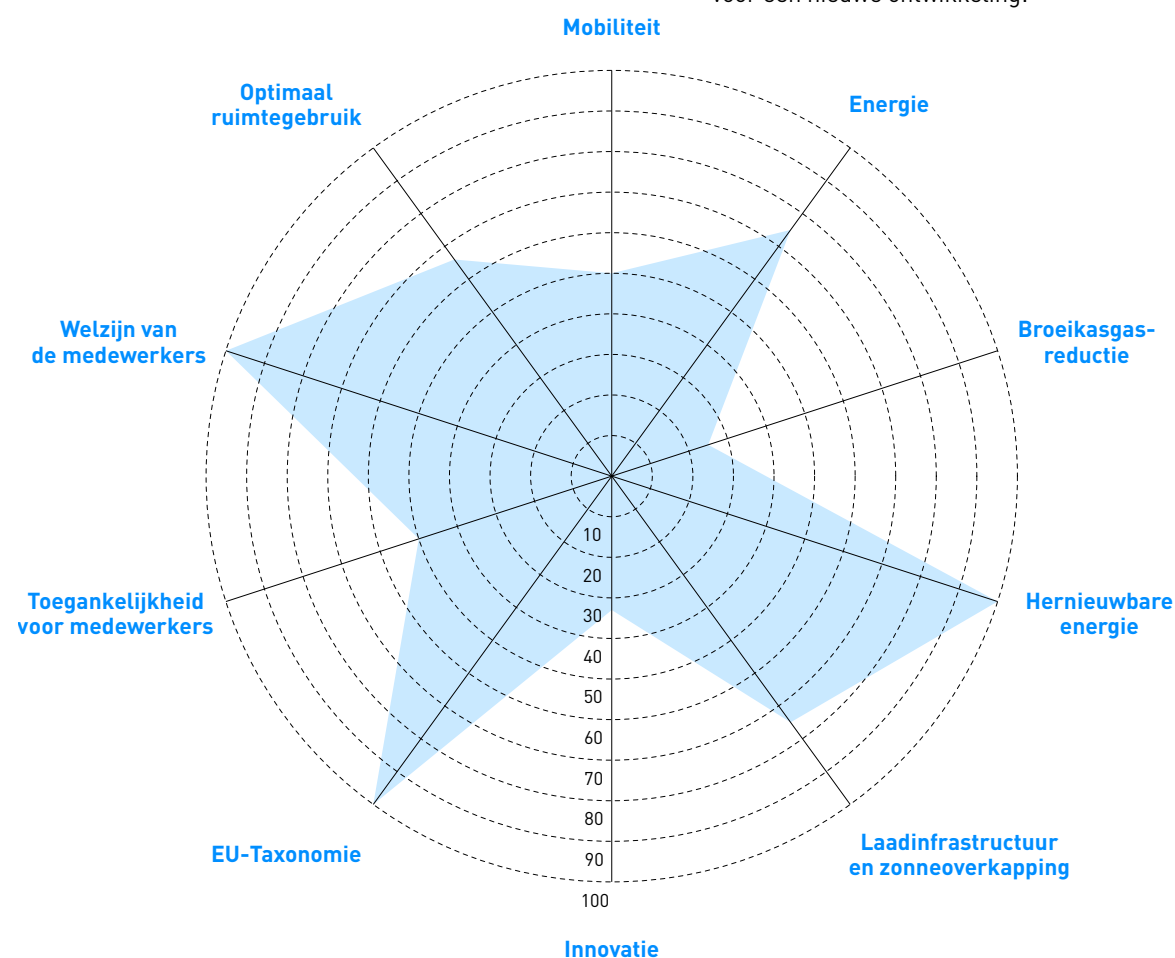
De Scorecard helpt development managers om elk project te evalueren op basis van duidelijke criteria, zoals locatie en zoning, biodiversiteit, netaansluiting, mobiliteit en toegankelijkheid, vegetatie, klimaatrisico's, energie(verbruik), hernieuwbare energie en het welzijn van werknemers. Elk thema wordt beoordeeld aan de hand van verschillende parameters, waardoor we projecten met de grootste positieve impact voorrang kunnen geven.

Een vernieuwde aanpak in twee fasen

In 2025 werd de Scorecard vernieuwd en opgesplitst in 2 fasen:

- **Risicoanalyse vóór due diligence:**
In deze eerste stap bekijken we snel en efficiënt de belangrijkste risico's van een project, zoals de ligging in overstromingsgevoelige gebieden, beschikbare netaansluitingen en mobiliteitsaspecten. Dit zijn elementen die we al vroeg in het traject kunnen verifiëren op basis van online informatie.
- **Diepgaande analyse na due diligence**
Nadat de due diligence afgerond is, hebben we meer zicht op o.a. het energieverbruik en de technische kenmerken. We duiken dieper in alle duurzaamheidsparameters om een volledig en genuanceerd beeld van het project te krijgen. Uiteindelijk volgt een uitgebreidere scorekaart die wordt gebruikt bij de finale goedkeuring door de raad van bestuur.

Hieronder een voorbeeld van de scorecard voor een nieuwe ontwikkeling:



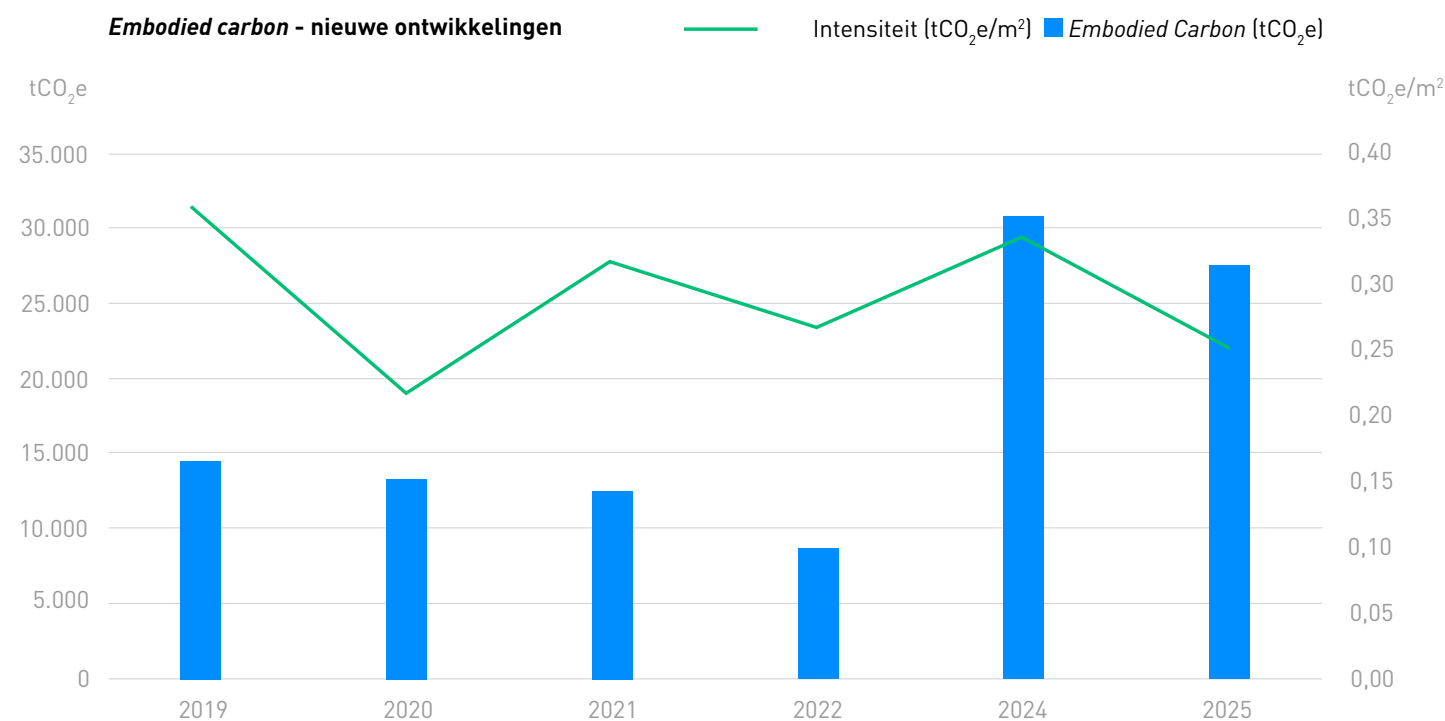
CO₂-prestaties van nieuwe ontwikkelingen

De CO₂-uitstoot van een gebouw kan worden verdeeld in twee hoofdcategorieën: operational carbon en embodied carbon. Beide vormen spelen een belangrijke rol in de impact van vastgoed op het milieu en zijn daarom belangrijke aandachtspunten voor Montea bij de ontwikkeling van nieuwe duurzame gebouwen.

De **operational carbon** verwijst naar de emissies die vrijkomen tijdens het gebruik van het gebouw en kwamen reeds aan bod onder sectie 3.4.5. **Embodied carbon** daarentegen verwijst naar de totale uitstoot van broeikasgassen die vrijkomt tijdens de levenscyclus van een gebouw: van materiaalwinning en -transport tot constructie, onderhoud, sloop en eventuele recyclage. Om de klimaatimpact van onze ontwikkelingspijplijn te monitoren en te sturen, analyseren we de embodied carbon van elk project via levenscyclusanalyses (LCA).

De grafiek en tabel hieronder tonen zowel de **totale embodied carbon (tCO₂e)** als de **CO₂-intensiteit (kgCO₂e/m²)** van recente projecten. De totale uitstoot geeft de absolute impact van een ontwikkeling weer, terwijl de intensiteitsindicator toelaat om projecten onderling te vergelijken door te corrigeren voor de vloeroppervlakte, in lijn met gangbare marktpraktijken.

Embodied carbon - nieuwe ontwikkelingen



BEREKENING VAN DE LEVENSCYCLUSANALYSE VAN RECENTE BOUWPROJECTEN

Land	Project	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Totale embodied carbon (kgCO ₂ e)	Intensiteit (kgCO ₂ e/m ²)
NL	Doc Morris - Heerlen	2019	20.935	8.239.387,95	393,57
NL	Isero - Waddinxveen	2019	18.480	5.854.279,20	316,79
BE	DHL - Antwerpen	2020	8.350	2.018.696,00	241,76
FR	Renault - Meyzieu	2020	10.000	2.073.600,00	207,36
FR	Advitam - Athies	2020	31.300	6.033.388,00	192,76
NL	Amazon - Amsterdam	2020	9.400	2.783.058,00	296,07
NL	HBM - Waddinxveen	2021	40.000	12.694.000,00	317,35
NL	Raben - Etten Leur	2022	24.454	5.993.675,40	245,10
NL	Re-match - Tiel	2022	9.000	2.892.420,00	321,38
BE	Delhaize - Brussel	2024	26.339	12.743.598,37	483,83
NL	Lekkerland - Waddinxveen	2024	49.206	15.440.350,74	313,79
BE	Herfurth + Dries Van Noten - Antwerpen	2024	16.380	2.588.040,00	158,00
NL	Blond - Amsterdam	2025	7.005	2.001.587,69	285,74
NL	Intergamma - Tiel	2025	90.548	22.407.789,83	247,47
BE	Movianto - Erembodegem	2025	9.400	2.848.911,20	303,07
FR	DPL - Avignon	2025	649	50.407,63	77,70

De resultaten tonen aan dat de *embodied carbon*-prestaties sterk variëren afhankelijk van ontwerpkeuzes, materiaalgebruik en projecttype. Movianto (Erembodegem) vertoont de hoogste CO₂-intensiteit, voornamelijk door het gebruik van sandwichpanelen met een hogere materiaalgebonden uitstoot. Avignon daarentegen kent de laagste intensiteit, aangezien dit project een renovatie betreft en dus gedeeltelijk gebruikmaakt van de bestaande structuur. Blue Gate (Antwerpen) illustreert het positieve effect van materiaalkeuzes: ondanks de aanwezigheid van meerdere kantoorunits blijft de totale CO₂-intensiteit beperkt dankzij het gebruik van *Cross Laminated Timber* (CLT).

De dataset omvat zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten. Aangezien renovaties doorgaans een lagere embodied carbon hebben door het hergebruik van bestaande structuren, dient hiermee rekening te worden gehouden bij de interpretatie van de resultaten.

Deze inzichten onderstrepen het belang van het integreren van CO₂-overwegingen in een vroeg stadium van het ontwerpproces. Door actief te sturen op materiaalkeuze, gebouwconfiguratie en bouwtechnieken willen we de embodied carbon van onze ontwikkelingen structureel verlagen, in lijn met onze bredere decarbonisatie-doelstellingen.

Ontwikkelingen in onze PV-portefeuille

Logistiek vastgoed, met zijn grote en doorgaans platte daken, leent zich perfect voor zonnepanelen. Door in te zetten op zonne-energie, kunnen we een belangrijke rol blijven spelen in de productie van hernieuwbare energie en de **energietransitie van onze klanten**, zodat ze op hun beurt hun energiekosten kunnen verlagen.

Eind 2025 hadden onze PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk een totaal vermogen van 88 MWp. We verwachten de capaciteit uit te breiden door enerzijds zonnepanelen te voorzien op nieuwe projecten en anderzijds door bijkomend vermogen te plaatsen op bestaande sites.

Slimme PV-optimalisatie

Op momenten met veel zonlicht ontstaat er soms overproductie op het elektriciteitsnet, wat kan leiden tot **negatieve energieprijzen en onbalans**. Om die pieken op te vangen, sturen we onze PV-installaties slim en automatisch aan via een AI-gestuurd model dat rekening houdt met weersvoorspellingen en marktprijzen.

Wanneer negatieve prijzen of onbalans verwacht worden, dimmen we tijdelijk een deel van de productie (*curtailment*). Dat gebeurt zorgvuldig, zonder impact voor onze klanten: de energievoorziening voor hun lokaal verbruik blijft hetzelfde. En de energie die wél wordt opgewekt, blijft 100% hernieuwbaar. We schakelen de zonnepanelen dus niet zomaar uit: we verminderen enkel het overschot dat anders terug op het net zou gaan en verlieslatend zou zijn.

Daarnaast zetten we in op **energieopslag via batterijparken**, zodat overtollige energie kan worden opgeslagen voor later gebruik.

Overtollige energie: meer dan batterijopslag

1. Power Purchase Agreement (PPA) voor overtollige energie

Montea werkt aan het afsluiten van een Power Purchase Agreement (PPA) met een externe afnemer om overtollige zonne-energie rechtstreeks te verkopen. Dankzij zo'n overeenkomst kunnen we negatieve marktprijzen vermijden én onze PV-installaties nog slimmer aansturen. De PPA zorgt ervoor dat energie die we niet lokaal kunnen gebruiken, toch optimaal wordt ingezet.

2. Energiedeelovereenkomst in Brussel en Wallonië

In Brussel en Wallonië stapten we in een energie-deelovereenkomst om de overtollige energie van onze PV-installaties efficiënter te verdelen. De stroom van in totaal 9 sites (3 in Brussel en 6 in Wallonië) wordt via een platform voor energiedeling verspreid. Zo ondersteunen we een meer circulaire energiestroom binnen onze portefeuille en daarbuiten.

88
MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)
= ENERGIE VOOR 24.983 GEZINNEN
= CO₂-OPNAME VAN 1.439 HA BOS

7. Uitrol batterij-energiehubs

Een belangrijk deel van onze duurzaamheidsinvesteringen van 2025 ging naar de uitbouw van batterijopslagsystemen of *Battery Energy Storage Systems (BESS)* in onze portefeuille. Deze systemen helpen onze klanten om hun energieverbruik te optimaliseren, hun afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te verminderen, en hun operationele kosten te verlagen.

Ze bieden een oplossing voor een groeiende uitdaging in de logistieke sector: **netcapaciteit is vaak beperkt**, terwijl piekvraag en zonneproductie niet altijd op elkaar aansluiten. Daardoor ontstaat er vaak een overschot bij lage vraag en een tekort bij hoge vraag. Batterijopslag vangt die mismatch op door overschotten op te slaan en later strategisch in te zetten.

Groeipad: € 60 miljoen voor hernieuwbare energie

Als deel van ons groeiplan Track27 willen we tegen eind 2027 **€ 60 miljoen** investeren in hernieuwbare energie. Tot nu toe investeerden we al **€ 28 miljoen** in zonnepanelen en de uitbouw van batterijopslagsystemen.

- **België:** 13 sites zijn vandaag uitgerust met batterijopslagsystemen, goed voor 35 MWh of ongeveer een derde van onze Belgische portefeuille.
- **Nederland:** de eerste batterijprojecten werden geïnstalleerd, samen goed voor 10 MWh opslagcapaciteit.

Momenteel **bestuderen we de verdere mogelijkheden** van deze systemen voor de volgende jaren, waaronder de identificatie van bijkomende locaties.

TRACK 27 GROWTH PLAN

onze doelstelling: investeren in hernieuwbare energie t.w.v.

€ 60 mio

Batterijopslagsystemen in België

sites

13

geplaatste opslagcapaciteit

35 MWh

Batterijopslagsystemen in Nederland

sites

3

geplaatste opslagcapaciteit

10 MWh

Opening van onze eerste energiehub in Willebroek

In 2025 openden we in Willebroek onze allereerste energiehub. Het batterijpark beschikt over een **opslagcapaciteit van 15,05 MWh** en maakt het – via een geavanceerd Energy Management System (EMS) – mogelijk om lokaal opgewekte zonne-energie efficiënt op te slaan en opnieuw in te zetten wanneer dat nodig is. Zo worden capaciteitstekorten en piekvraagverschillen efficiënt opgevangen, volledig afgestemd op vraag en marktomstandigheden.

Deze hub – de eerste van vele – illustreert de **voortrekkersrol** die logistiek vastgoed kan spelen in de energietransitie. Samen met onze klanten en partners bouwen we stap voor stap aan een netwerk van energiehubs dat de logistieke sector duurzamer, autonomer en toekomstbestendig maakt.

“Met deze investering in batterijopslag maken we onze sites futureproof en ondersteunen we onze klanten bij hun energietransitie. In Willebroek gebruiken we zonne-energie om gebouwen te verlichten, magazijnen te verwarmen en elektrische voertuigen op te laden.”



Jo De Wolf
CEO



“De investering van Montea in batterijopslag maakt het voor Dachser België mogelijk om onze eerste elektrische vrachtwagens te introduceren. Zonder deze energiehub was dat niet mogelijk geweest.”



Tom Verheyen
Country Manager
België bij Dachser

project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker

Blond (Amsterdam)

Zo begon het

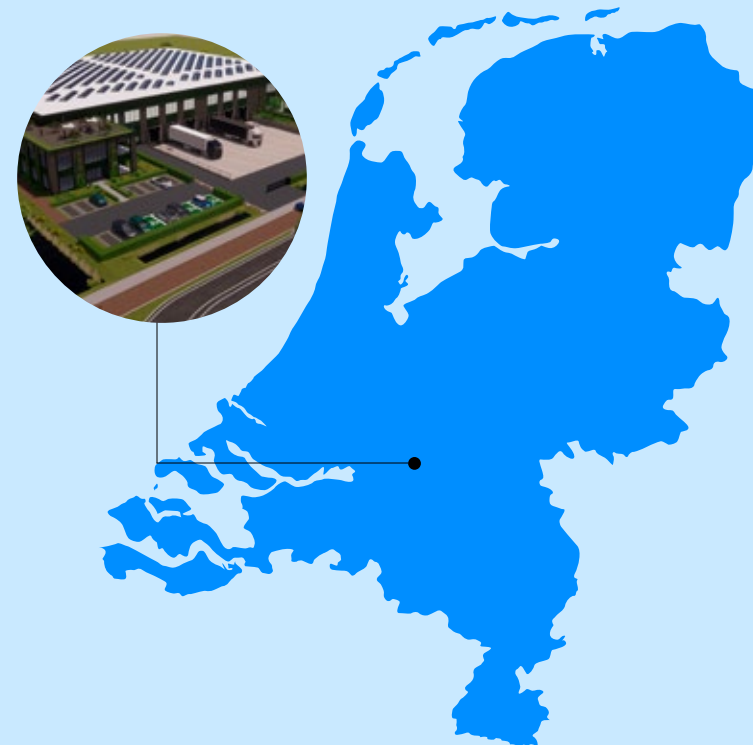
In 2023 startte Montea met de ontwikkeling van een logistiek gebouw (ca. 7.000 m²) op een terrein van 11.000 m² in Amsterdam. Deze site is gelegen op een bijzonder strategische en unieke locatie: pal in een regio waar geschikte logistieke gronden uiterst schaars zijn.

Maar het is ook een gebied dat kreunt onder netcongestie. Een grootschalige elektriciteitsaansluiting was niet mogelijk, waardoor we op zoek moesten naar een slimme, toekomstbestendige energieoplossing. Die uitdaging werd uiteindelijk de (duurzame) motor voor een van onze meest energiezuinige projecten uit ons bestaan.

Wat deden we er in 2025?

In maart 2025 leverden we het gebouw op; het werd verhuurd aan decoratiebedrijf Blond. We rustten het pand volledig uit met een geïntegreerde energieoplossing die het klassieke netgebruik drastisch vermindert. Dankzij de combinatie van zonnepanelen, een batterijopslagsysteem en een energiemanagementsysteem kan het gebouw grotendeels autonoom functioneren.

De resultaten spreken voor zich: de jaarlijkse energiefactuur daalde van € 14.565 naar € 5.456. Een besparing van maar liefst 62%!



Zo maakten we het duurzaam

Blond behoort vandaag tot de meest energiezuinige gebouwen in onze portefeuille, dankzij een reeks doordachte ingrepen:

- **Groene en low-carbon gevels:** gevels met beplanting en een CO₂-arme bekleding van bamboe om de biodiversiteit te ondersteunen en het stedelijke microklimaat te verbeteren.
- **Slimme energieopslag:** de batterij, geoptimaliseerd via een EMS, vangt de beperkte netcapaciteit op en maximaliseert het gebruik van zonne-energie om de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te minimaliseren.
- **Innovatieve waterstrategie:** regenwater wordt opgevangen en hergebruikt voor irrigatie, zodat de site minder druk zet op lokale waterbronnen.
- **Duurzame mobiliteit:** ongeveer 22,5% van de parkeerplaatsen is uitgerust met EV-laders, aangevuld met laadpunten voor e-bikes, een ruime fietsparking en gereserveerde plekken voor deelauto's. Zo stimuleren we duurzame verplaatsingen.

Blond (Amsterdam) (NL)

- Aankoop terrein: **Q4 2023**
- Oppervlakte terrein: **11.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 7.000 m²**
- Start constructie: **Q4 2023**
- Oplevering: **Q1 2025**
- Huurder: **Blond** voor een vaste periode van 10 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: **ca. € 13 miljoen**



4

BLIK OP DE TOEKOMST

In een onzekere macro-economische context toonde Montea ook het voorbije jaar veerkracht en consistentie. Dankzij onze gezonde balans, solide financiële ratio's en een ambitieuze langetermijnstrategie blijven we stevig op koers richting duurzame transgenerationele waardecreatie.

Een gezonde basis voor ons groeverhaal

Met ons groeiplan Track27 beschikken wij over een heldere langetermijnvisie die zich blijft richten op het creëren van waarde voor onze aandeelhouders. In 2025 zaten we nog steeds perfect op schema:

TRACK27 GROWTH PLAN

In 2025 investeerden we

€ 300m+

6,5%

gemiddeld aanvangsrendement

EPRA-resultaat per aandeel

€ 4,90

+8%

j/j uit recurrente activiteiten

Totaal van het beoogde investeringsvolume uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld

81%

~ € 1,15 miljard

Groei van dividend per aandeel

€ 3,93

+9%

j/j uit recurrente activiteiten

Maar daar stopt het niet. Tussen 2015 en 2025 realiseerden we een dividendgroei van maar liefst 7% per jaar. Onze Total Accounting Return (TAR)¹ voor diezelfde periode bedraagt 16%. Dat toont aan dat onze bedrijfswaarde structureel blijft groeien. Dankzij de stappen die we vandaag zetten, kunnen we onze groeiambities voor zowel 2026 als 2027 bevestigen.

Dividendgroei per jaar (2015-2025)

7%

Total Accounting Return (TAR)¹ per jaar (2015-2025)

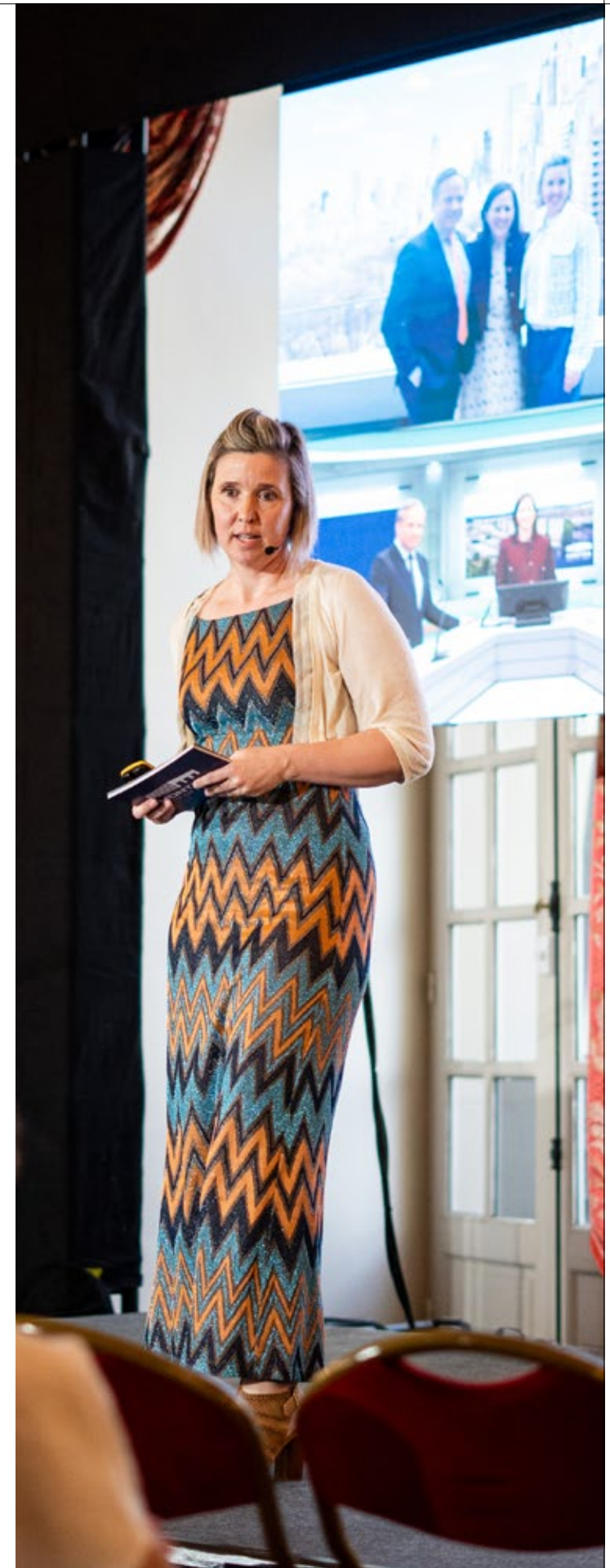
16%

In gesprek met onze investeerders

Deze sterke en consistente waardecreatie vormt de basis voor een open en actieve dialoog met onze investeerders. In 2025 organiseerden we meer dan 20 roadshows om die transparante communicatie en dat engagement mogelijk te maken. Voor het eerst ook in Scandinavië: in mei landde onze roadshow in de Zweedse hoofdstad Stockholm.

En ook in 2026 blijft Montea actief investeren in investeerdersrelaties, met onder meer een deelname aan Citi's 2026 Global Property CEO Conference in Miami, Florida – een van de meest invloedrijke vastgoedconferenties in de Verenigde Staten.

[1] TAR (Total Accounting Return): jaarlijkse EPRA NTA-groei + uitgekeerd brutodividend



2026 en verder

In een context van macro-economische volatiliteit en geopolitieke onzekerheid kiezen we resoluut voor **wendbaarheid**. Door intensief in te zetten op scenario-analyse staan we steeds klaar met meerdere toekomstpaden, zodat we altijd weloverwogen kunnen anticiperen.

Strategische locaties als fundament

Onze zoektocht naar **geschikte locaties** voor logistiek vastgoed blijft een absolute prioriteit. We blijven opportuniteiten zien op strategische plekken, waar we langdurige waarde kunnen creëren voor onze klanten en stakeholders – bijvoorbeeld door de ontwikkeling van grey- en brownfields.

In al onze markten focussen we op kernlocaties nabij havens, luchthavens en andere multimodale knooppunten langs de **belangrijkste logistieke corridors in Europa**. In Frankrijk positioneren we ons bijvoorbeeld strategisch op de kruising van de Arc Atlantique (Caen-Rennes-Nantes-Bordeaux) en La Dorsale (Lille-Parijs-Lyon-Marseille).

Daarnaast blijven we focussen op de Benelux als de *gateway to Europe*, met een klemtoon op lokale verankering, expertise en *thought leadership*.

Frankrijk als groeiversneller

In Frankrijk bouwen we aan een pijplijn van 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte. Enkel volledig vergunde gronden komen in aanmerking voor acquisitie, om zo ontwikkelingsrisico's te beperken.

Eind 2025 konden we al 150.000 m² verzekeren, terwijl we de resterende gronden in de komende 18 tot 24 maanden selectief zullen verwerven. Zo leggen we een solide basis voor (internationale) groei na Track27.

Structurele groei van e-commerce

De **groei van e-commerce** vormt daarbij een duidelijke structurele motor. De aangekondigde investeringen van internationale spelers zoals Amazon – € 1 miljard in België en € 1,4 miljard in Nederland – bevestigen de sterke fundamenten van de logistieke sector.

En aangezien de e-commerce-penetratiegraad in de Benelux nog lang niet op het niveau zit van de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk, blijft het groeipotentieel bijzonder groot. De verdere groei van e-commerce biedt op middellange termijn een **groeimogelijkheid van 4 miljoen m² aan logistieke ruimte**¹ – alleen al in de markten waar Montea actief is.

Vandaag bereiden we ons dan ook voor op nog meer transgenerationale waardecreatie, als deel van ons **groei-verhaal** (zie 'Wij zijn Montea').

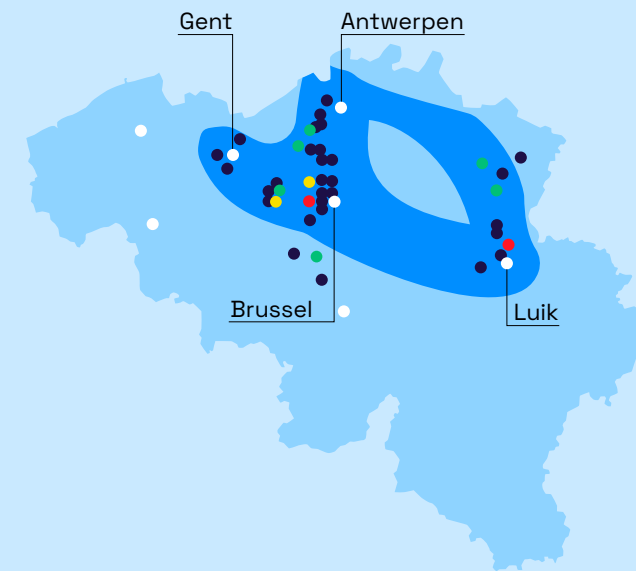
“Wij zijn een van de weinige Europese vastgoedbedrijven die een winstprognose voor de lange termijn geven, waardoor onze beleggers in deze onzekere tijden zichtbaarheid krijgen.”



Inna Maslova
Investor Relations
Manager Montea

[1] Bron: ECDB (E-Commerce DataBase). CBRE schat dat er per € 1 miljard aan e-commerce-omzet 100.000 m² extra logistieke ruimte nodig is.

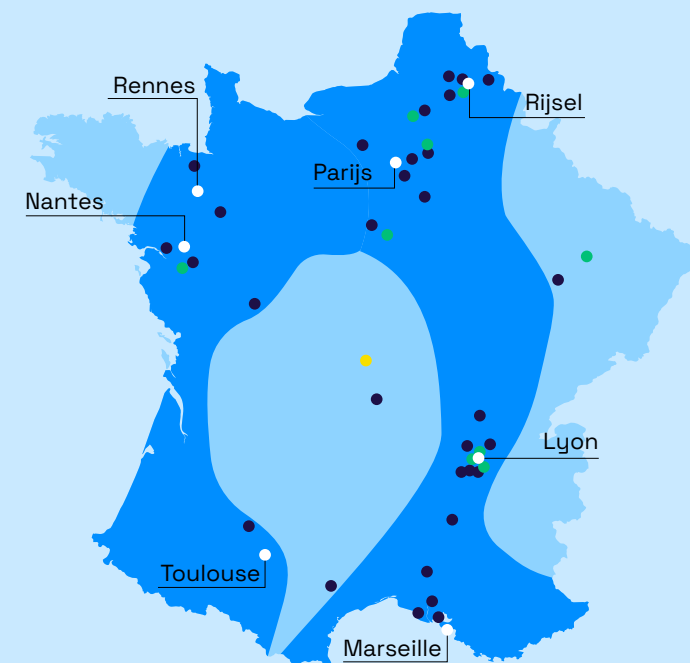
België



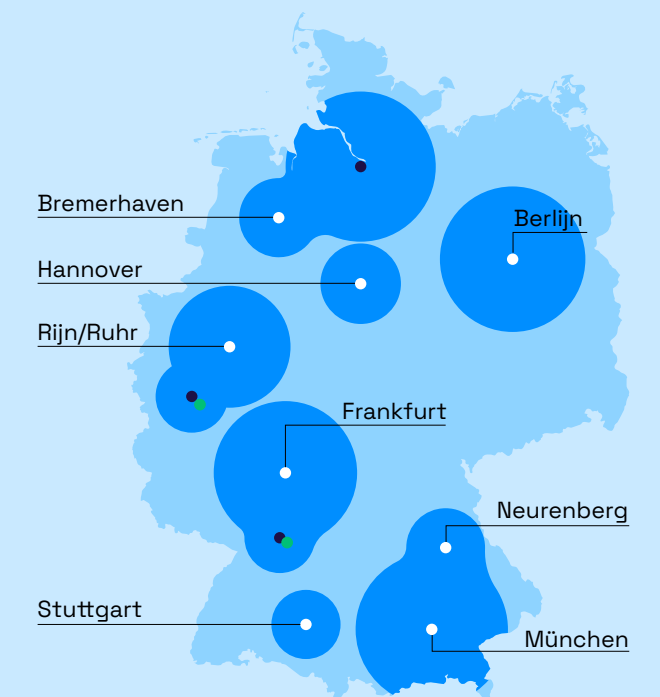
Nederland



Frankrijk



Duitsland



● Montea portefeuille ● Huidige ontwikkelingspijplijn ● Ontwikkelingspijplijn op korte termijn ● Ontwikkelingspijplijn op lange termijn

De landbank als motor voor toekomstige waarde

Onze groei komt, naast opportuniteiten zoals acquisities en partnerships, steeds nadrukkelijker voort uit externe waardecreatie. De hoofdrolspeler in dat verhaal: onze landbank. Met 3,4 miljoen m² aan strategisch gelegen gronden in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland beschikken we over een **uitzonderlijk groeipotentieel voor toekomstige ontwikkeling**.

Als we de **volledige landbank** zouden ontwikkelen, dan ...

- zou er maar liefst 1,5 miljoen m² bebouwde grond bijkomen
- zouden onze huurinkomsten kunnen stijgen met ca. 73%
- zou de waarde van onze portefeuille stijgen van € 3,2 miljard naar ca. € 4,7 miljard
- zou dat gepaard gaan met een aanzienlijke waardecreatie van € 330 miljoen voor onze aandeelhouders

Op termijn hebben we de mogelijkheid om **onze portefeuille met ca. 70% in bruto vloeroppervlakte uit te breiden**.

We creëren dus niet alleen waarde op korte termijn, maar bouwen ook bewust aan een pijplijn die onze klanten en stakeholders ondersteunt voor de komende jaren.

“Montea heeft een gezonde balans met solide financiële ratio’s. We zijn meer dan ooit klaar om ons verhaal verder te schrijven.”

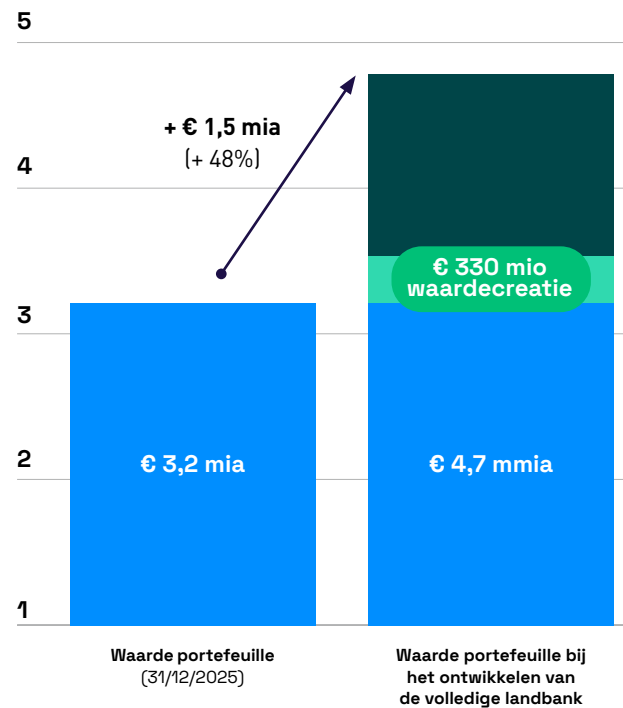


Els Vervaecke
Chief Financial Officer Montea

Groeien met een beperkt risico

Onze landbank is opgebouwd met een doordacht en gebalanceerd risicoprofiel. We hanteren een risicobeperkende aanpak, waarbij we geen volledig speculatieve projecten opstarten. Op die manier kunnen we ook in tijden van economische onzekerheid onze gronden ontwikkelen. Zo bevindt **ca. 800.000 m² grond zich onder optie** en dus nog buiten de balans, wat ons flexibiliteit geeft in een veranderende marktcontext. Van de resterende gronden genereert vandaag al 54% inkomsten, onder meer via parkings en recyclageactiviteiten.

Landbank: aanzienlijk potentieel voor waardecreatie



Vertrouwen in de toekomst

We kijken dus met vertrouwen vooruit: alert voor risico's, maar vooral **open voor kansen** en vastberaden om ook in de komende jaren duurzame waarde te creëren over verschillende generaties heen.

Voor een gedetailleerd overzicht van onze bijbehorende financiële strategie, concrete winstvooruitzichten en doelstellingen, kan je terecht in hoofdstuk 5.



Beheersverslag

5.1 Groepsresultaten

5.1.1 Kerncijfers

	BE	FR	NL	DE	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Vastgoedportefeuille — gebouwen ¹						
Aantal sites	44	35	42	3	124	118
Bezettingsgraad ²	% 99,8	99,1	100,0	100,0	99,8	99,9
Totale oppervlakte — vastgoedportefeuille ³	m ² 1.019.064	292.652	964.515	99.495	2.375.726	2.132.243
Investeringswaarde ⁴	K€ 1.103.212	402.382	1.256.329	96.500	2.858.423	2.555.642
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁵	K€ 1.365.364	438.264	1.258.491	90.202	3.152.321	2.792.794
Onroerend vermogen	K€ 1.101.389	397.785	1.132.848	90.202	2.722.224	2.405.178
Ontwikkelingen	K€ 217.621	36.770	100.501	0	354.892	316.666
Zonnepanelen & BESS	K€ 46.354	3.710	25.141	0	75.205	70.950
Totaal oppervlakte — grondreserve	m ²				3.409.611	2.720.452
Verworven, gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m ²				2.581.818	2.161.315
waarvan inkomsten genererend	%				54	55
Onder controle, niet gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m ²				827.793	559.137
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN						
Netto huurresultaat	K€				139.768	115.110
Vastgoedresultaat	K€				148.722	122.956
Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				132.214	108.866
Operationele marge* ⁶	%				88,9	88,5
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)* ⁷	K€				-17.589	-12.721
EPRA-RESULTAAT*⁸	K€				112.777	99.260
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					23.038.381	21.005.929
EPRA-resultaat per aandeel⁹	€				4,90	4,73
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€				699	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€				52.661	85.400
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€				-10.417	-10.401
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	K€				5.808	0
Resultaat op de portefeuille*¹⁰	K€				48.751	74.998
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten ¹¹	K€				1.739	-2.733
NETTO RESULTAAT (IFRS)					163.267	171.525
Netto resultaat per aandeel	€				7,09	8,17

	BE	FR	NL	DE	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
GECONSOLIDEERDE BALANS						
Balanstotaal	K€				3.261.957	2.885.045
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				1.296.068	1.017.163
Loan-to-value* ¹²	%				38,1	33,7
Schuldratio ¹³	%				40,0	35,7
Net debt / EBITDA (adjusted)* ¹⁴	x				7,3	6,4
Hedge ratio*	%				99,7	97,8
Gemiddelde kost van de schuld*	%				2,1	2,3
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y				5,7	5,7
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y				5,4	6,1
IFRS NAV per aandeel ¹⁵	€				81,32	78,42
EPRA NRV* per aandeel ¹⁶	€				90,22	85,82
EPRA NTA* per aandeel ¹⁷	€				81,63	78,05
EPRA NDV* per aandeel ¹⁸	€				83,91	80,42
Beurskoers ¹⁹	€				73,20	63,30
Premie/discount	%				-10,0	-19,3

* Alternative Performance Measure (APM). In overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's, waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, in deze publicatie aangeduid met een asterisk (*), waardoor de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft.

De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, wordt in sectie 10 (10.1 en 10.2) van dit jaarverslag weergegeven.

[1] Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.

[2] De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

[3] Oppervlakte van verhuurde terreinen (rederend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.

[4] Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

[5] Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels, inclusief aandeel in joint ventures, exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.

[6] Operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille* te delen door het vastgoedresultaat.

[7] Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)*: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

[8] EPRA-resultaat*: dit betreft het nettoresultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille*, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, alsook aanpassingen aan voorgaande betreffende joint ventures.

[9] EPRA-resultaat per aandeel betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

[10] Resultaat op de portefeuille*: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed en het aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

[11] Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.

[12] Loan-to-value* wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de som van de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen) en financiering aan en deelneming in joint ventures.

[13] Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

[14] De Net debt/EBITDA (adjusted)* verschilt van de Net debt/EBITDA* doordat in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd worden voor de lopende projecten in uitvoering en financiering aan joint ventures vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei. De financiële schulden in de Net debt/EBITDA (adjusted) zijn exclusief toekomstige concessieverplichtingen, daartoe werd een correctie toegepast op het cijfer van 31/12/2024.

[15] IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

[16] EPRA Net Reinstatement Value*: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV* op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

[17] EPRA Net Tangible Assets* gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA* is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA* op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

[18] EPRA Net Disposal Value* voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV* op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. De EPRA NDV van 31/12/2024 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief.

[19] Beurskoers op het einde van de periode.

5.1.2 Samenvatting

EPRA-resultaat van € 112,8 miljoen, een stijging met 18% van het EPRA-resultaat uit recurrente activiteiten t.o.v. 2024¹, gedreven door de like-for-like huurgroei (+3,2%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, in combinatie met een gecontroleerd kostenbeleid en een lage gemiddelde kost van de schulden (2,1%). Exclusief het FBI-effect in 2024 en rekening houdend met 10% extra aandelen, stijgt het EPRA-resultaat per aandeel met 8% naar € 4,90 per aandeel. Een dividend van € 3,93 per aandeel (+9% j/j uit recurrente activiteiten²) zal worden vooropgesteld.

De vastgoedportefeuille groeit in 2025 met € 360 miljoen naar € 3,2 miljard. Deze stijging wordt gedragen door (i) de realisatie van het beoogd investeringsvolume van ruim € 300 miljoen tegen een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,5% en door (ii) een sterke opwaardering van de bestaande portefeuille, inclusief latente meerwaarden op projecten voor een totaalbedrag van € 57 miljoen.

De bestaande portefeuille kent een like-for-like waardeinstijging van +0,7% (j/j), wat de stabiele waardegroei van de huidige activa onderstreept.

De huidige marktdynamiek binnen de logistieke vastgoedsector blijft Montea in staat stellen om **sterke operationele resultaten** neer te zetten. Naast de recente acquisities slaagde Montea erin om dit jaar ca. 35.000 m² volledig voor te verhuren⁴. Bovendien wist Montea ca. 250.000 m² in de bestaande portefeuille succesvol te (her)onderhandelen. De (her)verhuur gebeurde met een gemiddelde huurverhoging van 9%, waarbij de gerealiseerde huurprijzen gemiddeld boven het marktniveau liggen. Dit ondersteunt zowel de waardering van de portefeuille als het potentieel voor verdere huurgroei. De (her)verhuringen dragen bij aan de solide like-for-like huurgroei van 3,2% alsook aan de consistent hoge bezettingsgraad van 99,8%.

Sterke fundamentals voor toekomstige groei:

- Loan-to-value van 38,1% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,3x op het einde van het jaar biedt een investeringscapaciteit van ca. € 400 miljoen dat beschikbaar is voor groei onder Track27 binnen de limiet van een Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x
- Succesvolle (her)financieringen afgesloten in 2025: € 290 miljoen aan nieuwe kredietlijnen en € 71 miljoen herfinanciering van bestaande kredietlijnen waardoor het eerstvolgende krediet pas in 2027 op vervaldag komt
- Langlopende indekkingscontracten en langlopende kredietcontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden
- Lange termijn investment grade credit rating met stabiel vooruitzicht van BBB+ (Fitch).

De groei wordt gerealiseerd via de vier groeipijlers van Montea



Nieuwe acquisities in België (Antwerpen en Beringen), Nederland (Zaltbommel en Zeewolde) en de aankoop van 150.000 m² vergund ontwikkelingspotentieel in Frankrijk dragen positief bij dankzij een waardeinstijging van 12% ten opzichte van de initiële investeringswaarde.



Dankzij het partnership met Weerts Group wordt in Luik voor Skechers het nieuw Europees distributiecentrum gebouwd. Deze samenwerking omvat de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België, waarbij Montea een belang van 40% heeft in de projectvennootschap.



Vier in-house projectontwikkelingen werden succesvol opgeleverd, waaronder het distributiecentrum van 95.000 m² in Tiel voor Intergamma. Met de start van de constructie van een nieuw logistiek centrum van 31.000 m² in Halle blijft 117.000 m² aan volledig voorverhuurde projecten in uitvoering³, met een gemiddelde looptijd op eerste vervaldag van 20 jaar.



In België en Nederland werden intussen meerdere sites uitgerust met batterijopslagsystemen, goed voor een totale opslagcapaciteit van 45 MWh en een investering van € 20 miljoen. In de afgelopen twee jaar werd bovendien een extra vermogen van 20 MWp zonnepanelen geïnstalleerd wat een investering van € 8 miljoen vertegenwoordigt.

[1] Het resultaat van 2024 bevat de erkenning van het FBI-statuut voor boekjaar 2023, wat resulteert in een bijkomend resultaat van € 3,7 miljoen op 31 december 2024. Inclusief dit effect stijgt het EPRA-resultaat in 2025 met 14% en het EPRA-resultaat per aandeel met 4%.

[2] Rekening houdend met het effect van FBI-erkenning in 2024, stijgt het voorgesteld dividend per aandeel van 2025 met 5% ten opzichte van 2024.

[3] De oppervlakte voor het project in Luik, wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture.

[4] Het betreft de projectontwikkeling in Halle, goed voor 31.000 m² en een nieuw ontwikkelproject in Tiel van ca. 4.000 m².

[5] Vanaf Q3 2025 wordt de EPRA Net Initial Yield weergegeven exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de toekomstige verwachte groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 4,8%, een daling met 0,2% ten opzichte van eind 2024. Deze daling wordt verklaard door de opwaardering van de portefeuille en tijdelijke huurincentives op de opgeleverde ontwikkelingen in de tweede jaarhalf van 2025.

Sterke operationele portefeuilleprestaties gerealiseerd:

- EPRA Net Initial Yield van 4,8%⁵ en Net Reversionary Yield van 5,6%
- Consistent hoge bezettingsgraad van 99,8%
- Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 6,5 jaar en 7,3 jaar tot einde van de huurcontracten
- De contractuele huur van de totale portefeuille is ca. 8% lager dan de markthuur, wat een opwaarts huurpotentieel biedt voor de toekomst
- Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten gelinkt aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van 3,2% waarvan 2,9% gelinkt aan indexatie en 0,3% aan herverhuur

In 2025 kreeg Montea meerdere belangrijke erkenningen.

Zo werd Montea opgenomen in de BEL20 en de BEL[®] ESG Index van Euronext en werd het nieuwe distributiecentrum in Waddinxveen (Nederland) beloond met de Logistics Award van het vastgoedblad PropertyNL. In Frankrijk behaalde de verwerving van de Reverso-portefeuille de Logistics Deal of the Year award. Voor het achtste jaar op rij behaalde Montea goud voor de EPRA BPR en voor de vierde keer de hoogste onderscheiding voor de EPRA sBPR, wat het blijvende engagement voor transparante financiële en duurzaamheidsrapportering onderstreept.

Tussentijdse status

TRACK27 GROWTH PLAN

Investeringsvolume

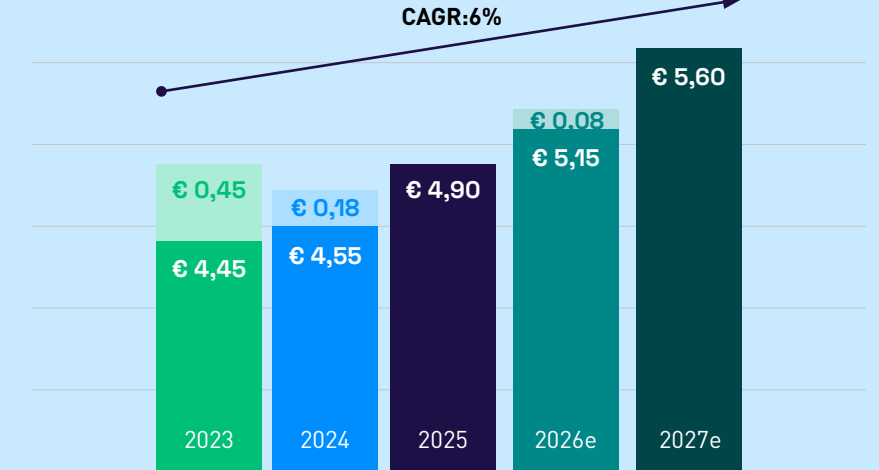


- Geïnvesteed: € 747 mio
- In uitvoering: € 66 mio
- In excl. onderhandelingsfase: € 117 mio
- Resterend: € 217 mio
- Totaal: € 1.147 mio



Gemiddeld aanvangsrendement 2025
6,5%

EPRA EPS



Track27 is gebaseerd op onze solide financiële en operationele basis

Gemiddelde schuldkost

max. 2,5% **2,1%**
Target 27 31/12/2025

ND/EBITDA (adj)

±8x **7,3x**
Target 27 31/12/2025

Bezettingsgraad

min. 98% **99,8%**
Target 27 31/12/2025

Operationele marge

90% **89%**
Target 27 31/12/2025

5.1.3 Financiële resultaten

Historische cijfers

Voor een beschrijving van de financiële toestand en bedrijfsresultaten van Montea over de boekjaren 2023 en 2024, wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen. Deze resultaten zijn inclusief de wijzigingen in de financiële toestand en de bedrijfsresultaten en, in geval zij betekenisvol zijn en voor zover zulks noodzakelijk is voor een goed begrip, de oorzaken van deze wijzigingen.

	pagina
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2023	
Kerncijfers	100-101
Geconsolideerde balans per 31 december 2023	191
Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2023	195
Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2023	192
Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2023	193
Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2023	194
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2024	
Kerncijfers	132
Geconsolideerde balans per 31 december 2024	225
Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2024	229
Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2024	226
Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2024	227
Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2024	228
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2025	
Kerncijfers	110
Geconsolideerde balans per 31 december 2025	205
Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2025	209
Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2025	206
Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2025	207
Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2025	208

Synthese van de geconsolideerde jaarrekening

Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 december 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (in EUR x 1.000) ANALYTISCH	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
Netto huurresultaat	139.768	115.110
Vastgoedresultaat	148.722	122.956
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-16.509	-14.090
Operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille	132.214	108.866
% t.o.v. netto huurresultaat	94,6	94,6
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-17.589	-12.721
EPRA-resultaat voor belastingen	114.625	96.145
Belastingen	-1.946	3.114
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	97	0
EPRA-RESULTAAT*	112.777	99.260
per aandeel	4,90	4,73
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	699	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	52.661	85.400
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-10.417	-10.401
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.808	0
Ander portefeuilleresultaat	0	0
Resultaat op de vastgoedportefeuille*	48.751	74.998
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.739	-2.733
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
NETTO RESULTAAT	163.267	171.525
per aandeel	7,09	8,17

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 139,8 miljoen over 2025 en is gestegen met 21% (of € 24,7 miljoen) ten opzichte van in 2024 (€ 115,1 miljoen). Deze stijging komt tot stand via de sterke organische groei van de huurgelden gecombineerd met huuropbrengsten voortvloeiend uit de aankoop van nieuwe panden en verhuurde terreinen alsook uit opgeleverde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2025 en 2024) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,2%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (2,9%) en de herverhuur van de portefeuille (0,3%). De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 148,7 miljoen over 2025, een stijging met € 25,7 miljoen (of 21%) ten opzichte van vorig jaar (€ 123,0 miljoen). Het vastgoedresultaat omvat, naast het netto huurresultaat, voornamelijk andere (dan verhuur van PV-installaties) inkomsten uit zonnepanelen en batterijopslagsystemen die in 2025 stegen met € 1,5 miljoen t.o.v. 2024 deels gecompenseerd door de niet-doorrekenbare kosten (voornamelijk onroerende voorheffing in België en Nederland) die gestegen zijn met € 0,5 miljoen.

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in 2025 gestegen met € 2,4 miljoen ten opzichte van 2024. Dit voornamelijk naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. Deze stijging is in lijn met de omzetstijging waardoor de stijging in het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille zich verderzet, namelijk + 21% t.o.v. vorig jaar (van € 108,9 miljoen in 2024 naar € 132,2 miljoen in 2025).

De operationele marge*¹ bedraagt 88,9% voor 2025, tegenover 88,5% in 2024. De EPRA kost ratio* bedraagt 11,3% op het einde van 2025, ten opzichte van 11,9% aan het einde van 2024. Om toekomstige groei te verzekeren, heeft Montea geïnvesteerd in business development in Frankrijk en Duitsland en in corporate services, waarmee de nodige basis is gelegd voor groei op middellange en lange termijn. Als gevolg daarvan verwacht Montea dat de operationele marge* op middellange

[1] Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.
 [2] Deze ratio wordt berekend op basis van een gemiddelde financiële schuldenlast en het totale financiële resultaat exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

EPRA-resultaat*

Het EPRA-resultaat* bedraagt € 112,8 miljoen, een stijging van € 13,5 miljoen of 14% tegenover 2024 (€ 99,3 miljoen). Boekjaar 2024 werd echter gekenmerkt door de terugname van provisies naar aanleiding van de erkenning van het FBI-statuut over boekjaar 2023, wat leidde tot een positief resultaat van € 3,7 miljoen. Zonder rekening te houden met dit FBI-effect, groeit het EPRA-resultaat* met 18% ten opzichte 2024. Deze stijging van het EPRA-resultaat* is voornamelijk gedreven door like-for-like huurgroei van de vastgoedportefeuille (+3,2%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over 2025 bedraagt € 4,90 per aandeel, ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over 2024 van € 4,73 per aandeel. Zonder rekening te houden met het FBI-effect in 2024 groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 8%, rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 10%, ingevolge de versterking van het kapitaal in de loop van 2025.

Resultaat op de vastgoedportefeuille*³

Het resultaat op de vastgoedportefeuille* van 2025 bedraagt € 48,8 miljoen (€ 2,12 per aandeel⁴), een daling met € 26,2 miljoen ten opzichte van 2024 (€ 75,0 miljoen).

In 2025 wordt de positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 52,7 miljoen) gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen, gecombineerd met een positieve herwaardering van de bestaande portefeuille deels gecompenseerd door een afwaardering van de zonnepanelen. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield* van 4,8%, een daling van 0,2% ten opzichte van eind 2024. Deze daling is voornamelijk gedreven door een significante opwaardering van de portefeuille en tijdelijke huurincentives op de opgeleverde ontwikkelingen in de tweede jaarhelft van 2025, die in de loop van 2026 zullen aflopen. De Net Reversionary Yield⁵, dat een portefeuillerendement weergeeft op basis van geschatte markthuren in plaats van huidige huren, bedraagt 5,6%. Daarnaast bevat het resultaat op de vastgoedportefeuille ook de gerealiseerde meerwaarde naar aanleiding van de verkoop van de site in Saintes (BE) (€ 0,7 miljoen).

[3] Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed, rekening houdend met eventuele latente belastingen en het aandeel in het resultaat van joint ventures.
 [4] Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.
 [5] Berekend op basis van de geschatte markthuurlaag, exclusief niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed en concessie, inclusief (geraamde) aankoopkosten.
 [6] Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

De sectie latente belastingen op portefeuilleresultaat heeft een negatief effect van € -10,4 miljoen. In de loop van 2025 werd de in 2024 voorziene latente belasting op het vastgoedresultaat verder verhoogd met € 18,2 miljoen, voornamelijk door de oplevering van nieuwe sites in Nederland sinds begin 2025, naast het opzetten van een Duitse provisie voor latente belastingen. Dit wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de aanleg van een provisie latente belastingvordering van € 7,8 miljoen, die voornamelijk betrekking heeft op nog niet gebruikte en overdraagbare investeringsaftrek in Nederland, conform de fiscale aangiften.

Het aandeel in het resultaat van joint ventures van € 5,8 miljoen komt tot stand door de samenwerking met Weerts Group waarmee Montea een 40% participatie heeft in de projectvennootschap voor de ontwikkeling voor Skechers in Luik en bestaat uitsluitend uit de latente meerwaarde op de projectontwikkeling.

Het resultaat op vastgoedportefeuille* is geen kas-item en heeft geenszins impact op het EPRA-resultaat*.

Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 1,7 miljoen of € 0,08 per aandeel op het einde van 2025, tegenover een negatieve variatie van € -2,7 miljoen op het einde van 2024.

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-item en hebben geenszins een impact op het EPRA-resultaat*.

Nettoresultaat (IFRS)

Het nettoresultaat bestaat uit het EPRA-resultaat*, het resultaat op de vastgoedportefeuille* en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten.

Het verschil tussen het EPRA-resultaat* en het netto resultaat van 2025 is voornamelijk toe te schrijven aan de significante waardestijging van de vastgoedportefeuille in 2025 t.o.v. 2024.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel⁶ bedraagt € 7,09 per aandeel t.o.v. € 8,17 per aandeel in 2024.

Verkorte geconsolideerde balans van 31 december 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
I. VASTE ACTIVA	3.202.511	2.825.732
II. VLOTTENDE ACTIVA	59.446	59.313
TOTAAL ACTIVA	3.261.957	2.885.045
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.894.349	1.804.300
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.894.241	1.804.300
II. Minderheidsbelangen	108	0
VERPLICHTINGEN	1.367.608	1.080.745
I. Langlopende verplichtingen	1.293.896	1.005.764
II. Kortlopende verplichtingen	73.712	74.981
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.261.957	2.885.045

Op 31/12/2025 bestaat het totaal van de activa (€ 3.262,0 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (83% van het totaal), ontwikkelingen (8% van het totaal) en groene investeringen (2% van het totaal) bestaande uit zonnepanelen en batterij-energiehubs. Het overige bedrag van de activa (7% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31 december 2025

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.375.726 m², verspreid over 124 sites, met name 44 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 42 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,8% per 31/12/2025 ten opzichte van 99,9% op 31/12/2024. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Antwerpen (België), voordien verhuurd aan Rubix en Le Mesnil-Amelot (Frankrijk), voordien verhuurd aan Espace Phone.

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 3.152,3 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.722,2 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 354,9 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen en batterijopslagsystemen (€ 75,2 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2024 stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 12,9% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 307 miljoen, aangevuld met € 57 miljoen aan (i) latente meerwaarden op projectontwikkelingen, (ii) positieve herwaardering van de bestaande portefeuille, hoofdzakelijk gedreven door een stijging van de geschatte markthuuraarden, (iii) deels gecompenseerd door een afwaardering op de zonnepanelen als gevolg van dalende injectieprijzen, waarbij de herwaardering van zonnepanelen grotendeels via eigen vermogen verwerkt wordt, conform IAS 16. De desinvestering in Saintes (BE) heeft een beperkte impact van € 5 miljoen.

(IN M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2025	CAPEX 2025	DISPOSAL	HERWAARDERING & ONTW. MARGE 2025	REËLE WAARDE 31/12/2025
België	1.191	171	-5	8	1.365
Frankrijk	406	19	0	13	438
Nederland	1.107	116	0	36	1.259
Duitsland	89	1	0	0	90
Totaal incl. joint venture	2.793	307	-5	57	3.152

Totaal

Aantal sites op 31/12/2025

124

Oppervlakte (m²)

2.375.500

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 3.152 mio

Totale bezettingsgraad

99,8%

Frankrijk

Aantal sites op 31/12/2025

35

Oppervlakte (m²)

292.500

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 438 mio

Totale bezettingsgraad

99,1%

Aandeel van de portefeuille

14%

België

Aantal sites op 31/12/2025

44

Oppervlakte (m²)

1.019.000

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 1.365 mio

Totale bezettingsgraad

99,8%

Aandeel van de portefeuille

43%

Nederland

Aantal sites op 31/12/2025

42

Oppervlakte (m²)

964.500

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 1.259 mio

Totale bezettingsgraad

100%

Aandeel van de portefeuille

40%

Duitsland

Aantal sites op 31/12/2025

3

Oppervlakte (m²)

99.500

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 90 mio

Totale bezettingsgraad

100%

Aandeel van de portefeuille

3%

		België	Frankrijk ⁵	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2025	Totaal 31/12/2024
VASTGOEDPORTEFEUILLE — GEBOUWEN¹							
Aantal sites		44	35	42	3	124	118
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	1.019.064	292.652	964.515	99.495	2.375.726	2.132.243
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	58.832	20.999	60.122	5.668	145.622	128.564
Gross current yield	%	5,44	5,58	5,31	6,03	5,42	5,33
EPRA NIY*	%	5,09	5,12	4,47	5,54	4,83	5,02
Niet verhuurde delen	m ²	1.737	2.496	0	0	4.233	2.496
Huurwaarde van niet verhuurde delen ²	K€	193	279	0	0	471	258
Bezettingsgraad	%	99,8	99,1	100,0	100,0	99,8	99,9
Investeringswaarde	K€	1.103.212	402.382	1.256.329	96.500	2.858.423	2.555.642
REËLE WAARDE	K€	1.101.389	397.785	1.132.848	90.202	2.722.224	2.405.178
VASTGOEDPORTEFEUILLE — ZONNEPANELEN EN BATTERIJOPSLAGSYSTEMEN³							
REËLE WAARDE	K€	46.354	3.710	25.141	0	75.205	70.950
VASTGOEDPORTEFEUILLE — ONTWIKKELINGEN							
REËLE WAARDE - EIGEN ONTWIKKELINGEN	K€	113.343	36.770	100.501	0	250.614	316.666
REËLE WAARDE - AANDEEL IN JOINT VENTURES	K€	104.278⁴	0	0	0	104.278	0
VASTGOEDPORTEFEUILLE — TOTAAL							
REËLE WAARDE	K€	1.365.364	438.264	1.258.491	90.202	3.152.321	2.792.794

- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,42% ten opzichte van 5,33% op 31/12/2024.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 145,6 miljoen, een stijging van 13% ten opzichte van 31 december 2024, wat naast de indexatie van de huurprijzen toe te schrijven is aan de opleveringen van de ontwikkelingen in Aalst, Amsterdam en Tiel, respectievelijk verhuurd aan Movianto, Blond en Intergamma, naast de acquisities in Zaltbommel, Antwerpen en Zeewolde.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen, inclusief aandeel in joint ventures bedraagt € 354,9 miljoen en bestaat uit:
 - Eigen ontwikkelingen (€ 250,6 miljoen):
 - Ontwikkelingspijplijn
 - De lopende projectontwikkeling in Halle
 - De aangekochte terreinen in Tongeren, Lummen, Grimbergen, Zellik en Puurs (BE)
 - De aangekochte terreinen in Tiel en Born (NL)
 - De aangekochte terreinen in Senlis, Saint-Priest, alsook de vergunde grondposities verworven in Q4 2025 (FR)
 - Zonnepanelen
 - Zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
 - Batterijopslagsystemen
 - Batterijopslagsystemen in aanbouw (BE)
 - Aandeel in joint ventures (€ 104,3 miljoen):
 - Ontwikkelingspijplijn
 - De lopende projectontwikkeling in Luik (BE)⁴
- De reële waarde van de zonnepanelen en batterijopslagsystemen bedraagt € 75,2 miljoen, bestaande uit € 66,8 miljoen aan zonnepanelen verdeeld over 62 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland en € 8,4 miljoen aan operationele batterij-energiehubs verdeeld over vier sites in België (Willebroek, Gent) en Nederland (Waddinxveen).

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(2) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.

(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans. Naast zonnepanelen omvat deze categorie ook batterijopslagsystemen.

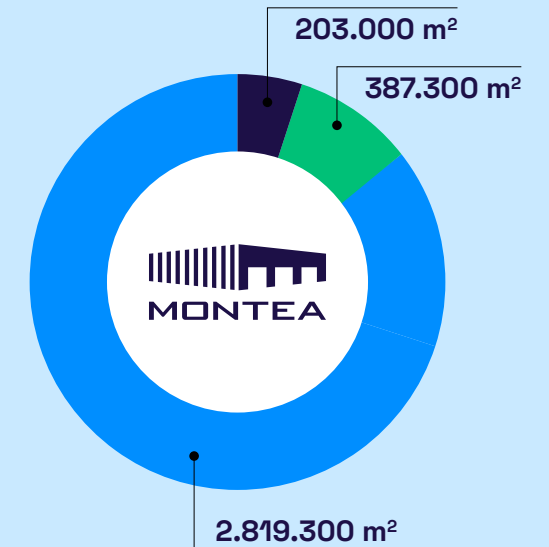
(4) De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture.

(5) De vastgoedportefeuille in Frankrijk bevat sites met buitenopslag (IOS). Deze buitenopslag, verhuurd aan Jacky Perrenot, wordt niet gereflecteerd in de totale oppervlakte van 292.508 m². Exclusief deze buitenopslag bedraagt de gemiddelde reële waarde van de Franse portefeuille € 1.202 per m² en bedraagt de gemiddelde huur van de Franse portefeuille € 61 per m².

31/12/2025

3.409.600 m²

- Huidige ontwikkelingspijplijn
- Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn
- Toekomstig ontwikkelingspotentieel



- In de loop van 2025 werd 128.000 m² aan nieuwe projectontwikkelingen opgeleverd. Daarnaast is momenteel 203.000 m² verhuurbare oppervlakte aan nieuwe ontwikkelingen in uitvoering, die voor 100% voorverhuurd zijn. Dankzij toevoegingen aan het toekomstig ontwikkelpotentieel van de landbank beschikt Montea op 31/12/2025 over een totale grondreserve van ca. 3.409.600 m². Op korte tot middellange termijn verwacht Montea daarvan ca. 387.300 m² in ontwikkeling gebracht. De resterende landbank bedraagt ca. 2.819.300 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.

Ongeveer 2,6 miljoen m² (of 76% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 492,7 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde

van € 191 per m². In Q3 2025 is de grondbankmethodologie herzien, zodat alleen grondbankgerelateerde posten worden meegenomen, namelijk de waarde van de grond zelf (exclusief de grond die is toegerekend aan de gebouwen) en verhuurde parkeerplaatsen. Daarnaast wordt voor de projectontwikkelingen in uitvoering en in de pijplijn ook de waarde gelinkt aan een bekomen vergunning of een ondertekend huurcontract (voorverhuur) meegenomen. Deze wijziging in de methodologie heeft voornamelijk betrekking op de classificatie van de Reverso-portefeuille, die zowel vaste activa als inkomstgenererende parkeerplaatsen omvat. 54% van de totale verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,8 miljoen m² (of 24% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		Totaal 31/12/2025	Totaal %	Totaal 31/12/2024	Totaal %
Grondreserve					
Totaal oppervlakte	m ²	3.409.611	100%	2.720.452	100%
Verworven, gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m ²	2.581.818 ⁶	76%	2.161.315	79%
waarvan inkomsten genererend	%	54		55	
Onder controle, niet gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m ²	827.793	24%	559.137	21%
Reële waarde	K€	492.690	100%	540.650	100%
Verworven, gewaardeerd in vastgoedportefeuille	K€	492.690 ⁷	100%	540.650	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in vastgoedportefeuille	K€	0	0%	0	0%

(6) De grondoppervlakte voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

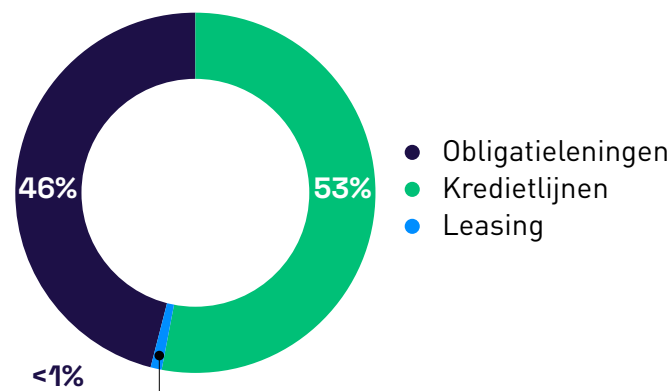
(7) De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de totale reële waarde van de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen op 31 december 2025

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.894,3 miljoen en een totale schuld van € 1.367,6 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (IFRS) bedraagt € 1.894,2 miljoen per 31 december 2025 tegenover € 1.804,3 miljoen per eind 2024. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 0,1 miljoen per 31 december 2025 en komt tot stand door het opzet van de samenwerking met Bnewable.
- De totale verplichtingen van € 1.367,6 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 530,5 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft € 739,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2025 en een niet-opgenomen capaciteit van € 208,7 miljoen.
 - € 640,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing).
 - 45% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende lease schuld van € 71,6 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (toepassing IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
 - € 34,7 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen¹ voor een bedrag van € 90,8 miljoen.

Verdeling financiële verplichtingen



[1] De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

5.2 Kapitaalmiddelen

5.2.1 Algemeen financieringsbeleid

Het totale kapitaal van Montea bedraagt € 476.949.385,41 op 31 december 2025 en wordt vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen die genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volstort en zijn zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief en gedematerialiseerd en elk aandeel geeft recht op één stem. Montea bezit op 31 december 2025 108.918 eigen aandelen.

Het is de Enige Bestuurder toegestaan om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met restricties qua aard van de kapitaalverhogingen en nooit hoger dan het wettelijk maximumbedrag, zijnde vierhonderdertien miljoen vierenzeventigduizend achthonderdenzeven euro zeventenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77), zie sectie 11.1.2.

De financieringskost is een grote kostenrubriek in het resultaat van Montea. Daarom beheert Montea de kost van haar financieringen op een proactieve manier. Vooreerst wil de Vennootschap garanderen dat haar verschillende financieringen over een zo lang mogelijke periode beschikbaar zijn. Daarenboven streeft de Vennootschap naar financieringen met een variabele rentevoet die voor het grootste deel ingedekt zijn door indekkingsinstrumenten.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat dit een bescherming biedt tegen versturende schommelingen in de economische cycli.

In tijden van hoogconjunctuur zal de financieringskost mogelijks stijgen. Dit wordt in principe gecompenseerd door de hogere operationele inkomsten (zoals de hogere bezetting en een hogere inflatie). Deze compensatie is eerder beperkt en daarom werd overgegaan tot een indekkingsbeleid en dit voor het grootste deel van de schuld.

Financiële kerncijfers

Loan-to-value*



Hedge ratio*



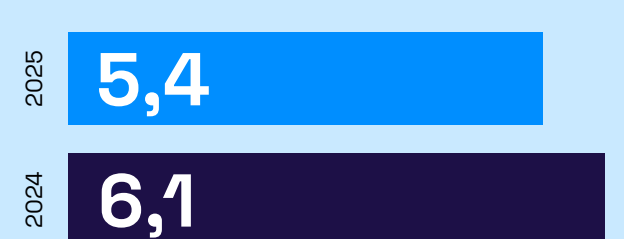
Gemiddelde kost van de schuld*



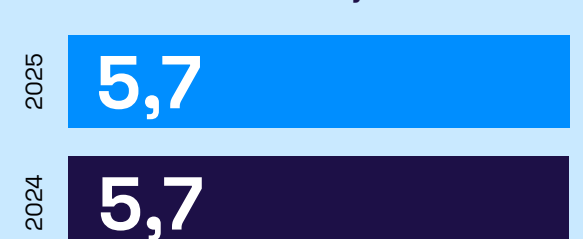
Netto schuld/EBITDA (adjusted)*



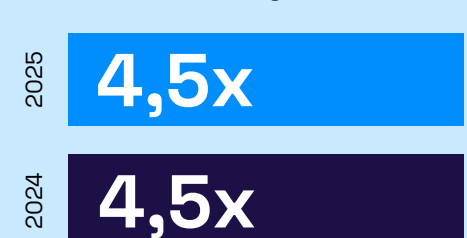
Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten (in jaren)



Gemiddelde looptijd van kredietcontracten (in jaren)



Interest coverage ratio*



5.2.2 Kasstromen

Het kasstroomoverzicht per 31 december 2025 gaat als volgt:

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	13.139	87.604
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C)=(A1)	119.876	115.670
Netto resultaat	163.267	171.525
Netto interestkosten	20.289	13.878
Financiële inkomsten	-3.308	-1.267
Belastingen	12.363	7.287
Meerwaarde (-) / minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	699	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	193.310	191.422
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1.739	2.733
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-52.661	-85.400
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	206	-2.942
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5.905	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+) / terugname (-)) op vast activa	388	367
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	661	-10
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-59.051	-85.252
Daling (+) / stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-12.139	-6.676
Stijging (+) / daling (-) van voorraden	0	0
Stijging (+) / daling (-) van handels- en overige schulden	-2.244	16.175
Stijging (+) / daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	-14.383	9.499
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-273.814	-419.647
Investerings	-279.718	-419.647
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-190.669	-416.529
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-84.221	-1.871
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-4.828	-1.247
Desinvesterings	5.904	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	5.904	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	147.121	229.512
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	247.867	120.300
Kapitaalverhoging	19.032	205.778
Betaalde dividenden	-86.059	-75.533
Betaalde interesten	-33.719	-21.032
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	6.322	13.139

5.2.3 Financieringsstructuur

De cijfers voor kapitalisatie en schuldenlast werden overgenomen uit de financiële rekeningen die werden opgesteld in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de EU, voor de periode die eindigt op 31 december 2025.

Deze informatie kan best samen met de financiële rekeningen en de bijbehorende nota's gelezen worden.

Kapitalisatie op 31 december 2025

Op 31 december 2025 bedraagt het geconsolideerd eigen vermogen € 1.894.348.912,30.

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (in EUR x 1.000)	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIES	RESERVES	RESULTAAT	MINDERHEIDS- BELANG	EIGEN VERMOGEN
OP 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-13.032	0	-2.514	187.328
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Negatieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	0	-2.941
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Rechtzettingen	0	0	203	0	0	0
Dividenden	0	0	-75.533	0	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	171.525	0	171.729
OP 31/12/2024	450.580	570.794	611.400	171.525	0	1.804.300
Elementen onmiddellijk erkend als EV	14.316	13.660	-15.233	0	98	12.841
Kapitaalsverhoging	5.372	13.660	0	0	0	19.032
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-5.996	0	0	-5.996
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	8.944	0	-9.238	0	0	-294
Minderheidsbelang	0	0	0	0	98	98
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Dividenden	0	0	-86.059	0	0	-86.059
Overgedragen resultaat	0	0	171.525	-171.525	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-10	163.267	10	163.267
OP 31/12/2025	464.896	584.454	681.623	163.267	108	1.894.349

Schuldenlast op 31 december 2025

De Vennootschap let erop om tijdig de nodige financieringen aan te gaan. Hierbij staat het evenwicht tussen de kost van de financiering, de duurtijd en de diversificatie van de financieringsbronnen altijd voorop.

De financiële schulden van Montea per 31 december 2025 bedragen € 1.263,6 miljoen (€ 1.259,1 miljoen langlopend en € 4,5 miljoen kortlopend) en zijn opgebouwd als volgt:

FINANCIËLE SCHULDEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Langlopende financiële schulden	1.259.088	981.913	815.327
Kredietinstellingen	530.499	257.633	103.999
Obligatieleningen	638.311	663.030	662.739
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	4.022	3.297	1.489
Financiële leasing	312	328	465
Andere ¹	85.944	57.625	46.634
Kortlopende financiële schulden	4.479	3.504	36.162
Kredietinstellingen	0	0	33.333
Obligatieleningen	0	0	0
Financiële leasing	171	124	117
Andere ¹	4.308	3.380	2.712
Totaal	1.263.567	985.417	851.490

De Vennootschap heeft een totaalbedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 530,5 miljoen. Montea beschikt op 31 december 2025 over een totaalbedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 739,2 miljoen bij zes financiële instellingen. Er rest nog een niet-opgenomen capaciteit van € 208,7 miljoen, wat betekent dat 71,8% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31 december 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 5,2 jaar.

Verder beschikt Montea ook over een totaalbedrag van € 640,0 miljoen aan obligatieleningen, die volledig werden opgenomen. Deze obligatieleningen bestaan voornamelijk uit € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing). Op 31 december 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van de lopende obligatieleningen nog 6,2 jaar.

Voorts is er een totaalbedrag van leasingschulden van € 71,6 miljoen, verdeeld over lange en korte termijn, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 5,7 jaar op 31 december 2025, wat stabiel is in vergelijking met 31 december 2024.

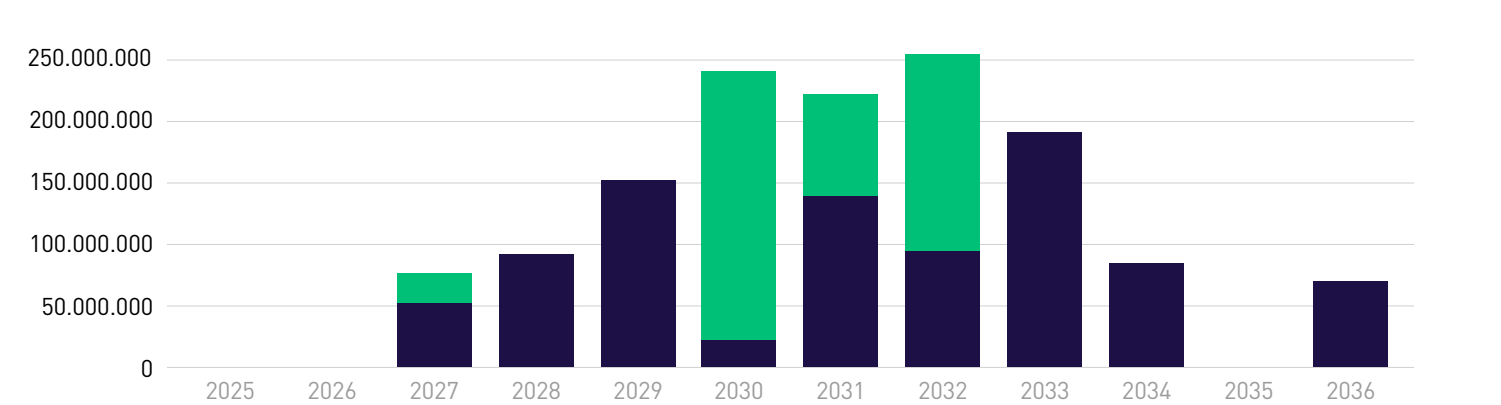
De gemiddelde financieringskost* van de schulden bedraagt 2,1% over 2025, een daling ten opzichte van 2,3% op 31 december 2024. De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x per eind december 2025 en is stabiel tegenover eind 2024. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio* die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

Onderstaande grafiek geeft per 31 december 2025 weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. De Vennootschap zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.

Niettegenstaande wat voorafgaat, heeft de Vennootschap geen hypotheek, pand op handelszaak of volmacht verleend om ofwel een hypothecair mandaat of een mandaat tot pand op de handelszaak te vestigen; de activa van de Vennootschap zijn onbezwaard.

[1] Onder de rubriek "Andere" zijn hoofdzakelijk de leasingverplichtingen, met betrekking tot de concessiegronden, opgenomen, conform IFRS16.

Vervaldatum kredietlijnen & obligatieleningen



Loan-to-value*

Met een loan-to-value van 38,1% eind december 2025 en een Net Debt/EBITDA (adjusted)* van 7,3x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuld ratio van maximaal 50% en een net debt/EBITDA (adjusted)* rond 8x. Op het einde van 2025 blijven de ratio's ruim binnen de grenzen van Montea's financieringsstrategie.

De schuld ratio van de Vennootschap mag volgens het GVV-KB niet meer bedragen dan 65%. De Vennootschap heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten waarbij de geconsolideerde schuld ratio niet boven de 60% mag stijgen en in de voorwaarden van de Obligaties werd een maximale geconsolideerde schuld ratio bedongen van 65%. De schuld ratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt 40,0% eind december 2025, waardoor Montea dus voldoet aan alle convenanten qua schuld ratio.

Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald voert Montea een financieringsbeleid waarbij zij een groot deel van haar financiële schuld indekt. De hedge ratio*, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 99,7% per eind 2025.

Op 31 december 2025 heeft de Vennootschap een totaal van € 552,5 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type Interest Rate Swap (IRS) en interest rate cap.

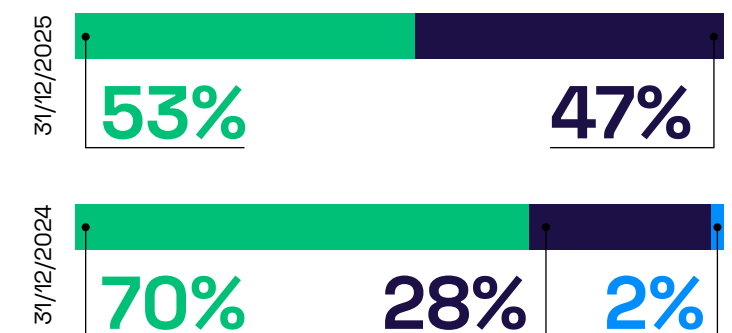
De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 5,4 jaar eind december 2025. Voor een beschrijving van de indekkingsinstrumenten van Montea wordt verwezen naar sectie 9.2.5 (Toelichting 15: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) van dit verslag.

Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren dat Montea gekwalificeerd blijft als gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) in België, met inbegrip van een maximale schuld ratio van 60% en een minimale Interest Coverage Ratio*. De contractuele bepalingen van de obligatieleningen voorzien eveneens een maximale schuld ratio en een minimale Interest Coverage Ratio*.

Montea bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2025.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



- Fixed rate debt
- Hedged floating rate debt
- Unhedged floating rate debt

5.2.4 Verdere versterking van de financieringsstructuur in 2025

In totaal werd inmiddels reeds 81% (of € 930 miljoen) uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld van het cumulatief investeringsvolume van € 1,15 miljard, het bedrag dat Montea over een periode van vier jaar wil realiseren binnen Track27. Voorafgaandelijk werd hiertoe een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan deze investeringsverplichtingen en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen.

In de loop van 2025 versterkte de onderneming haar financiële middelen als volgt:

Nieuwe kredietovereenkomsten

Montea heeft in 2025 haar liquiditeitspositie versterkt door € 290 miljoen aan nieuwe kredietlijnen te tekenen. Deze nieuwe kredietlijnen, waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden, werden gecontracteerd met verschillende grootbanken, waaronder Belfius, BNP Paribas, ABN Amro, KBC, Argenta en ING. De nieuwe kredietlijnen werden afgesloten met een gemiddelde looptijd van 6 jaar waarbij rekening gehouden werd met een goede spreiding van de vervaldagen. Daarnaast heeft Montea ook € 71 miljoen aan bestaande kredieten vervroegd geherfinancierd. In juni 2025 kwam een obligatielening van € 25 miljoen op vervaldag. Deze werd geherfinancierd via de nieuwe kredietlijnen. De eerstvolgende vervaldag valt, dankzij de herfinancieringen, pas in 2027 en dit voor een totaal bedrag van € 75 miljoen (kredietlijnen en obligatieleningen). De liquiditeitspositie op het einde van 2025 bedraagt € 214 miljoen.

Kredietrating door Fitch herbevestigd

Fitch herbevestigde in de loop van 2025 de kredietrating van Montea, een solide lange termijn investment grade rating van BBB+ met een stabiele outlook. Deze rating weerspiegelt de hoogwaardige logistieke portefeuille van Montea, gelegen in West-Europa en gekenmerkt door een diverse, kwalitatieve huurdersbasis. Vooral de focus op strategische liggingen nabij belangrijke logistieke knooppunten met een multimodaal karakter en sterke groene referenties worden gewaardeerd als een plus. De rating wordt verder ondersteund door langlopende huurcontracten met contractuele huurverhogingen gekoppeld aan indexatie en een aanhoudend hoge bezettingsgraad, wat zorgt voor stabiele en voorspelbare inkomstenstromen. Mede hierdoor heeft Fitch een A- rating toegekend aan Montea's senior unsecured debt.

Daarnaast zet Fitch ook Montea's sterke financiële positie in de verf, waarbij de financiering van nieuwe investeringen evenwichtig is verdeeld tussen eigen en vreemd vermogen, zonder dat de activa bezwaard zijn.

De toekenning van een rating door een onafhankelijk orgaan bevestigt de financiële sterkte en kredietwaardigheid van Montea, met als doel betere toegang te krijgen tot alle kapitaalmarkten, een breder investeerderspubliek aan te trekken en te profiteren van gunstige financieringsvoorwaarden.

Financiering van de investeringen

De toekomstige investeringsverbintenissen zullen worden gefinancierd met nog beschikbare gecontracteerde kredietlijnen. Rekening houdend met een loan-to-value* van 38,1% eind december 2025, heeft Montea voldoende buffer om extra schulden op te halen in de vorm van kredietlijnen, obligatieleningen en/of via een commercial paper programma. Eind december 2025 heeft Montea een investeringscapaciteit van meer dan € 400 miljoen beschikbaar waardoor het resterend Track27 investeringsvolume volledig gedekt is binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x.

5.3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.



5.4 Winstprognoses of -ramingen

5.4.1 Vooruitzichten

Met Track27 beschikt Montea over een vierjarig groeiplan dat richting geeft aan de strategische keuzes en investeringsbeslissingen. De komende periode staat in het teken van de verdere realisatie van dit plan met als doel duurzame waardecreatie voor onze aandeelhouders te verzekeren.

Montea blijft inzetten op een gedisciplineerde uitvoering van haar groeistrategie met focus op kwalitatieve expansie van de portefeuille, een doordachte allocatie van kapitaal en het versterken van operationele fundamenten. Tegelijk legt Montea vandaag de basis voor de volgende fase van haar groeitraject door te investeren in projecten en markten die ons platform toekomstbestendig maken.

Track27 is daarbij niet alleen een groeiplan voor de komende vier jaar maar ook een structurele stap vooruit in de verdere uitbouw van Montea als toonaangevende logistieke vastgoedspeler. Dit wordt o.a. onderbouwd door de ontwikkelingsvooruitzichten in Frankrijk, waar Montea in 2026 en 2027 de vergunning verwacht voor in totaal 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte. Eind 2025 is reeds 150.000 m² verzekerd.

[1] Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.038.381 per 31 december 2025.

Resultaatgebonden doelstellingen

- **Vooropgestelde 2026 resultaatdoelstellingen:**
 - **EPRA-resultaat* naar € 5,23 per aandeel (+7% j/j)**, inclusief € 0,08 FBI-erkenning voor boekjaar 2024¹. Dit resultaat, opgesteld conform het Track27 financieel en operationeel kader, is gebaseerd op een beoogd investeringsvolume van € 250 miljoen en een like-for-like huurgroei van minimaal 2,5%. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.
 - Groei van het **dividend naar € 4,19 per aandeel (+7% j/j)**, incl. de mogelijk bijkomstige FBI-erkenning. Het resultaat van de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 zal voor 80% uitgekeerd worden.
- **Herbevestiging van de beoogde stijging van het EPRA-resultaat* naar € 5,60 per aandeel in 2027 (+7% t.o.v. 2026)** op basis van een beoogd investeringsvolume van € 150 miljoen. Dit komt overeen met een gemiddelde jaarlijkse groei van het EPRA-resultaat per aandeel met 6% ten opzichte van 2023.

- **Een cumulatief investeringsvolume van ca. € 1,15 miljard**, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen ten opzichte van eind 2023 naar een niveau ruim boven € 3,5 miljard:
 - 2024: € 400 miljoen werd vooropgesteld, € 441 miljoen werd gerealiseerd
 - 2025: € 300 miljoen werd vooropgesteld, € 307 miljoen werd gerealiseerd
 - 2026: € 250 miljoen wordt vooropgesteld
 - 2027: € 150 miljoen wordt vooropgesteld

Track27 bouwt aan de toekomst via vier groeipijlers; (i) gerichte acquisities van zowel bestaande gebouwen als landposities, (ii) in-house projectontwikkelingen via de uitgebreide landbank inclusief renovatie- en verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille, (iii) strategische partnerships met ontwikkelaars en grondeigenaars en (iv) groene en slimme energieoplossingen alsook andere duurzaamheidsoplossingen in de markten waarin Montea operationeel is. In totaal werd inmiddels reeds 81% (of € 930 miljoen) van dat beoogde investeringsvolume uitgevoerd,

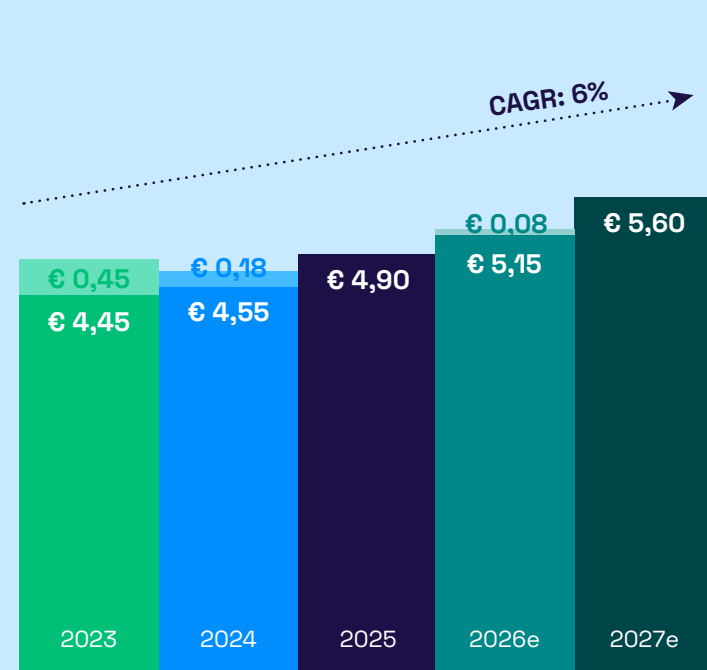
opgestart of exclusief onderhandeld en dit binnen een duidelijke strategie van duurzame waardecreatie. Dit is exclusief de vergunde projectontwikkeling waarvoor Montea een getekende Letter of Intent (LOI) aankondigde in haar halfjaarcijfers. Deze intentieverklaring werd niet omgezet in een huurcontract, aangezien de tegenpartij haar expansieplannen heeft uitgesteld.

De groei van Montea zal worden gerealiseerd door een gedisciplineerde kapitaalallocatie met een duidelijke focus op operationele uitmuntendheid. Track27 is gebaseerd op onze solide financiële basis, die gekenmerkt wordt door

- een gemiddelde kost van de schuld* van maximaal 2,5%
- net debt/EBITDA (adj)* van circa 8x
- een minimale bezettingsgraad van 98%
- een operationele marge* van 90% tegen 2027

Het resterend Track27 investeringsvolume van € 400 miljoen wordt volledig gedekt binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted)* van ca. 8x.

EPS-groei



Investeringsvolume



- Geïnvesteerd: € 747 mio
- In uitvoering: € 66 mio
- In excl. onderhandelingsfase: € 117 mio
- Resterend: € 217 mio
- Totaal: € 1.147 mio

INVESTERINGSTYPE	TIMING CAPEX	CAPEX	VERWACHT RENDEMENT	TOELICHTING
Projectontwikkelingen in uitvoering	2026	62 M€	~ 6,5%	Projectontwikkeling in uitvoering: Luik & Halle Gemiddelde looptijd: 20 jaar 100% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2026	4 M€	~ 8% (IRR)	
In uitvoering		66 M€		
Aquisities van standing investments, yielding landbankposities & voorverhuurde projectontwikkelingen	2026-2027	47 M€	> 6,5%	Voorverhuurde projectontwikkeling: Zellik & Tiel (rest plot) Vergunning op KT verwacht Gemiddelde looptijd: 7 jaar 100% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2026-2027	28 M€	~ 8% (IRR)	
Acquisities van non-yielding landbankposities	2026	42 M€	> 6,5% (na oplevering)	Acquisities van non-yielding landbankposities: o.a. Toury Constructiekosten worden niet opgenomen in investeringsbedrag
Investerings in exclusieve onderhandelingsfase		117 M€		

Kwalitatieve doelstellingen

Montea streeft ernaar om een leidende rol op te nemen op het gebied van duurzaamheid. Meer dan 65% van onze uitgebreide landbank van meer dan 3 miljoen m² bestaat vandaag uit grey- en brownfields. Wij transformeren vervuilde industrieterreinen naar energiepositieve logistieke terreinen, klaar voor de toekomst. Wij hebben de afgelopen jaren € 15 miljoen besteed aan het saneren van land.

Natuurlijk zorgen wij ervoor dat onze nieuwe ontwikkelingen klaar zijn voor de toekomst. We streven naar een reductie van de CO₂ uitstoot van de bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (vergeleken met 2019), waarvoor we € 60 miljoen voorzien, via onder meer:

- Ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- Verdere uitrol van batterijopslagsystemen en het verhogen van de capaciteit aan zonnepanelen
- Installatie van energiebesparende verbeteringen in de bestaande portefeuille, zoals energiezuinige ledverlichting, laadpalen, bijkomende dakisolatie en warmtepompen.

Transgenerationale strategie

Bij iedere stap die we zetten, kijken wij naar het effect op toekomstige generaties. Montea ambieert geen snelle winst, maar waardecreatie op de lange termijn. En precies daarom zetten wij fors in op duurzaamheid en het ontwikkelen van innovatieve logistieke panden, waarbij wij prioriteit blijven geven aan:

- Strategische toplocaties, die relevant zijn en blijven
- Multimodale sites, in de buurt van havens, luchthavens, snelwegen en stations
- Multifunctionele gebouwen, die wij in samenwerking met onze klanten en partners verder ontwikkelen in plaats van verkopen.

Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

De portefeuille van Montea kende in de loop van 2025 een sterke verhuurdynamiek, voornamelijk gedreven door de vraag van 3PL-spelers, bedrijven actief in de voedings- en farmaceutische sector en e-commercebedrijven die een Europese consumentenbasis bedienen. De huurovereenkomsten werden afgesloten ruim boven de eerdere huurniveaus en boven de gemiddelde markthuurgroei, wat de aantrekkelijke huurgroei ondersteunt in een markt die geleidelijk normaliseert.

Hoewel de marktvaart selectief blijft en het ondernemersvertrouwen zich stap voor stap herstelt, blijven de onderliggende structurele drijfveren solide. Optimalisatie van de supply chain, de verdere penetratie van e-commerce en de toenemende vraag naar stedelijke distributie in West-Europa blijven de vraag structureel ondersteunen.

Huurders blijven daarbij prioritair inzetten op duurzame, strategisch gelegen oplossingen die bredere operationele meerwaarde bieden. De sterkte van deze locaties vertaalt zich in een leegstandsgraad die onder het marktgemiddelde blijft. Tegelijk blijven er duidelijke aanbodbeperkingen, waarbij schaarste aan grond, beperkte netcapaciteit en strengere regelgeving naar verwachting ook in de komende jaren een rem zullen zetten op nieuw aanbod.

5.4.2 Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA-resultaat*

In de vooruitzichten omschrijven we de verwachte resultaten met betrekking tot het geconsolideerd EPRA-resultaat* en de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2026 op basis van de cijfers zoals weergegeven in het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2025, de gekende informatie na balansdatum, en berekende voorspellingen op basis van de evolutie van de vastgoed-, economische-, en financiële markten.

Deze voorspellingen en ramingen mogen niet als een zekerheid worden geïnterpreteerd, mits de activiteiten van Montea en de markt waarin zij actief is, onderworpen zijn aan onzekerheden en risico's waardoor deze vooruitziende informatie geen verbintenis vormt voor de vennootschap. De kans bestaat dat de verwachtingen niet bereikt worden.

5.4.3 Hypothesen

Montea past de gebruikelijke boekhoudkundige methoden toe zoals gehanteerd in het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2025 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GWV KB.

In de opmaak van de vooruitzichten 2026 werd voor de bepaling van de vastgoedbeleggingen rekening gehouden met een realisatie van een investeringsvolume van ca. € 250 miljoen over 2026.

5.4.4 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat wordt geraamd op basis van de huidige contracten, rekening houdend met de hypothese gehanteerd gelinkt aan de indexatie (zie verder) van de huurcontracten die wordt toegepast voor ieder contract afzonderlijk rekening houdend met de verjaardag van het huurcontract. Voor de huurcontracten die een opzegmogelijkheid hebben in 2026 worden op individuele basis inschattingen van wederverhuring (verlenging of vernieuwing) opgemaakt.

De in 2025 gerealiseerde investeringen hebben slechts een beperkte impact op het netto huurresultaat van 2025, maar dragen voor een volledig jaar bij tot het netto huurresultaat van 2026.

In het netto huurresultaat werd verder rekening gehouden met de aangekondigde investeringen:

- Investeringen die zullen worden opgeleverd in 2026 brengen bij aan het netto huurresultaat gemiddeld één maand na de verwachte opleveringsdatum.
- Investeringen aan zonnepanelenprojecten brengen niet bij aan het netto huurresultaat met uitzondering voor zonnepaneelprojecten in Nederland. De opbrengsten gelinkt aan deze investeringen worden opgenomen onder 'Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten en -kosten'.
- Bijkomende ambitie ten bedrage van € 184 miljoen (bovenop € 66 miljoen aan projecten in uitvoering, zonnepaneelprojecten en batterijparken), waarvan € 39 miljoen aan standing investments bijdraagt aan het netto huurresultaat van 2026. De overige € 145 miljoen worden beschouwd als build-to-suit ontwikkelingen die pas na een ontwikkelingsperiode bijbrengen aan het netto huurresultaat. Er wordt hier verondersteld dat de oplevering pas zal plaatsvinden in 2027. De investeringen brengen echter wel bij aan het financieel resultaat omdat ze reeds intercalaire interesten genereren.



>65%
van onze landbank bestaat uit grey- en brownfields die wij saneren

Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten en kosten

Deze sectie omvat de huurlasten gedragen door de eigenaar alsook de doorrekening van deze huurlasten aan de huurders. Voor de bestaande projecten en de geïdentificeerde investeringen worden deze kosten en opbrengsten opgenomen conform het huurcontract. Aangezien geen huurgelden worden voorzien voor de investeringen onder de bijkomende ambitie, werden voor deze investeringen geen andere met huur verbonden bedrijfskosten en opbrengsten opgenomen.

Verder omvat deze sectie inkomsten van zonnepanelen, dewelke gebaseerd zijn op landspecifieke energie forward curves, gezien de prijsvolatiliteit van energie. Ook de inkomsten van BESS zitten in deze sectie vevat, tevens gebaseerd op landspecifieke energieforward curves op de verschillende tradingmarkten en een niveau van autoconsumptie van onze klanten op de individuele sites, gezien de prijsvolatiliteit van energie. De in 2026 opgenomen investeringen in zonnepanelen (zie sectie 3.4.6 (ontwikkelingen in onze PV-portefeuille)) en BESS (zie sectie 3.4.7 (uitrol batterij-energiehubs)) genereren inkomsten gemiddeld twee maand, respectievelijk drie maand na de verwachte opleveringsdatum.

Ook de beheersvergoeding van het onroerend goed dat Montea aanrekent aan haar klanten valt onder deze sectie. Hier wordt rekening gehouden met de in 2025 nieuw afgesloten contracten gelinkt aan geïdentificeerde investeringen.

Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap

Vastgoedkosten omvatten voornamelijk makelaarscommissies, interne beheersvergoedingen alsook kosten en taksen verbonden aan niet-verhuurde gebouwen. Deze werden voor 2026 geraamd op basis van de huidige portefeuille (in functie van de verlenging of wederverhuringshypothesen, zie "Netto Huurresultaat").

Algemene kosten van de vennootschap omvatten voornamelijk volgende zaken:

- Huur kantoren in Frankrijk, Nederland en Duitsland;
- Marketingkosten, financiële en commerciële communicatie;
- Geraamde vergoedingen verschuldigd aan adviseurs zoals vastgoeddeskundigen, advocaten, fiscale experts, informaticakosten en de vergoeding van de commissaris;
- De jaarlijkse abonnementstaks op de gereguleerde vastgoedvennootschappen;
- Vergoeding verschuldigd voor de notering op Euronext Brussels en Euronext Paris alsook de vergoeding van de FSMA;

- De interne werkingskosten van Montea, zijnde de vergoeding van de Enige Bestuurder en de kosten van het personeel exclusief de interne beheersvergoedingen; en
- De jaarlijkse afschrijvingslast op de investeringen exclusief de vastgoedbeleggingen (meubilair, rollend materieel en immaterieel vast actief).

Algemene kosten worden opgenomen in de vooruitzichten op basis van effectieve inschattingen per kostencategorie. Marketing en personeelskosten worden voorzien op basis van een best benaderende inschatting. Montea voorziet ook in 2026 verdere investeringen in het personeelsbestand in de verschillende landenteams om de slagkracht voldoende groot te maken.

Interestlasten

Voor de inschatting van de interestlasten wordt uitgegaan van de evolutie van de gemiddelde financiële schuldenlast:

- De reële financiële uitstaande schuld van € 1.170,8 miljoen op 31 december 2025, bestaande uit € 530,5 miljoen aan uitstaande kredietlijnen, € 640,0 miljoen aan uitstaande obligatieleningen en € 0,3 miljoen aan financiële leasingschulden;
- De verwachte wijzigingen in 2026 inzake de financiële schuldenlast; de opname van reeds gecontracteerde en nieuwe kredietlijnen voor de financiering van lopende en nieuwe investeringen.

De globale gemiddelde financieringskost* voor 2026 wordt berekend in lijn met de gemiddelde kost van schuld* over 2025 rekening houdend met een indekkingsgraad conform het indekkingsbeleid (zie sectie 8.1.1 Evolutie van de interestvoeten).

De totale financiële kost wordt vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde interesten berekend op alle lopende en geplande ontwikkelingen en de in 2026 opgenomen ambitie. Op deze manier wordt de berekende intercalaire interest geneutraliseerd in de financiële kostenrekening en opgenomen in de investeringskost van het project op de actiefzijde van de balans totdat deze opgeleverd worden en dus huurinkomsten beginnen te genereren.

Belastingen

Deze post omvat de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis van Montea is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die Montea geniet. De belastbare basis van de gereguleerde vastgoedvennootschap is immers beperkt tot de zogenaamde 'verworpen uitgaven', andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op

aandelen, en de ontvangen 'abnormale of goedgunstige voordelen' (GVV (België) en SIIC (Frankrijk)). Op een inschatting van de belastbare basis van de fiscale eenheid Montea SA (bijkantoor in Frankrijk) wordt de desbetreffende dividendbelasting geraamd. Op een inschatting van de belastbare basis van de Nederlandse entiteiten wordt vennootschapsbelasting (tarief = 25,8%) voorzien. Voor Duitsland wordt een tarief voor vennootschapsbelasting gehanteerd van 15,825%. Verder, voor de andere vennootschappen, rechtstreekse dochtervennootschappen van Montea die niet kwalificeren als SIIC (Frankrijk), wordt een raming gemaakt op basis van de geschatte lokale resultaten.

Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

In deze rubriek wordt het aandeel in het resultaat ingeschat van de joint venture met Weerts Group waar Montea een belang van 40% heeft genomen in de projectvennootschap.

5.4.5 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kan beïnvloeden

Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een indexatieniveau in 2026 gebaseerd op de economische consensusverwachtingen van het Internationaal Monetair Fonds voor 2026. Montea beperkt de potentiële impact van inflatie door enerzijds in haar huurcontracten een clause op te nemen waarbij de actuele huurprijs wordt geïndexeerd en anderzijds door het afsluiten van indekkingscontracten voor het merendeel van de financieringen met variabele rentevoeten.

Bij de bepaling van de interestvoeten wordt uitgegaan van de toekomstige rentevoetcurve (Euribor forward curve op 3 maand), rekening houdend met de (geplande) indekkingsinstrumenten.

De variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten zijn geen cash-item en hebben bijgevolg geen impact op het EPRA-resultaat*. Er werden dus geen assumpties genomen met betrekking tot deze post. Dezelfde redenering geldt voor de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Verder kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door markt-, operationele, financiële, reglementaire en (geo)politieke risico's.

5.4.6 Prognose van het EPRA-resultaat*

Op basis van bovenstaande hypothesen en de huidige vooruitzichten voor 2026, verwacht Montea een groei van het EPRA-resultaat* met 10% naar € 123,6 miljoen. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt hierdoor van € 4,90 naar € 5,23 per aandeel, inclusief € 0,08 FBI-erkenning voor boekjaar 2024. Dit resultaat, opgesteld conform het Track27 financieel en operationeel kader, is gebaseerd op een beoogd investeringsvolume van € 250 miljoen en een like-for-like huurgroei van minimaal 2,5%. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.

POST-MONEY (in EUR x 1.000)	31/12/2026 12 maanden	31/12/2025 12 maanden
Netto huurresultaat	153.409	139.768
Vastgoedresultaat	162.278	148.722
Vastgoedkosten & algemene kosten van de vennootschap	-18.838	-16.509
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	143.440	132.214
Operationele marge* ¹	88%	89%
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-19.326	-17.589
Belastingen	-1.173	-1.946
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	706	97
EPRA-resultaat*²	123.647	115.507
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	699
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	52.661
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-	-10.417
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	5.808
Resultaat op de vastgoedportefeuille*	-	48.751
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-	1.739
Netto resultaat	123.647	163.267
Gewogen gemiddelde aantal aandelen van de periode	23.643.683	23.038.381
EPRA-resultaat per aandeel³	5,23	4,90

[1] Operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.
 [2] Het EPRA-Resultaat* is gelijk aan het Netto Resultaat exclusief de impact van het resultaat op de portefeuille (code XVI, code XVII en code XVIII van de resultatenrekening) en de impact van de variatie op de rente indekkingsinstrumenten.
 [3] EPRA-Resultaat* berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen van de periode.

5.4.7 Prognose van de geconsolideerde balans

Volgende hypothesen werden genomen bij de opmaak van de geprojecteerde geconsolideerde balans:

Montea beoogt de realisatie van een investeringsvolume van circa € 250 miljoen over 2026.

Voor de evolutie van het eigen/vreemd vermogen werd rekening gehouden met het geprojecteerde EPRA-resultaat*, een uitkeringsgraad van 80%, de aanbidding van een keuzedividend en de schuldratio eind 2026. De geprojecteerde investeringen zouden volledig via vreemd vermogen kunnen gefinancierd worden wat leidt tot een geprojecteerde loan-to-value* van 40,0% eind 2026.

(in EUR)	31/12/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen	3.194.457.970	3.152.321.314
Indekkingsinstrumenten	25.466.751	25.466.751
Andere activa	282.374.170	84.168.816
Totaal activa	3.502.298.892	3.261.956.882
EIGEN VERMOGEN	1.979.774.399	1.894.348.912
VERPLICHTINGEN	1.522.524.493	1.367.607.969
Langlopende verplichtingen	1.448.812.129	1.293.895.605
Voorzieningen	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	129.964	129.964
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	34.677.541	34.677.541
Andere langlopende verplichtingen	1.414.004.624	1.259.088.100
Kortlopende verplichtingen	73.712.364	73.712.364
Voorzieningen	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
Overlopende rekeningen	36.732.915	36.732.915
Andere kortlopende verplichtingen	36.979.449	36.979.449
Totaal passiva	3.502.298.892	3.261.956.882
Loan-to-value*	40,0%	38,1%
Schuldgraad	41,7%	40,0%

5.4.8 Prognose van het dividend

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van Montea bepaald en na het einde van het boekjaar voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders. Op basis van het vooropgestelde EPRA-resultaat* van 2026 verwacht Montea een verdere stijging van het dividend per aandeel, in lijn met de stijging van het EPRA-resultaat per aandeel, wat zal leiden tot een bruto dividend per aandeel van € 4,19 per aandeel (+7% j/j), inclusief de mogelijke bijkomstige FBI-erkenning, rekening houdend met een uitkeringsgraad van 80%.

5.4.9 Verklaring

Montea verklaart dat de winstprognose werd opgesteld en voorbereid op een basis die zowel (i) vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie, en (ii) in overeenstemming is met haar boekhoudbeleid.

5.4.10 Verslag commissaris over de vooruitzichten 2026

Voor het verslag van de commissaris verwijzen we naar hoofdstuk 10, sectie 10.4 Deskundigenverslagen.



Montea op de beurs

6.1 Evolutie van het aandeel Montea

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere of institutionele beleggers die zich aangetrokken voelen tot een investering in logistiek vastgoed en het bekomen van een mooi dividendrendement met een matig risicoprofiel.

Het aandeel Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels (MONT) en sinds december 2006 op Euronext Paris (MONTP). Zij maakt deel uit van het compartiment C (Mid Caps) en de Euronext BEL20 Index.

Op grond van de slotkoers op 31/12/2025 (€ 73,20) noteerde het aandeel Montea 10,0% onder de waarde van de EPRA NTA.

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder zal op de algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 3,93 bruto per aandeel wat overeenstemt met € 2,75 netto per aandeel¹.

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2025	31/12/2024
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	73,20	63,30
Hoogste	76,30	86,00
Laagste	54,61	61,00
Gemiddelde	66,39	76,30
NAV per aandeel (€)		
IFRS NAV	81,32	78,42
EPRA NTA	81,63	77,63
Premie/discount t.o.v. IFRS NAV	-10,0%	-19,3%
Dividendrendement	5,4%	5,9%
Voorgestelde uitkering (€)		
Bruto dividend per aandeel	3,93	3,74
Netto dividend per aandeel	2,75	2,62
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	32.882	19.815
Periodevolume	8.385.003	5.072.705
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.402.884	23.131.212
Beurskapitalisatie (K €)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.713.091	1.464.206
Ratio's (%)		
"Velocity"	36%	22%

[1] De roerende voorheffing op dividenden van gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen bedraagt 30%, behoudens enkele uitzonderingen (art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992).

6.2 Kapitaal en aandeelhoudersstructuur

6.2.1 Kapitaal

Het geconsolideerde kapitaal van Montea op 31 december 2025 bedraagt € 476.949.385,41 inclusief de kosten van de kapitaalverhoging en de variaties in waarde van de eigen aandelen. Per 31 december 2025, wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 23.402.884 volledig volstorte gewone aandelen zonder nominale waarde.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de algemene vergadering (met uitzondering van de eigen aandelen van de Vennootschap

waarvan het stemrecht is geschorst) en vertegenwoordigen de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de Transparantiereglementering. Het kapitaal kan verhoogd of verminderd worden conform de wettelijke bepalingen en de statuten. De Enige Bestuurder heeft de bevoegdheid om het kapitaal te verhogen binnen de verleende machtiging i.v.m. het toegestane kapitaal (voor meer details hierover, zie sectie 11.1.2.2 van dit geïntegreerd verslag en artikel 6.3 van de statuten van Montea).

6.2.2 Aandeelhoudersstructuur

Het aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2025 is als volgt:

Aandeelhouders	Aantal aangegeven stemrechten op datum van kennisgeving ²	% ³	Datum van kennisgeving
Familie De Pauw	2.053.020	13,11%	22/03/2019
Federale Verzekeringen (Rue de l'Etuve 12, 1000 Brussel)	788.215	4,92%	29/03/2021
Patronale Life (Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel)	964.785	8,03%	06/09/2018
Ethias NV (Rue des Croisiers 24, 4000 Luik)	607.130	5,23%	28/09/2017
BlackRock Group	994.678	4,30%	04/07/2025
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel*	17.995.056	-	
Totaal	23.402.884	-	

[2] Het aantal aandelen in handen van bovenstaande aandeelhouders en het publiek werden bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn om een transparantiekennisgeving te doen overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantiekennisgeving.

[3] Dit percentage is het percentage van het aantal stemrechten op moment van de transparantiekennisgeving.

De informatie opgenomen in bovenstaande tabel is enkel gebaseerd op transparantiemeldingen die de Vennootschap conform de Transparantiereglementering heeft ontvangen en gaat ervan uit dat er niets is gewijzigd sinds de meest recente ontvangen transparantiemelding. De ontvangen transparantiemeldingen zijn beschikbaar op [de website van Montea](#).

De belangrijkste aandeelhouders hebben geen afwijkende stemrechten. Er zijn geen bekende regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de emittent.

6.3 Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemgerechtigde effecten van de Vennootschap verwerft of overdraagt, moet de FSMA en de Vennootschap in kennis stellen van het aantal effecten dat hij/zij bezit wanneer de stemrechten verbonden aan zijn/haar stemgerechtigde effecten de statutair bepaalde drempel van 3% van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap, actief of passief onder- of overschrijdt.

De familie De Pauw handelt in onderling overleg en bestaat uit:

- Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw en hun respectievelijke kinderen;
- de onverdeeldheid De Pauw;
- Montea Management NV, die wordt gecontroleerd door de voornoemde broer en zussen De Pauw.

Overeenkomstig artikel 6 van de Wet van 2 mei 2007 geldt éézelfde kennisgevingsverplichting in geval de wettelijke drempels van 5%, 10%, 15%, enz. telkens per schijf van 5%-punten, actief of passief worden onder- of overschreden.

6.4 De agenda van de aandeelhouder

07/05/2026	Tussentijdse verklaring 31/03/2026 – publicatie (na beurs)
08/05/2026	Tussentijdse verklaring 31/03/2026 – conference call (11u00)
19/05/2026	Jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders over het boekjaar 2025 (10u00)
20/08/2026	Halfjaarlijks financieel verslag H1 2026 – publicatie (na beurs)
21/08/2026	Halfjaarlijkse financieel verslag H1 2026 - conference call (11u00)
29/10/2026	Tussentijdse verklaring 30/09/2026 – publicatie (na beurs)
30/10/2026	Tussentijdse verklaring 30/09/2026 – conference call (11u00)



7

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

7.1	Corporate governance verklaring	148
7.2	Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen	149
7.3	Bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding	151
7.4	Belangenconflicten	172
7.5	Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders	175
7.6	Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007	175
7.7	Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder	177
7.8	Remuneratieverslag	178

Corporate Governance verklaring

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur beschrijft de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze die heeft toegepast gedurende het boekjaar 2025. De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het WVV, maar ook de GVV Wet en het GVV KB.

Montea hanteert sinds 1 januari 2020 de [Belgische Corporate Governance Code 2020](#) als referentiecodelijst. Indien zij daarvan is afgeweken, licht zij dat toe in onderstaande verklaring inzake deugdelijk bestuur in overeenstemming met artikel 3:6, §2 WVV. Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteiten.

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag overeenkomstig artikel 3:6, §2 WVV.

Montea is opgericht als een naamloze vennootschap en heeft slechts één statutair benoemde bestuurder, Montea Management NV, welke op haar beurt is opgericht als een naamloze vennootschap met een monistisch bestuur. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 zal worden voorgesteld om het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea. Omdat deze voorgestelde wijziging - indien goedgekeurd door de aandeelhouders - pas in werking treedt op 19 mei 2026 houdt onderstaande corporate governance verklaring m.b.t. het boekjaar 2025 geen rekening met voormelde wijziging.

7.1 Corporate governance verklaring

7.1.1 Naleving Code 2020 en Corporate Governance Charter

De Vennootschap en de Enige Bestuurder leefden in 2025 de aanbevelingen van de Code 2020 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door die mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Enige Bestuurder. Als bestuursorgaan van de Enige Bestuurder van de Vennootschap is het immers de raad van bestuur van de Enige Bestuurder die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.

De structuur van Montea en haar Enige Bestuurder is aldus transparant met betrekking tot corporate governance. In het Corporate Governance Charter zoals laatst gewijzigd op 28 oktober 2021 en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term "raad van bestuur" de raad van bestuur van de Enige Bestuurder bedoeld.

De Enige Bestuurder heeft een nieuwe versie van het Corporate Governance Charter goedgekeurd die in werking zal treden met ingang vanaf 19 mei 2026 onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van Montea op 19 mei 2026 van volgende besluiten: (i) het einde van het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire

bestuurder van Montea, (ii) de benoeming van de bestuurders, zoals voorgesteld door het bestuursorgaan van Montea, rechtstreeks op niveau van Montea, en (iii) de voorgestelde wijzigingen aan de statuten van Montea die voortvloeien uit de beëindiging van het mandaat van Montea Management NV als enige bestuurder en de bijhorende wijziging naar een governance structuur met een monistische (one-tier) raad van bestuur.

De Vennootschap leeft de bepalingen van de Code 2020 na, met uitzondering van de hiernavolgende bepalingen:

- De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt niet deels uitbetaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.6 van de Code 2020. Het oogmerk van die aanbeveling is het belang van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren op het lange termijn aandeelhoudersbelang. Montea streeft als GVV naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder. Die strategie is duidelijk weerspiegeld in de beoogde groei van het bedrijf, haar portefeuille en haar ESG-strategie, zoals goedgekeurd door de raad van bestuur. Er is dan ook geen onmiddellijke noodzaak om de niet-uitvoerende bestuurders, noch de onafhankelijke bestuurders, deels te betalen in aandelen. Dit standpunt wordt op regelmatige basis geëvalueerd.
- De Vennootschap heeft geen minimumdrempel vastgelegd qua aandelen die moeten worden aangehouden door de leden van het uitvoerend management zoals aanbevolen door aanbeveling 7.9 van de Code 2020. Montea is van oordeel dat dit niet vereist is aangezien er zowel een

aandelenoptieplan als een aandelenaankoopplan bestaat ten gunste van bepaalde leden van het uitvoerend management (zie sectie 7.8.2.4 van dit jaarlijks verslag) en die personen op die manier worden geïncentiveerd om rekening te houden met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder.

- In afwijking van aanbeveling 8.7 van de Code 2020 heeft de Vennootschap geen relationship agreement afgesloten met één van haar belangrijke aandeelhouders, de familie De Pauw. Op datum van dit verslag heeft de familie De Pauw twee vertegenwoordigers in de raad van bestuur waardoor ze nauw betrokken is met het beleid van Montea. De Vennootschap is van oordeel dat het afsluiten van zulke relationship agreement op vandaag bijgevolg niet aan de orde is. Dit standpunt wordt jaarlijks geëvalueerd.

7.2 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen

7.2.1 Algemeen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's die eigen zijn aan de Vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

Het uitvoerend management van de Vennootschap is op haar beurt verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en de doeltreffendheid van de interne controle. Montea organiseert het beheer van de interne controle en de risico's van de Vennootschap aan de hand van:

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld¹;
- de analyse in welke mate de Vennootschap die risico's beheerst.

Daarbij gaat ook een bijzondere aandacht uit naar de betrouwbaarheid van het proces van rapportering en financiële informatieverstrekking.

7.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- **De risicocultuur:** Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- **Een duidelijke omschrijving van het voorwerp van de Vennootschap:** Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen dat

[1] Voor de beschrijving van de voldoende materiële en specifieke risico's wordt verwezen naar sectie 8 "Risicofactoren"

stabiele recurrente inkomsten genereert, dit zowel via eigen ontwikkelingen als standing investments. Montea houdt daarbij rekening met de evoluties van de logistieke sector in België, Nederland, Duitsland en Frankrijk.

- **Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen:** Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité en een remuneratie- en benoemingscomité. Daarnaast beschikt zij over twee informele adviescomités: het investeringscomité (in totaal drie, georganiseerd per geografische regio) en het ESG Steerco. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden. Die partijen leveren louter bijstand.
- **De organisatie van de Vennootschap:** De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd via een duidelijk organisatieschema. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar zijn toebedeeld.
- **Maatregelen tot voldoende competentie:** De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:
 - de bestuurders: gezien hun ervaring, beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen, een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen, en passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

7.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

De persoon belast met het risicobeheer van de Vennootschap stelt een lijst op van alle risico's. Deze lijst wordt jaarlijks in het auditcomité geëvalueerd. De voor de Vennootschap voldoende specifieke en materiële risico's worden besproken in het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit verslag.

De specifieke controlewerkzaamheden van de Vennootschap kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- **Controlewerkzaamheden op wettelijke en contractuele basis:** Elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagevolgd wat betreft de oorsprong, de

betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, dit aan de hand van notariële aktes of andere transactiedocumenten zoals een share purchase agreement.

- **Controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:**
 - de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder;
 - goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectievelijke departement);
 - goedkeuring van iedere uitgaande betaling door minstens twee personen.
- **Controle op de financiële werkzaamheden:**
 - waar nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake boekhouding en fiscaliteit;
 - stelselmatig wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers ten opzichte van het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
 - er worden ad hoc steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.
- **Controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's, marktrisico's en wettelijke risico's zoals:**
 - het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten;
 - het proactief opvolgen van de schuldgraad, renterisico's en het liquiditeitsrisico;
 - het continue monitoren van de diversificatiegraad van het huurdersbestand en het percentage aan leegstand;
 - de opvolging op regelmatige basis van de waardering van de gebouwen, samen met de vastgoeddeskundigen;
 - het nauwgezet opvolgen, samen met externe adviseurs, van evoluties in het wettelijk en reglementair (fiscaal) kader dat van toepassing is op Montea en haar dochtervennootschappen.

7.2.4 De financiële informatie en de communicatie

De algemene communicatie binnen de Vennootschap is aangepast aan haar omvang en is voornamelijk gebaseerd op algemene personeelscommunicatie, interne werkvergaderingen en algemeen e-mailverkeer.

De communicatie over de financiële informatie wordt georganiseerd op kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarlijkse basis. Jaarlijks wordt daarvoor een retroplanning opgesteld. Het interne boekhoudteam (lokale werknemers in België, Frankrijk en Nederland, bijstand van externe accountant

in Duitsland) verschaft de boekhoudkundige cijfers. Die cijfers worden geconsolideerd en geverifieerd door het controlling team dat verslag uitbrengt bij de CFO.

7.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld door:

- het auditcomité;
- de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;
- de persoon belast met de interne audit: BDO, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs.

De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf.

7.3 Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding

7.3.1 Algemeen

In overeenstemming met het WVV en haar statuten wordt Montea bestuurd door Montea Management NV. Montea Management NV werd benoemd als statutaire enige bestuurder van Montea voor een periode t.e.m. 30 september 2026. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 zal worden voorgesteld om het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea.

De Enige Bestuurder wordt op haar beurt extern vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf.

De Enige Bestuurder wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo is samengesteld dat Montea conform de GVV Wet en het GVV KB kan worden bestuurd en telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WVV juncto aanbeveling 3.5 van de Code 2020.

De structuur van Montea en haar Enige Bestuurder is transparant. Dat betekent dat alle regels van de GVV Wet en van het GVV KB van toepassing zijn op de Enige Bestuurder en haar bestuurders. Montea heeft de principes op het vlak van corporate governance

uitgebreid tot de bestuurders van de Enige Bestuurder.

De corporate governance structuur van Montea kan schematisch als volgt worden weergegeven:

- **de bestuursorganen, op twee niveaus**
 - de Enige Bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf;
 - de raad van bestuur van de Enige Bestuurder.
- **het uitvoerend management**
- **de toezichthoudende instanties**
 - intern toezicht: de effectieve leiders, compliance officer, persoon belast met de risicobeheersing en de persoon belast met de interne audit;
 - extern: de commissaris en de FSMA.

De personen die deel uitmaken van de bedrijfsleiding, alsook de Enige Bestuurder, hebben hun kantooradres op de zetel van Montea (uitsluitend voor aangelegenheden die betrekking hebben op Montea).

7.3.2 Raad van bestuur

7.3.2.1 Benoeming – hoedanigheidsvereisten – samenstelling

Benoeming

De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van de Enige Bestuurder bij gewone meerderheid uit een lijst van kandidaten, voorgedragen door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Met uitzondering van één aandeel aangehouden door Jo De Wolf, is de algemene vergadering van de Enige Bestuurder samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden.

De leden van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder zijn, conform artikel 14, §1 van de GVV Wet, uitsluitend natuurlijke personen. De bestuurders worden in principe benoemd voor een (hernieuwbare) periode van maximum vier jaar, dit om voldoende rotatie te garanderen.

De voordracht tot benoeming, herbenoeming of ontslag van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd en/of meegedeeld aan de FSMA in toepassing van artikel 14, §4, lid 4 van de GVV Wet.

Het benoemingsproces wordt geleid door de voorzitter van de raad van bestuur.

Vóór elke nieuwe (her)benoeming gebeurt een evaluatie van de bekwaamheden, kennis en ervaring die op dat moment reeds aanwezig zijn binnen de raad van bestuur. Dat zorgt voor de vereiste diversiteit en complementariteit inzake de diverse achtergronden en competenties van de bestuurders.

Hoedanigheidsvereisten

De leden van de raad van bestuur worden geëvalueerd op grond van volgende criteria:

- kennis van de transport- en logistieke sector;
- kennis van de bouwsector en van de logistieke vastgoedmarkt;
- kennis van de logistieke goederenflow en de werking van zeehavens;
- ervaring als bestuurder van een beursgenoteerd (vastgoed)bedrijf;
- internationale ervaring;
- kennis van ESG in de brede zin;
- kennis van human resources;
- algemene financiële kennis en kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels;
- ondernemende ingesteldheid.

Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit zeven leden en is per 31 december 2025 samengesteld als volgt:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
Dirk De Pauw	Voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006	15/05/2029
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	19/05/2026
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	19/05/2026
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	18/05/2021	16/05/2028
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	18/05/2021	16/05/2028
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	17/05/2022	15/05/2029
Dirk Lannoo	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	20/05/2025	15/05/2029

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 zal worden voorgesteld om het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea. Teneinde een vlotte overgang te verzekeren van de bestuursstructuur van een enige statutaire bestuurder naar een monistische raad van bestuur, wordt een maximale continuïteit van de huidige bestuurders beoogd. Daarom wordt voorgesteld om de bestuurders van Montea Management NV rechtstreeks te benoemen als bestuurder van Montea dit voor

Bij de selectie en evaluatie van de bestuurders wordt bijzondere nadruk gelegd op kennis en ervaring van ESG-gerelateerde aangelegenheden. Dit wordt ook duidelijk weerspiegeld binnen de huidige samenstelling van de raad van bestuur: alle niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders beschikken over een ruime ervaring en aanzienlijke kennis van ESG-gerelateerde aangelegenheden dankzij hun jarenlange ervaring (op C-level) bij Belgische en internationale (beursgenoteerde) bedrijven met een stevig track record inzake ESG (voor meer details zie sectie “curricula” hieronder).

Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen tegelijk bekleden. Eventuele wijzigingen in hun andere engagementen buiten Montea, worden ten gepaste tijde aan de voorzitter van de raad van bestuur gemeld.

Conform artikel 13 van de GVV Wet moeten minstens drie bestuurders onafhankelijk zijn in de zin van artikel 7:87 WVW juncto aanbeveling 3.5 van de Code 2020. Op heden voldoen vier bestuurders aan die onafhankelijkheidscriteria: Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer, Lieve Creten en Dirk Lannoo.

een termijn gelijk aan de resterende duurtijd van hun huidig mandaat als bestuurder in Montea Management NV. Op die manier is de voorgestelde samenstelling van de raad van bestuur van de Vennootschap identiek aan de samenstelling van de raad van bestuur van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder van de Vennootschap, m.u.v. de heer Peter Snoeck wiens bestuurdersmandaat sowieso afloopt op 19 mei 2026 en waarvan wordt voorgesteld om hem te vervangen door de heer William Snoeck als vertegenwoordiger van de Familie De Pauw, dit voor een initiële termijn van drie jaar.



Dirk De Pauw, voorzitter en Jo De Wolf, CEO

Op de algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 zullen bijgevolg volgende benoemingen worden voorgelegd ter goedkeuring:

- benoeming van de heer Jo De Wolf als niet-onafhankelijke uitvoerende bestuurder voor een termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 21 mei 2030;
- benoeming van de heer Dirk De Pauw als niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van de heer William Snoeck als niet-uitvoerende en niet-onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van mevrouw Lieve Creten als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van de heer Dirk Lannoo als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van de heer Koen Van Gerven als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van twee jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 16 mei 2028;
- benoeming van mevrouw Barbara De Saedeleer als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van twee jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 16 mei 2028.

Hierna vindt u het beknopte curriculum van ieder van de bestuurders en de effectieve leiders met vermelding van de andere mandaten die zij als lid van de administratieve, beheer- of controleorganen in andere vennootschappen in de loop van de voorbije vijf jaar hebben vervuld (met uitzondering van de dochtervennootschappen van de Vennootschap).

Dirk De Pauw

- Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités
- Voorzitter van de investeringscomités, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV
- Begin mandaat: 01/10/2006

Dirk De Pauw, geboren in 1956, is één van de stichtende aandeelhouders van Montea. Hij behaalde zijn diploma boekhouding en bedrijfsbeheer aan het IHNUS te Gent en volgde daarna aanvullende opleidingen aan de Vlerick Business School.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: tot 29 februari 2020 was Dirk De Pauw effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Tot december 2021 was Dirk De Pauw bestuurder bij Project Planning Degroote CV. Hij was tevens bestuurder bij Tack Buro BV totdat deze entiteit begin 2022 werd gefuseerd met CLIPS NV.

b) De lopende mandaten: Dirk De Pauw is voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder en, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV, voorzitter van de investeringscomités van Montea.

Hij is tevens gedelegeerd bestuurder van CLIPS NV (sinds 1982), K&D Invest NV (sinds 2006) en Fadep NV (sinds 2018). Daarnaast is hij voorzitter van de raad van bestuur van Vastgoedgroep Degroote (sinds 2022).

Jo De Wolf

- Uitvoerend bestuurder en CEO – Effectieve leider
- Begin mandaat: 30/09/2010

Jo De Wolf, geboren in 1974, behaalde een Master in Applied Economics aan de KU Leuven en een MBA aan de Vlerick Business School. Hij volgde tevens het Master in Real Estate-programma aan de KU Leuven.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Jo De Wolf was van juni 2021 tot juni 2024 bestuurder van The Shift VZW en van december 2016 tot juni 2025 bestuurder van Good Life Investment Fund CV.

b) De lopende mandaten: Jo De Wolf is uitvoerend bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de Enige Bestuurder. Hij is tevens aangesteld als effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Daarnaast is hij sinds mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI VZW.

Hij is sinds januari 2020 voorzitter van de raad van bestuur (alook onafhankelijke bestuurder) van Premier Development Fund 2 BV. Daarnaast is hij, sinds 15 mei 2023, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Nextensa NV. Tot slot is hij sinds 8 mei 2024 onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Kinapolis Group NV.

Jimmy Gysels

- Effectieve leider
- Begin mandaat: 1 maart 2020

Jimmy Gysels, geboren in 1971, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur in Brussel. Hij behaalde daarna een postgraduaat in vastgoedkunde.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.

b) De lopende mandaten: Jimmy Gysels is sinds 1 maart 2020 aangesteld als effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.

Barbara De Saedeleer

- Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: 18/05/2021

Barbara De Saedeleer, geboren in 1970, behaalde een masterdiploma in bedrijfs- en financiële wetenschappen, met een specialisatie in kwantitatieve bedrijfseconomie aan de VLEKHO Business School te Brussel. Ze bezit tevens een diploma inzake marketing.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:

Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV, waar ze tevens voorzitter was van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité.

b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 18 mei 2021. Daarnaast is Barbara onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Recticel NV, waar ze tevens lid is van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Orsi Academy BV, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Kolmont Holding BV en bestuurder bij Offtrack Wheels BV. Daarnaast is Barbara CFO bij Erudite Health.

Koen Van Gerven

- Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: 18/05/2021

Koen Van Gerven, geboren in 1959, studeerde af als handels- en bedrijfseconomisch ingenieur in de beleidsinformatica aan de KULeuven. Nadien behaalde hij een MBA aan Cornell University in de VS.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.
 b) De lopende mandaten: Koen is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 18 mei 2021. Daarnaast is Koen onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij ING Belgium NV (tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het risicocomité), SDworx NV (tevens voorzitter van het auditcomité), WorxInvest NV (tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité) en KULeuven. Koen is tevens niet-uitvoerend bestuurder bij Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (tevens voorzitter van het bestuurscomité en voorzitter van het remuneratiecomité), Z.org KULeuven VZW (tevens voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratiecomité), Algemeen Ziekenhuis Diest VZW (tevens voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratiecomité) en Plexus Ziekenhuis Netwerk VZW.

Lieve Creten

- Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: 17/05/2022

Lieve Creten, geboren in 1965, behaalde een masterdiploma als handelsingenieur aan de Katholieke Universiteit Leuven (België), alsook een postgraduaat in fiscale wetenschappen. Sinds 1995 is ze tevens een gecertificeerd accountant.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Lid van het directiecomité van Deloitte België, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Telenet NV, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité van Elia Beheer SA en Elia Belgium SA.

b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 17 mei 2022. Daarnaast is Lieve onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV, onafhankelijk bestuurder bij CFE NV en tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité, voorzitter van de raad van bestuur van Unibreda NV, voorzitter van de raad van bestuur van Quest for Growth, lid van de raad van bestuur van Imelda Ziekenhuis Bonheiden, onafhankelijk bestuurder bij Triginta, onafhankelijk bestuurder bij Vias en lid van de raad van bestuur van Artsen zonder Grenzen Supply (België).

Dirk Lannoo

- Onafhankelijk, niet uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: 20/05/2025 - Benoemd tot: 15/05/2029

Dirk Lannoo, geboren in 1957, behaalde een masterdiploma Rechten aan de KUL en een masterdiploma Management aan Vlerick.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Executive Vice President bij Katoen Natie tot 2022 en bestuurder bij het Vlaams Instituut voor de Logistiek tot juni 2023
- b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 20 mei 2025.

Daarnaast is Dirk bestuurder bij ECS Logistics Group NV, Dossche Invest NV, Mago Holding NV en Quatra International NV.

Peter Snoeck

- Niet-onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: 1/10/2006

Peter Snoeck, geboren in 1957, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur elektromechanica in Gent. Hij studeerde daarna bedrijfsbeheer aan de KUL en volgde een opleiding tot vastgoedmakelaar.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.
- b) De lopende mandaten: Van 2006 tot 2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Enige Bestuurder. Sinds 2018 is hij benoemd als niet-uitvoerend bestuurder. Peter Snoeck is eveneens bestuurder van DBS-projects NV, DPCo NV, Immo Lux NV en Aerosolutions Onroerend Goed NV.

William Snoeck

- Niet-onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: voorgestelde benoeming met ingang vanaf 19 mei 2026 ter vervanging van Peter Snoeck

William Snoeck, geboren in 1991, behaalde zijn diploma Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KUL en volgde een opleiding Financial Modeling & Valuation (Corporate Finance Institute) en Real Estate Economics and Finance (London School of Economics).

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.
- b) De lopende mandaten: Financial controller bij Club Brugge KV



7.3.2.2 Opdracht

Montea Management NV handelt bij de uitvoering van haar opdracht als Enige Bestuurder in het exclusieve belang van Montea. De raad van bestuur heeft in dat kader, in het bijzonder, volgende opdrachten:

- definiëren van de strategie van Montea op middellange en lange termijn, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten;
- goedkeuring van de operationele plannen en voornaamste beleidslijnen die ontwikkeld werden door het uitvoerend management om de goedgekeurde strategie van de Vennootschap uit te voeren;
- goedkeuring van materiële investeringsbeslissingen in lijn met de wettelijke vereisten;
- bepalen van de bereidheid van de Vennootschap om risico's te nemen teneinde de strategische doelstelling van de Vennootschap te verwezenlijken;
- opvolging en goedkeuring van de periodieke financiële informatie;
- toezicht op het uitvoerend management, in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek te verspreiden informatie;
- voorstel van resultaatsbestemming;
- aanstelling van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen in de zin van de GVV wet;
- goedkeuring van het kader inzake interne controle en risicobeheer en beoordeling van de implementatie van dat kader;
- beoordeling van de naleving door de Vennootschap van de geldende wetten en andere regelgeving en de toepassing van interne richtlijnen daaromtrent;
- goedkeuring en jaarlijkse evaluatie van de gedragscode;
- in dialoog treden met de (potentiële) aandeelhouders door middel van gepaste programma's voor beleggersrelaties;
- besluitvorming over de bevoegdheden die individueel of collectief worden toevertrouwd aan de CEO en/of andere leden van het uitvoerend management en over een helder delegatiebeleid;
- opstellen van een remuneratiebeleid van de Vennootschap voor niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management;

- opstellen en jaarlijkse evaluatie van een opvolgingsplan voor ieder lid van het uitvoerend management en ieder lid van de raad van bestuur;
- beslissing over de bezoldiging van de leden van het uitvoerend management (incl. CEO) na advies van het remuneratie- en benoemingscomité en het jaarlijks beoordelen van de prestaties van de leden van het uitvoerend management ten opzichte van de overeengekomen prestatie maatstaven en -doelstellingen;
- beschikbaar zijn voor advies aan het uitvoerend management, ook buiten de vergaderingen;
- ondersteunen van het uitvoerend management bij de uitvoering van zijn taken, maar tevens bereid zijn om het uitvoerend management op constructieve wijze uit te dagen wanneer dat aangewezen is;
- de overige taken uitdrukkelijk toegewezen aan de Enige Bestuurder door de statuten of de wet.

7.3.2.3 Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2025 is de raad van bestuur acht keer samengekomen, telkens via een fysieke vergadering. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid 2025
Dirk De Pauw	Voorzitter van de raad van bestuur	8
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	8
Peter Snoeck	Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Dirk Lannoo (vanaf 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5
Philippe Mathieu (t.e.m. 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3

Op de vergaderingen van de raad van bestuur werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- kennisname van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité en het auditcomité;
- (des)investeringsdossiers op advies van de investeringscomités;
- trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- ESG-verslag;
- duurzaamheidsstrategie en -initiatieven;
- jaarlijks budget;
- voorstel herbenoeming bestuurders, commissaris en vastgoeddeskundigen;
- risicofactoren;
- impact van de gewijzigde marktomstandigheden op huidige en toekomstige investerings- en financiële strategie;
- organisatie (buiten)gewone algemene vergaderingen;
- update wetswijzigingen en -evoluties (EU Omnibus, CSRD, EU Taxonomie, NIS2, etc.);
- nieuwe aanbiedingen onder aandelenoptieplannen en aandelenaankoopplannen.

7.3.2.4 Werking raad van bestuur

Teneinde de werking van de raad van bestuur te optimaliseren, heeft de raad van bestuur volgende formele adviserende comités opgericht die de raad van bestuur moeten bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen;

- het auditcomité;
- het remuneratie- en benoemingscomité.

Daarnaast werden volgende informele adviserende comités opgericht binnen de bevoegdheid van de raad van bestuur:

- drie investeringscomités (Intern (België en Duitsland), Nederland en Frankrijk);
- het ESG Steerco ter ondersteuning van de voorbereiding, monitoring en uitwerking van de duurzaamheidsstrategie en -initiatieven binnen de groep.

Na elke vergadering ontvangt de raad van bestuur van elk comité een verslag over de bevindingen en aanbevelingen. Tussentijds wordt ad hoc informatie verstrekt aan de bestuurders en elke bestuurder kan te allen tijde alle informatie opvragen op eerste verzoek via de voorzitter van de raad van bestuur.



Onze raad van bestuur



Dirk De Pauw

Voorzitter van de raad van bestuur



Jo De Wolf

Chief Executive Officer (CEO)



Peter Snoeck

Niet-onafhankelijk,
niet-uitvoerend



Barbara De Saedeleer

Onafhankelijk, niet-uitvoerend
bestuurder



Koen Van Gerven

Onafhankelijk, niet-uitvoerend
bestuurder



Lieve Creten

Onafhankelijk, niet-uitvoerend
bestuurder



Dirk Lannoo

Onafhankelijk, niet-uitvoerend
bestuurder

Individuele bestuurders en leden van de comités kunnen te allen tijde via de voorzitter van de raad van bestuur, de raad van bestuur verzoeken om op kosten van de Vennootschap beroep te doen op externe deskundigen (juridische adviseurs, fiscale adviseurs enz.).

Conform artikel 4 van het Corporate Governance Charter van Montea, wordt de raad van bestuur en zijn comités ondersteund door een Secretary General. Deze functie wordt uitgeoefend door Jörg Heirman.

7.3.2.5 Voorzitter raad van bestuur

De voorzitter van de raad van bestuur wordt door de raad van bestuur gekozen onder zijn leden. De voorzitter wordt aangesteld op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De functie van voorzitter kan niet worden gecumuleerd met die van CEO.

De voorzitter heeft de bijzondere taak om:

- de leiding en het goede verloop van de raad van bestuur te behartigen. Hij/zij zorgt ervoor dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités accurate, beknopte, tijdige en heldere informatie ontvangen voor de vergaderingen opdat zij een onderbouwde en geïnformeerde bijdrage kunnen leveren aan de vergaderingen;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités tijdig worden ingelicht voor de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in;
- op te treden als tussenpersoon tussen de raad van bestuur en het uitvoerend management, met respect voor de uitvoerende verantwoordelijkheden van het uitvoerend management;
- nauwe relaties te onderhouden met de CEO;
- de aandeelhoudersvergaderingen voor te zitten, te leiden en te zorgen voor een goed verloop;
- periodiek de omvang en samenstelling van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- opvolgingsplannen op te stellen voor bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- het remuneratie- en benoemingscomité bij te staan bij de (her)benoeming van bestuurders;
- de prestaties van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- de middelen ter beschikking te laten stellen waarmee bestuurders hun vaardigheden, alsook hun kennis over de Vennootschap, kunnen bijschaven teneinde hun rol te kunnen vervullen.

7.3.2.6 Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door enerzijds de persoonlijke ontwikkeling van iedere bestuurder in zijn of haar eigen vakgebied, en anderzijds door het organiseren van verschillende in-house trainingen en seminars.

7.3.2.7 Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

- de raad van bestuur evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen prestaties, zijn interactie met het uitvoerend management, zijn omvang, samenstelling en werking, alsook dat van zijn comités. De evaluatie verloopt in overeenstemming met een door de raad van bestuur goedgekeurde methodologie. De raad van bestuur wordt daarin bijgestaan door het remuneratie- en benoemingscomité en eventueel externe deskundigen;
- de bestuurders evalueren elkaar onderling op permanente basis. Bij problemen of opmerkingen over de bijdrage van een bestuurder, kan dat naar voor worden gebracht als agendapunt op de raad van bestuur of het remuneratie- en benoemingscomité of kan dat besproken worden met de voorzitter. De voorzitter kan dan, naar eigen inzicht, de aangewezen stappen ondernemen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt jaarlijks individueel geëvalueerd door het remuneratie- en benoemingscomité, zodat indien nodig de samenstelling van de raad van bestuur kan worden aangepast. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage van de betrokken bestuurder.

De raad van bestuur zorgt ervoor dat kan worden voorzien in de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet- uitvoerende bestuurders, toelaten om het evenwicht van bekwaamheden en ervaring binnen de raad van bestuur in stand te houden.

7.3.2.8 Diversiteitsbeleid

Bij het formuleren van zijn advies aan de raad van bestuur met betrekking tot te benoemen bestuurders, houdt het remuneratie- en benoemingscomité rekening met de beoogde diversiteit binnen de raad van bestuur. Zulke diversiteit heeft niet louter betrekking op gender maar ook op andere criteria zoals bekwaamheden, ervaring en kennis. Een diversificatie van de raad van bestuur draagt bij tot een evenwichtige besluitvorming waarbij beslissingen worden genomen en mogelijke problemen

worden afgehandeld door die vanuit verschillende oogpunten te analyseren.

De raad van bestuur van Montea telt momenteel twee vrouwelijke leden. Bovendien hebben de huidige leden van de raad van bestuur een diverse achtergrond zoals de vastgoedsector, logistieke sector, de farmaceutische sector, de postsector, de bancaire sector en de telecomsector.

Ook in de samenstelling van het uitvoerend management houdt de raad van bestuur in het bijzonder rekening met deze principes van diversiteit.

7.3.3 Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft twee formele adviserende comités opgericht conform het WVV: het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité.

Daarnaast werden volgende informele adviserende comités opgericht binnen de bevoegdheid van de raad van bestuur:

- drie investeringscomités (Intern (België en Duitsland), Nederland en Frankrijk);
- het ESG Steerco ter ondersteuning van de voorbereiding, monitoring en uitwerking van de duurzaamheidsstrategie en -initiatieven binnen de groep.

7.3.3.1 Auditcomité

Samenstelling auditcomité

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 7:99 WVV en staat de raad van bestuur bij in de vervulling van diens toezichtstaak op de interne en externe controle in de ruime zin van het woord.

Het auditcomité bestaat uit de volgende niet-uitvoerende bestuurders:

- Lieve Creten, voorzitter van het auditcomité;
- Barbara De Saedeleer;
- Koen Van Gerven.

Lieve Creten nam het voorzitterschap op van het auditcomité in opvolging van Philippe Mathieu wiens mandaat als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder, en bijgevolg voorzitter en lid van het auditcomité, afliep per 20 mei 2025.

Overeenkomstig artikel 7:99 WVV moet ten minste één lid van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid op

het gebied van boekhouding en audit. In dat verband kan worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van het voltallige comité:

- **Lieve Creten** heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Telenet NV, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van CFE NV en lid van de raad van bestuur van Artsen zonder Grenzen Supply (België), maar ook als bedrijfsrevisor en met een diepgaande beroepservaring inzake M&A en (corporate) finance.
- **Barbara De Saedeleer** heeft relevante ervaring als onder meer regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen bij Paribas Bank - Artesia - Dexia, CFO en lid van het directiecomité bij Omega Pharma NV, Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco NV, CFO bij Erudite Health, en onafhankelijk niet-uitvoerende bestuurder bij Recticel NV waar ze tevens lid is van het auditcomité.
- **Koen Van Gerven** heeft onder meer relevante ervaring als CEO bij bpost en onafhankelijk niet-uitvoerende bestuurder bij, onder meer, SDworx NV, WorxInvest NV, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis Diest vzw en ING Belgium NV. Hij is tevens voorzitter van het auditcomité van ING Belgium NV, WorxInvest NV en SDWorx NV.

Wanneer het auditcomité beraadslaagt met betrekking tot de jaarlijkse financiële audit kan desgewenst een externe financiële adviseur en/of de commissaris worden uitgenodigd. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van Montea.

Opdracht auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 7:99 WVV. De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

- assistentie van de raad van bestuur in zijn verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot de informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaar- en jaarresultaten;
- monitoring van het verslaggevingsproces inzake duurzaamheidsinformatie;
- monitoring van de wettelijke controle van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de interne audit;
- beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van

- de commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap;
- analyse van de observaties die de commissaris maakt en, waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de raad van bestuur;
- verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden;
- nagaan in welke mate het management tegemoetkomt aan de bevindingen van de interne auditor;
- analyseren van de materies betreffende het auditplan en alle aangelegenheden die voortvloeien uit het auditproces.

Daarnaast zal de aanbeveling tot (her)benoeming van de commissaris die door de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt gedaan, slechts kunnen gebeuren op voorstel van het auditcomité.

Het auditcomité brengt na iedere bijeenkomst verslag uit bij de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken.

Activiteitenverslag auditcomité

In 2025 is het auditcomité vijf keer samengekomen, telkens via een fysieke vergadering.

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten;
- verslag inzake duurzaamheidsinformatie;
- financierings- en indekkingsstrategie;
- het verkrijgen van een credit rating;

Naam	Functie	Aanwezigheid 2025
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter (sinds 20 mei 2025)	5
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5
Philippe Mathieu (t.e.m. 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3

- opvolging van FBI status;
- jaarlijks budget;
- jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris;
- herbenoeming commissaris;
- risicofactoren;
- interne audit (o.a. uitgevoerde werkzaamheden en risicomatrix);
- cybersecurity.

Tijdens drie vergaderingen van het auditcomité was de commissaris aanwezig. Op alle vergaderingen werden voorgaande punten tevens besproken met de CEO en de CFO.

Evaluatie auditcomité

De belangrijkste criteria voor het evalueren van het auditcomité en haar leden zijn ervaring op het vlak:

- boekhouding en audit;
- ervaring in andere auditcomités;
- analyse, beheersing en opvolging van financiële en ondernemingsrisico's.

De evaluatie van de leden en de werking van het auditcomité gebeurt enerzijds op permanente basis door de collega's onderling en anderzijds door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij/zij dat bespreken met de voorzitter van de raad van bestuur. De voorzitter van de raad van bestuur kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

7.3.3.2 Remuneratie- en benoemingscomité

Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 7:100 WV. Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité.

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders:

- Barbara De Saedeleer, voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité;
- Lieve Creten;
- Koen van Gerven.

Gelet op het feit dat het mandaat van Philippe Mathieu als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder afliep per 20 mei 2025, is Koen Van Gerven toetgetreden als lid tot het remuneratie- en benoemingscomité met ingang van dezelfde datum.

Deze samenstelling zorgt ervoor dat het comité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid omwille van hun ruime beroepservaring:

- Barbara De Saedeleer** heeft onder meer relevante ervaring als regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen bij Paribas Bank – Artesia – Dexia, CFO en lid van het directiecomité bij Omega Pharma NV, Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco NV, CFO bij Erudite Health, en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Recticel NV, waar ze tevens lid is van het remuneratiecomité.
- Lieve Creten** heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV en als erkend bedrijfsrevisor, partner en lid van het directiecomité van Deloitte België.
- Koen van Gerven** heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité van WorxInvest NV, voorzitter van het remuneratiecomité van Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, voorzitter van het remuneratiecomité van Z.org KULeuven vzw en voorzitter van het remuneratiecomité Algemeen Ziekenhuis Diest vzw.

Taken remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt volgende activiteiten voor zijn rekening:

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn bonussen al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen, en waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;
- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders;
- de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van het uitvoerend management op basis van de overeengekomen prestatie maatstaven en -doelstellingen;
- het formuleren van aanbevelingen ten aanzien van de raad van bestuur betreffende de benoeming van bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- de leiding van het (her)benoemingsproces van bestuurders;
- de uitwerking van plannen inzake een ordentelijke opvolging van bestuurders;
- de regelmatige opvolging van leden van het uitvoerend management;
- het opzetten van gepaste programma's inzake talentontwikkeling en het bevorderen van diversiteit in leiderschap.

Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2025 drie keer bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid 2025
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Koen Van Gerven (vanaf 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2
Philippe Mathieu (t.e.m. 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	1

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden besproken:

- bespreking en voorbereiding van het jaarlijks remuneratieverslag;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- hernieuwen van aanbiedingen onder het aandelenoptieplan en het aandelenaankoopplan;
- bespreking en voorbereiding van de vergoedingswijze van werknemers en uitvoerend management;
- successieplanning bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- bespreking LTIP voor bepaalde leden van het uitvoerend management en de country directors.

De CEO en CHRO wonen de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité bij, met dien verstande dat ze de vergadering verlaten indien hun prestatie en/of vergoeding wordt besproken.

Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

De werking van het remuneratie- en benoemingscomité wordt geëvalueerd aan de hand van de ervaring van haar leden op het vlak van personeelsmanagement, remuneratiebeleid, remuneratiesystemen en ervaring in andere remuneratie- en benoemingscomités.

De evaluatie van de leden en de werking van het remuneratie- en benoemingscomité gebeurt, enerzijds, op permanente basis door de collega's onderling en, anderzijds, door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij/zij dat bespreken met de voorzitter van de raad van bestuur. De voorzitter kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

7.3.4 Investeringscomités

Er zijn drie informele investeringscomités opgericht binnen Montea. Binnen het investeringscomité Nederland en het investeringscomité Frankrijk worden de investeringsdossiers voor respectievelijk Nederland en Frankrijk behandeld. Binnen het investeringscomité Intern worden de investeringsdossiers behandeld voor België en Duitsland.

De investeringscomités zijn belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de raad van bestuur. De investeringscomités volgen daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van Montea op. Deze onderhandelingen hebben voornamelijk betrekking op de verwerving en de vervreemding van vastgoed, het sluiten van belangrijke verhuurovereenkomsten en/of de overnames van vastgoedvennootschappen.

De samenstelling en werking van de investeringscomités worden besloten door de raad van bestuur. De creatie en het advies van de investeringscomités ontnemt geenszins enige beslissingsbevoegdheid aan de raad van bestuur die verantwoordelijk blijft en als enige kan beslissen over (des)investerings.

Het investeringscomité Intern is samengesteld uit de volgende personen en is in 2025 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheid 2025
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur ¹ en investeringscomités	5
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	5
Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	4
PDM GCV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Strategie & innovatie	5
AVX BV, vertegenwoordigd door Xavier Van Reeth	Landendirecteur België	5
Patrick Abel	Landendirecteur Duitsland	2
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder ²	5
LWV Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder ³	5

Het investeringscomité Frankrijk is samengesteld uit de volgende personen en is in 2025 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheid 2025
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	5
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	5
Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	4
Luc Merigneux	Landendirecteur Frankrijk	5
Gilles Saubier	Extern adviseur	4
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Extern adviseur	4
LWV Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder	5

[1] Dirk De Pauw oefent het mandaat als voorzitter van de raad van bestuur uit in eigen naam.

[2] Peter Snoeck oefent het mandaat als niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder uit in eigen naam.

[3] Dirk Lannoo oefent het mandaat van niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder uit in eigen naam.



Het investeringscomité Nederland is samengesteld uit de volgende personen en is in 2025 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheid 2025
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	3
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	3
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	2
PDM GCV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Strategie en innovatie	3
BrightSite B.V., vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga en Cedric Montanus	Landendirecteurs Nederland	3
ADK Invest B.V., vertegenwoordigd door Ard De Keijzer	Extern adviseur	3
VastG Advies, vertegenwoordigd door Rob Laurensse	Extern adviseur	3
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder	3
LWV Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder	3

7.3.5 ESG Steerco

Het ESG Steerco is een informeel adviesorgaan ter ondersteuning van de voorbereiding, monitoring en uitwerking van de duurzaamheidsstrategie en -initiatieven binnen de groep. Het ESG Steerco staat onder leiding van Dirk Van Buggenhout, Chief Sustainability Officer, en is samengesteld uit leden van het uitvoerend management, interne kaderleden en externe duurzaamheidsexperten.

De samenstelling en werking van het ESG Steerco wordt besloten door de raad van bestuur.

Het ESG Steerco kwam 5 keer samen in 2025 en heeft o.m. over volgende punten beraadslaagd: roadmap voor verslaggeving in lijn met CSRD/Taxonomie, installatie van Battery Energy Storage Systems, update sustainability scorecard in de besluitvorming m.b.t. (des)investeringsdossiers en ESG ratings.

7.3.6 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

7.3.6.1 Samenstelling uitvoerend management, dagelijks bestuur en effectieve leiders

De raad van bestuur heeft de operationele leiding van Montea aan het uitvoerend management toevertrouwd. Het uitvoerend management bestaat op datum van dit verslag uit:

Naam	Functie
Jo De Wolf	Chief Executive Officer
Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer
Jimmy Gysels	Chief Property Management

Het uitvoerend management wordt bij de uitvoering van zijn taken bijgestaan door de verschillende landendirecteuren en verantwoordelijken voor de verschillende corporate services:

- Xavier Van Reeth¹, landendirecteur België
- Hylcke Okkinga en Cedric Montanus¹, landendirecteurs Nederland
- Luc Merigneux, landendirecteur Frankrijk
- Benjamin Mariën¹, marketing en communicatie
- Steven Claes¹, human resources
- Peter Demuynck¹, strategie en innovatie
- Dirk Van Buggenhout, sustainability

Jo De Wolf en Jimmy Gysels werden aangesteld als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV wet.

7.3.6.2 Opdracht uitvoerend management

Het uitvoerend management is onder meer belast met:

- het formuleren van voorstellen aan de raad van bestuur met betrekking tot de strategie van de Vennootschap en de uitvoering daarvan;
- de voorbereiding van de beslissingen die door de raad van bestuur moeten worden genomen om zijn opdracht te kunnen vervullen en het tijdig bezorgen van de daarvoor noodzakelijke informatie;
- de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur;
- de operationele leiding van de Vennootschap;
- het tot stand brengen van interne controles, onverminderd de toezichhoudende rol van de raad van bestuur, gebaseerd op wat goedgekeurd werd door de raad van bestuur;
- het voorleggen van volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekeningen aan de raad van bestuur, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen en het beleid van de Vennootschap ter zake;
- de voorbereiding van de publicatie van de jaarrekeningen en andere belangrijke financiële en niet-financiële informatie;
- het voorstellen van een evenwichtige en begrijpelijke beoordeling van de financiële situatie aan de raad van bestuur;

[1] Functie uitgeoefend via een vennootschap

7.3.6.4 Controle – Intern toezicht – Toezicht op het uitvoerend management

Het toezicht op het uitvoerend management komt toe aan de voltallige raad van bestuur van de Enige Bestuurder. Het uitvoerend management wordt geëvalueerd op basis van prestaties en doelstellingen.

7.3.7 Andere betrokken personen

7.3.7.1 Compliance officer

Compliance is een onafhankelijke functie binnen Montea, gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door Montea van de regels die verband houden met haar activiteiten.

Regels betreffende compliance en integriteit zijn vervat in de functie van de compliance officer. De onafhankelijke compliance functie berust bij Jimmy Gysels, tevens Chief Property Manager van Montea.

De compliance officer is belast met het onderzoek naar en de bevordering van de naleving door de Vennootschap van de regels die verband houden met de integriteit van haar activiteiten. De regels betreffen zowel de regels die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het betreft aldus een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de toepasselijke regelgeving. Zo is de compliance officer onder meer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals die regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik. Verder is hij eveneens belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake belangenconflicten en de onverenigbaarheden inzake mandaten zoals voorgeschreven door de statuten en het Corporate Governance Charter en de toepasselijke wet- en regelgeving. De compliance officer wordt hierin bijgestaan door de Secretary General.

De compliance officer rapporteert aan de effectieve leider en CEO, Jo De Wolf.

7.3.7.2 Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

Risico is een altijd aanwezig element in de bedrijfswereld. Montea identificeert in al haar processen de bestaande risico's en bouwt de nodige interne controles in om zodoende de blootstelling aan deze risico's te beperken.

Het bewustzijn van risico's in haar interne en externe omgeving wordt door de Vennootschap op verschillende niveaus uitgedragen naar haar medewerkers d.m.v. het goede voorbeeld door het management.

Het is de taak van de raad van bestuur om te waken over identificatie en de controle van de risico's. De raad van bestuur besteedt aandacht aan de verschillende risicofactoren waaraan de Vennootschap onderhevig is. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een voortdurende opvolging van de risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van de Vennootschap.

Het auditcomité dat de raad van bestuur bijstaat in de uitvoering van zijn toezicht, formuleert de nodige aanbevelingen naar de raad van bestuur betreffende risicobeheer en beheer van de financiële risico's. Het auditcomité houdt samen met het management en de commissaris toezicht op de belangrijkste risico's en de maatregelen om die risico's te beheersen.

Bij Montea is Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) belast met de risicobeheerfunctie. Hij is onder meer verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerfuncties. Hij rapporteert aan de effectieve leider en CEO, Jo De Wolf.

7.3.7.3 Interne audit

Interne audit is een onafhankelijke beoordelingsfunctie gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de interne controle. Interne audit staat de leden van de organisatie bij in de effectieve uitoefening van hun verantwoordelijkheden en voorziet hen in dit verband van analyses, evaluaties, aanbevelingen, advies en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

De reikwijdte van de interne audit omvat, in het algemeen, het onderzoek en de evaluatie van de aangepastheid en de doeltreffendheid van de interne controle evenals de degelijkheid waarmee toegewezen verantwoordelijkheden worden nagekomen.

De persoon belast met de interne audit besteedt aandacht aan de naleving van de beleidslijnen, de risicobeheersing (zowel van de meetbare als van de niet-meetbare risico's), de betrouwbaarheid (met inbegrip van de integriteit, de correctheid en de volledigheid) en tijdigheid van de financiële en beheersinformatie alsmede van de externe rapportering, de continuïteit en betrouwbaarheid van de IT-systemen en de werking van de verschillende diensten binnen het bedrijf.

De persoon belast met de interne audit onderzoekt en beoordeelt de globale activiteit van Montea in al haar geledingen. Hij/zij maakt daarbij gebruik van verschillende types van audit, zoals:

- de financiële audit, met als doel de betrouwbaarheid van de boekhouding en de daaruit voortvloeiende jaarrekening te verifiëren (dit gebeurt op basis van een auditplan dat is afgestemd met de commissaris);
- de compliance audit, gericht op het nazicht van de naleving van wetten, reglementen, beleidslijnen en procedures;
- de operationele audit, gericht op het nazicht van de kwaliteit en de aangepastheid van de systemen en procedures, de kritische analyse van de organisatiestructuren en de beoordeling van het afdoende karakter van de gehanteerde methoden en middelen t.o.v. de doelstellingen;
- de managementaudit, gericht op de beoordeling van de kwaliteit van de managementfunctie in het kader van de doelstellingen van de onderneming.

De onafhankelijke interne auditfunctie werd vanaf 1 januari 2024 voor een periode van drie jaar extern gedelegeerd aan BDO, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs.

De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf die over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikt voor de uitoefening van die functie.

7.3.7.4 Persoon belast met de financiële dienst

Euroclear Belgium NV is belast met de financiële dienst van de vennootschap.

De uitvoering van deze financiële dienst hield een totale kost in van € 26.729,60 (excl. btw) voor 2025. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar als een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de gedematerialiseerde aandelen.

7.3.7.5 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Montea heeft geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

7.4 Belangenconflicten

7.4.1 Wetboek van vennootschappen en verenigingen

In toepassing van artikel 7:96 WVV dient iedere bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met een beslissing of handeling die valt onder de bevoegdheid van de raad van bestuur, dit te melden aan de andere leden van de raad van bestuur en mag hij/zij niet deelnemen aan de beraadslagingen en besluitvorming over die beslissing of handeling.

In toepassing van artikel 7:97 WVV moet iedere beslissing of handeling die verband houdt met een verbonden partij in de zin IAS 24, inclusief dochtervennootschappen waarin de controlerende aandeelhouder een deelneming van minstens 25% aanhoudt en inclusief beslissingen of verrichtingen van dochtervennootschappen, voorgelegd worden aan een comité van drie onafhankelijke bestuurders die een schriftelijk advies formuleren aan de raad van bestuur. Er zal ook een verslag door de commissaris worden opgesteld over de getrouwheid van de gegevens in het adviescomité. Ten slotte dient een persmededeling te worden gepubliceerd uiterlijk op het moment dat de beslissing wordt genomen, inclusief het advies van het onafhankelijk comité en de beoordeling van de commissaris. Uitzonderingen op die procedure zijn gebruikelijke beslissingen en verrichtingen aan marktconforme voorwaarden (en zekerheden), transactiewaarde < 1% van het geconsolideerd netto-actief, beslissingen m.b.t. remuneratie, verkrijging of vervreemding van eigen aandelen, uitkering van interim-dividenden en kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal zonder beperking of opheffing van het voorkeurrecht.

In de loop van het boekjaar 2025 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 7:96 juncto 7:102, §1, tweede lid WVV in de hierna vermelde gevallen moeten toepassen. De procedure voorzien in artikel 7:97 WVV moest niet worden toegepast.

Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 10 februari 2025

“[...] De volgende bestuurders verklaren een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat mogelijk strijdig is met een agendapunt dat wordt besproken tijdens deze raad van bestuur:

a) Jo De Wolf verklaart een belangenconflict te hebben m.b.t agendapunt 6. b) 3) (Remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2024/25) aangezien er in dit kader onder meer een beraadslaging en beslissing zal zijn omtrent

(i) de evaluatie van de KPI's en toekenning van de korte termijn variabele vergoeding aan de CEO m.b.t. FY2024, en (ii) de vaststelling van het bedrag en de KPI's van de korte termijn variabele vergoeding van de CEO m.b.t. FY2025.

b) Dirk De Pauw verklaart een belangenconflict te hebben m.b.t. agendapunt 6. b) (iv) (3) (Vergoeding comités en RvB) aangezien er in dit kader een beraadslaging en beslissing zal zijn omtrent de vergoeding die Dirk De Pauw ontvangt als voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités.

c) Barbara De Saedeleer, Koen Van Gerven, Philippe Mathieu, Lieve Creten en Peter Snoeck verklaren een belangenconflict te hebben m.b.t. agendapunt 6. b) (iv) (3) (Vergoeding comités en RvB) aangezien er in dit kader een beraadslaging en beslissing zal zijn over de vergoeding die zij ontvangen als bestuurder.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kunnen de betrokken bestuurders niet deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming van het betrokken agendapunt en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en onder het betrokken agendapunt. De commissaris van Montea zal in kennis worden gesteld van deze belangenconflicten.

[...]

Jo De Wolf verlaat de vergadering voorafgaand aan de bespreking van het volgend agendapunt.

De bestuurders nemen kennis van het overzicht wat betreft het uitvoerend management voor het behalen van de KPI's voor de korte termijn targetbonus voor 2024 en de voorgestelde loon- en targetbonus aanpassingen voor 2025. Wat betreft de korte termijn variabele vergoeding voor het uitvoerend management voor het performance jaar 2024 wordt een overzicht gegeven van de achievements m.b.t. de vastgelegde KPI's en de korte termijn variabele vergoeding die in dit verband wordt voorgesteld voor de leden van het uitvoerend management (CEO / CFO / CPO). De voorgestelde korte termijn variabele vergoeding voor 2024 voor de CEO is als volgt: 295.900 EUR.

Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde korte termijn targetbonussen voor het uitvoerend management voor het boekjaar 2024 goed te keuren.

Wat betreft de korte termijn targetdoelstellingen voor 2025 neemt de raad van bestuur kennis van volgend voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité: [...]

Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde KPI's voor de korte termijn targetbonus van het uitvoerend management voor boekjaar 2025 goed te keuren.

[...]

Barbara De Saedeleer, Philippe Mathieu, Koen Van Gerven, Lieve Creten en Dirk De Pauw verlaten de vergadering voorafgaand aan de bespreking van volgend agendapunt.

Rekening houdend met deze benchmark en gelet op de groei van het bedrijf en de verhoogde complexiteit van de dossiers en organisatie wordt voorgesteld om de vergoedingen aan te passen als volgt met ingang vanaf 1 januari 2025:

- Auditcomité:
 - Vaste vergoeding voorzitter: 15.000 EUR per jaar
 - Zitpenning: 2.300 EUR per zitting
- Remuneratie- en benoemingscomité:
 - Vaste vergoeding voorzitter: 10.000 EUR per jaar
 - Zitpenning : 2.300 EUR per zitting
- Investeringscomités:
 - Zitpenning : 2.300 EUR per zitting
 - Voorzitter investeringscomités: 193.400 EUR per jaar gecombineerd voor alle drie investeringscomités
- Raad van bestuur:
 - Zitpenning : 2.300 EUR per zitting
 - Vaste vergoeding voorzitter: € 72.500 per jaar

[...]

Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde wijzigingen aan de vergoedingen van de bestuurders en voorzitters van de raad van bestuur en comité's goed te keuren vanaf 1 januari 2025.

Het wordt ook voorgesteld om de vergoeding van Peter Snoeck als niet-uitvoerend niet-onafhankelijk bestuurder vanaf 1 januari 2025 te wijzigen en in lijn te brengen met de vergoeding van de niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, i.e. vaste vergoeding van 20.000 EUR per jaar en zitpenning van 2.300 EUR. Dit is een afwijking op het remuneratiebeleid dat stelt dat niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders in principe geen vaste vergoeding of zitpenning ontvangen voor hun deelname aan de raad van bestuur. De bestuurders zijn evenwel akkoord om, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, uitzonderlijk af te wijken van dit punt. [...] De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde vergoeding voor Peter Snoeck goed te keuren. De raad van bestuur is daarbij van oordeel dat een uitzonderlijke afwijking van het remuneratiebeleid in dit verband gerechtvaardigd is.

Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 20 juni 2025

“Jo De Wolf verklaart een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben m.b.t. agendapunt 6 (HR – LT Plan NL & CEO) aangezien er dit kader een beraadslaging en besluitvorming zal zijn omtrent een mogelijk aanbod aan hem onder het aandelenaankoopplan.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kunnen de betrokken bestuurders niet deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming van het betrokken agendapunt en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en onder het betrokken agendapunt. De commissaris van Montea zal in kennis worden gesteld van deze belangenconflicten.

Jo De Wolf verlaat de vergadering voorafgaand aan de bespreking van volgend punt.

[...]

De bestuurders nemen kennis van het voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité om op vandaag een nieuw aanbod te doen onder het aandelenaankoopplan [...]:

- Aantal aandelen: 116.913
- Lock-up: 5 jaar (i.p.v. normaal 3,5 jaar onder het aandelenaankoopplan)
- Aankoopprijs: 83,33% van de gemiddelde slotkoers gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod.
- Andere modaliteiten en voorwaarden volledig in lijn met het bestaande aandelenaankoopplan.

Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om het voorgestelde aanbod aan Jo De Wolf van aandelen onder het aandelenaankoopplan goed te keuren [...].”

Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 12 december 2025

“[...] Jo De Wolf verklaart een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met dit agendapunt aangezien als onderdeel van dit agendapunt zal worden beraadslaagd en besloten over een aanbod van aandelenopties aan hem. Het aanbod van aandelenopties aan Jo De Wolf is in lijn met de aandelen optieplannen die werden goedgekeurd tijdens de voorbije jaren. Dit aanbod is marktconform en in lijn met algemene aanbevelingen van deugdelijk bestuur om een deel van de incentives van het uitvoerend management te verlenen via aandelen, aandelenopties of gelijkaardige effecten.

Jo De Wolf verlaat de vergadering voorafgaand aan de bespreking van dit punt.

Er wordt een toelichting gegeven over het nieuwe voorgestelde aandelenoptieplan. Onder het nieuwe optieplan zouden opnieuw aandelenopties worden aangeboden aan de Belgische werknemers op basis van gelijkaardige voorwaarden als vorige jaren [...]

Besluit: De raad van bestuur gaat unaniem akkoord om 2.500 opties toe te kennen aan Jo De Wolf [...].”

7.4.2 GVV Wet

In toepassing van artikel 37 van de GVV Wet moet de FSMA geïnformeerd worden wanneer bij een verrichting enig voordeel zou verkregen worden door in dit artikel opgesomde personen. De Vennootschap moet daarbij het belang van de geplande verrichting aantonen, alsook het feit dat de geplande verrichting zich situeert binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie. Die verrichtingen moeten ook tegen marktvoorwaarden gebeuren en dienen onmiddellijk openbaar gemaakt te worden. In toepassing van artikel 49, §2 van de GVV Wet zal de reële waarde, zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, bij een transactie met de in artikel 37 opgesomde personen de maximumprijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed verworft dan wel de minimumprijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed vervreemt. Tevens moeten deze transacties toegelicht worden in het jaarverslag.

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap artikel 37 van de GVV Wet niet toegepast.

Er zijn geen belangrijke regelingen en/of overeenkomsten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan personen werden geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding.

Op 31 december 2025 zijn er, anders dan diegene vermeld in dit jaarlijks verslag, geen potentiële belangenconflicten tussen Montea, enerzijds, en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en de leden van het uitvoerend management, anderzijds.

Er zijn geen nadere bijzonderheden over eventuele beperkingen waarmee de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en de leden van het uitvoerend management hebben ingestemd ten aanzien van de overdracht binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van Montea.

7.5 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

Er zijn geen bekende regelingen waarvan de inwerkingstelling hiervan op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over Montea.

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

- Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw (broer en vier zussen) en hun respectievelijke kinderen;
- de onverdeeldheid De Pauw;
- Montea Management NV, die wordt gecontroleerd door de vijf vernoemde broer en zussen De Pauw.

De familie De Pauw handelt in onderling overleg.

De heer Dirk De Pauw is voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder. Peter Snoeck, de echtgenoot van Dominika De Pauw, is niet-uitvoerend bestuurder.

7.6 Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007

Overeenkomstig artikel 34 van het KB van 14 november 2007 geeft Montea een opsomming van, en desgevallend toelichting, bij de volgende elementen, voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod.

7.6.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2025)

Per 31 december 2025, bedraagt het kapitaal van de vennootschap € 476.949.385,41 en is het vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/23.402.884ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van die aandelen verleent één stemrecht (m.u.v. de eigen aandelen van de Vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst) op de algemene vergadering en vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de Transparantiereglementering. Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

7.6.2 Wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Montea is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen.

7.6.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

Montea heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, anders dan bepaalde vetorechten ten gunste van haar Enige Bestuurder (zie artikel 24 van de statuten).

7.6.4 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Montea en welke aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of de uitoefening van het stemrecht

Voor zover Montea er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

7.6.5 Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Montea heeft geen dergelijk aandelenplan voor werknemers.

7.6.6 Bestuursorgaan

Montea wordt geleid door Montea Management NV, welke statutair werd benoemd als enige bestuurder voor een periode tot en met 30 september 2026. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een enige bestuurder heeft, is dat op grond van de statuten de Enige Bestuurder een uitgebreide bevoegdheid heeft en een vetorecht voor bepaalde belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 zal worden voorgesteld om het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea. Indien deze wijziging wordt goedgekeurd zal ook het vetorecht van de enige bestuurder komen te vervallen.

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van statutaire enige bestuurder vast vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 2:51 WV, door de heer Jo De Wolf.

De Enige Bestuurder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen in de mate dat dat mogelijk is in het kader van de verbintenissen die hij tegenover Montea heeft genomen en in de mate dat dat ontslag Montea niet in moeilijkheden brengt.

Het mandaat van Enige Bestuurder kan uitsluitend worden ingetrokken door een gerechtelijke beslissing na een vordering die door de algemene vergadering van Montea op basis van gegronde redenen werd ingesteld. Wanneer de algemene vergadering zich over deze kwestie moet uitspreken, mag de Enige Bestuurder niet aan de stemming deelnemen. De Enige Bestuurder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft.

De Enige Bestuurder moet zo zijn georganiseerd dat, binnen zijn raad van bestuur, ten minste twee natuurlijke personen op collegiale wijze instaan voor het toezicht op de persoon (personen) die belast is (zijn) met het dagelijks bestuur om zo te verzekeren dat de aldus gestelde handelingen in het belang zijn van Montea.

De leden van het bestuursorgaan van de Enige Bestuurder moeten natuurlijke personen zijn en de vereiste professionele betrouwbaarheid en vereiste ervaring bezitten, zoals vereist door de GVV Wet. In geval van verlies, uit hoofde van alle leden van het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder, van de vereiste professionele betrouwbaarheid of de vereiste ervaring, zoals vereist door de GW Wet, moet(en) de Enige Bestuurder of de commissaris een algemene vergadering van Montea bijeenroepen, met op de agenda de eventuele vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen maatregelen. Indien slechts één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Enige Bestuurder die binnen de maand vervangen. Wanneer die termijn is verstreken, dient een algemene vergadering van Montea te worden bijeengeroepen, zoals hierboven beschreven, zonder afbreuk te doen aan de maatregelen die de FSMA kan nemen in het kader van de uitoefening van haar bevoegdheden.

De opdracht van de Enige Bestuurder bestaat er met name in om alle handelingen te stellen die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van Montea, met uitzondering evenwel van die handelingen die bij wet of overeenkomstig de statuten zijn voorbehouden aan de algemene vergadering van Montea.

7.6.7 Statutenwijzigingen

Wat betreft de wijzigingen van de statuten van Montea wordt gewezen op de regels opgelegd door de GVV Wet en het GW KB volgens dewelke, onder andere, elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA dient te worden voorgelegd. Bovendien dienen artikel 24 van de statuten van Montea en de regels van het WV te worden nageleefd.

7.6.8 Toegestane kapitaal

De Enige Bestuurder is door de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024 gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen. Voor meer details over deze machtiging wordt verwezen naar sectie 11.1.2.2 van dit jaarlijks verslag en artikel 6.3 van de statuten van Montea.

7.6.9 Inkoop van eigen aandelen

7.6.9.1 Statutaire machtiging

De Enige Bestuurder is gemachtigd voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2025, om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand nemen (zelfs buiten de beurs) met een maximum van 10% van het totale aantal uitgegeven aandelen. Dit aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75%, en niet hoger dan 125%, van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de geregementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste 20 beursdagen vóór de datum van de transactie.

Het bestuursorgaan is expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het WV. Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, zelfs indien de eigen aandelen meer dan twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging zouden worden vervreemd.

De hierboven bedoelde machtigingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor het bestuursorgaan om aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen of te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is, of niet meer vereist is.

7.6.9.2 Inkoopprogramma

Tijdens de periode van 24 juni 2025 t.e.m. 18 juli 2025 heeft Montea via een inkoopprogramma 105.000 eigen aandelen ingekocht voor een totale aankoopprijs van € 6.838.805,90. Op 31 december 2025 had de Vennootschap 108.918 eigen aandelen in eigendom (0,47% van het totaal aantal uitstaande aandelen).

Op datum van dit jaarlijks verslag heeft Montea 100.664 eigen aandelen in eigendom (0,43% van het totaal aantal uitstaande aandelen).

7.6.9.3 Contractuele voorwaarden

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Montea partij is en die van kracht worden, worden gewijzigd of die aflopen indien de controle over Montea zou wijzigen ten gevolge van een openbaar overnamebod, met uitzondering van de volgende overeenkomsten:

- de betreffende bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die in 2015 werden uitgegeven;
- de change of control bepalingen in de kredietovereenkomsten die Montea heeft afgesloten met respectievelijk BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Belfius Bank, ING Bank, Argenta en ABN AMRO;
- de change of control bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die werden uitgegeven via een US Private Placement (2021 & 2022).

De kredieten die de Vennootschap afgesloten heeft en die bepalingen bevatten die afhankelijk zijn van een controlewijziging over de Vennootschap, werden overeenkomstig artikel 7:151 WV door de algemene vergadering goedgekeurd en bekendgemaakt.

7.7 Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder van Montea verklaart dat:

- In de loop van de vijf voorgaande jaren:
 - geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management werd veroordeeld voor fraude;
 - geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan, betrokken was bij een faillissement, surseance of ontbinding;
 - geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management in staat van beschuldiging werd gesteld en/of het voorwerp was van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie; en

- geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management door een rechtbank onbekwaam werd verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten, te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent, of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.
- Met de bestuurders of leden van het uitvoerend management geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen Montea Management NV en sommige bestuurders en leden van het uitvoerend management wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding.
- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders of leden van het uitvoerend management wel of geen aandelen van Montea bezitten per 31 december 2025, met uitzondering van Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV (vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck), Els Vervaecke, Elijahah BV (vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke), Jimmy Gysels, Barbara De Saedeleer en Koen Van Gerven.
- Er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend, met uitzondering van opties toegekend aan sommige leden van het uitvoerend management en bepaalde personeelsleden.

7.8 Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag heeft betrekking op alle remuneratie van de bestuurders en leden van het uitvoerend management dat werd toegekend tijdens of verschuldigd was in het boekjaar 2025. Het omvat de bedragen komende van Montea, haar perimetervenootschappen en de Enige Bestuurder.

Dit remuneratieverslag is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 WVV en vormt een specifiek onderdeel van de Corporate Governance Verklaring van Montea.

Conform artikel 7:89/1 WVV en aanbeveling 7.3 van de Code 2020 heeft Montea op 18 mei 2021 een remuneratiebeleid aangenomen. Een aangepaste versie van het remuneratiebeleid werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 17 mei 2022. Onderstaand remuneratieverslag werd opgesteld in lijn met het remuneratiebeleid van Montea. Teneinde een volledig beeld te hebben op de remuneratie van de bestuurders en leden van het uitvoerend management dat werd toegekend tijdens of verschuldigd was in het boekjaar 2025 dient dit remuneratieverslag samen gelezen te worden met het

remuneratiebeleid van Montea. Het remuneratiebeleid kan worden geconsulteerd op de website van de Vennootschap (zie [hier](#)).

Montea zet zich in voor een transparante en continue dialoog met haar aandeelhouders en diens proxy advisors over de remuneratie alsook over andere governance aangelegenheden. Hun feedback over de inhoud van de remuneratieverslagen van vorige jaren werd in dit remuneratieverslag mee opgenomen. Op 20 mei 2025 keurde de algemene vergadering het remuneratieverslag over het prestatiejaar 2024 goed met een ruime meerderheid van 87,62% van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen. Bovendien waren er geen specifieke commentaren bezorgd aan Montea waarmee rekening moet worden gehouden bij de bezoldiging voor het prestatiejaar 2025.

Overeenkomstig het WVV moet het remuneratiebeleid ten minste om de vier jaar worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders. Aangezien het remuneratiebeleid voor het laatst op 17 mei 2022 aan de algemene vergadering van aandeelhouders is voorgelegd, wordt een nieuwe versie van het remuneratiebeleid ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van 19 mei 2026. De nieuw voorgestelde versie van het remuneratiebeleid, inclusief een samenvatting van de voorgestelde wijzigingen in de bestaande versie van remuneratiebeleid kunnen worden teruggevonden op de website van de Vennootschap. Indien de aandeelhouders de nieuwe versie van het remuneratiebeleid goedkeuren, zal de nieuwe versie van toepassing zijn op de vergoedingen van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management vanaf 19 mei 2026.

7.8.1 Bezoldiging van de Enige Bestuurder in het boekjaar 2025

De statuten van Montea voorzien dat de opdracht van Montea Management NV als Enige Bestuurder wordt vergoed. Deze vergoeding bestaat conform artikel 13 van de statuten van Montea uit twee delen: een vast deel en een variabel deel.

Het vaste deel van de vergoeding van de Enige Bestuurder wordt ieder jaar vastgelegd door de algemene vergadering van Montea. Deze forfaitaire vergoeding kan niet lager zijn dan € 15.000 per jaar en is in lijn met artikel 35, §1, 1e lid van de GVV wet.

Het variabele gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het geconsolideerd nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2de lid van de GVW Wet. De Enige Bestuurder heeft recht op terugbetaling van de

daadwerkelijk gemaakte kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2025, bedroeg de vergoeding van de Enige Bestuurder € 1.190.382,99 (excl. btw). Dit bedrag dekt in essentie de totale remuneratiekost van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV. De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Enige Bestuurder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 19 mei 2026.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 zal aan de aandeelhouders worden gevraagd om het mandaat van de Enige Bestuurder te beëindigen en over te schakelen naar een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea. In het kader van deze beoogde wijziging, zal aan de buitengewone algemene vergadering worden gevraagd om de vergoeding van het mandaat van de Enige Bestuurder voor de periode 1 januari 2026 t.e.m. 19 mei 2026 goed te keuren en af te rekenen n.a.v. het einde van het mandaat

7.8.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend management in het boekjaar 2025

7.8.2.1 Totale remuneratie in het boekjaar 2025

De leden van de raad van bestuur, en leden van het uitvoerend management werden in 2025 vergoed in lijn met het remuneratiebeleid, m.u.v. het feit dat de heer Peter Snoeck dezelfde vergoeding heeft gekregen als de andere niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders.

Het huidige remuneratiebeleid stelt dat niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders in principe geen vaste vergoeding of zitpenning ontvangen voor hun deelname aan de raad van bestuur. Op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, heeft de Enige Bestuurder evenwel gebruik gemaakt van de mogelijkheid voorzien in het remuneratiebeleid om uitzonderlijk af te wijken van dit principe. De achtergrond van dit principe was dat de heer Peter Snoeck tot voor enkele jaren nog operationeel actief was binnen het bedrijf en in dat kader al een vergoeding kreeg. Dit is niet langer het geval. Daarnaast is de heer Peter Snoeck akkoord gegaan om één bijkomend jaar het mandaat van bestuurder op te nemen (mei 2025 – mei 2026) om zo voldoende tijd te geven aan de NextGen van de familie De Pauw om zich voor te bereiden voor het opnemen van een bestuursmandaat vanaf mei 2026. Een ordentelijke opvolging binnen de familie De Pauw wat betreft

de vertegenwoordiging in het bestuur van de Vennootschap is noodzakelijk om de langetermijnbelangen en duurzaamheid van de Vennootschap als geheel te garanderen.

De leden van de raad van bestuur worden enkel vergoed via een vaste vergoeding en zitpenningen en krijgen geen variabele vergoeding. De leden van het uitvoerend management ontvangen zowel een vaste vergoeding als een (korte en lange termijn) variabele vergoeding.

Wat betreft de zitpenningen voor de leden van de raad van bestuur die in overeenstemming met het remuneratiebeleid gerechtigd zijn om zulke vergoeding te ontvangen, werd in 2025 een zitpenning van € 2.300 per deelname toegekend voor vergaderingen van de raad van bestuur, het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité. In lijn met het remuneratiebeleid worden er geen zitpenningen uitbetaald voor vergaderingen die telefonisch of schriftelijk plaatsvinden. Er kan van dit principe uitzonderlijk worden afgeweken indien er een belangrijke voorbereidingstijd gevraagd wordt voor een bepaalde telefonische vergadering. Tijdens 2025 is dit niet toegepast.

De leden van het investeringscomité, anders dan uitvoerende kaderleden van Montea, krijgen een zitpenning van € 2.300 per deelname.

Voor de bestuurders en het uitvoerend management leidde de in het remuneratiebeleid omschreven vergoeding tot volgende totale vergoeding voor het boekjaar 2025:

TOTALE REMUNERATIE BESTUURDERS, LEDEN VAN DE INVESTERINGSCOMITES EN UITVOEREND MANAGEMENT										
Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uitzonderlijke items	4. Groepsverzekering	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie	
	Basisvergoeding	Zitpenningen	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel				Vast:	Variabel:
Dirk De Pauw	€ 265.900	-	-	-	-	-	-	€ 265.900	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter van de raad van bestuur	€ 72.500	-	-	-	-	-	-	€ 72.500	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter van de investeringscomités ¹	€ 193.400	-	-	-	-	-	-	€ 193.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
Jo De Wolf	€ 770.985	-	€ 5.120	€ 253.453	-	-	€ 41.212	€ 1.070.770	Vast: 76%	Variabel: 24%
gedelegeerd bestuurder	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -
lid van de investeringscomités	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -
CEO	€ 770.985	-	€ 5.120	€ 253.453	-	-	€ 41.212	€ 1.070.770	Vast: 76%	Variabel: 24%
Peter Snoeck	€ 20.000	€ 36.800	-	-	-	-	-	€ 56.800	Vast: 100%	Variabel: 0%
niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 38.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid van het investeringscomité Intern en Nederland ²	-	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 18.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
Lieve Creten	€ 27.500	€ 36.800	-	-	-	-	-	€ 64.300	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 38.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 6.900	-	-	-	-	-	€ 6.900	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitster (sinds 20 mei 2025) en lid auditcomité	€ 7.500	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 19.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Philippe Mathieu (t.e.m. 20 mei 2025)	€ 17.500	€ 16.100	-	-	-	-	-	€ 33.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 10.000	€ 6.900	-	-	-	-	-	€ 16.900	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 2.300	-	-	-	-	-	€ 2.300	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter en lid auditcomité	€ 7.500	€ 6.900	-	-	-	-	-	€ 14.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
Barbara De Saedeleer	€ 30.000	€ 36.800	-	-	-	-	-	€ 66.800	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 38.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitster en lid remuneratie- en benoemingscomité	€ 10.000	€ 6.900	-	-	-	-	-	€ 16.900	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 11.500	Vast: 100%	Variabel: 0%
Koen Van Gerven	€ 20.000	€ 34.500	-	-	-	-	-	€ 54.500	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 38.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité (sinds 20 mei 2025)	-	€ 4.600	-	-	-	-	-	€ 4.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 11.500	Vast: 100%	Variabel: 0%
Dirk Lannoo	€ 60.345	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 71.845	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 31.500	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid van het investeringscomité Intern, Frankrijk en Nederland en site visits ³	€ 40.345	-	-	-	-	-	-	€ 40.345	Vast: 100%	Variabel: 0%
Overige leden van het uitvoerend management	€ 551.092	-	€ 19.688	€ 163.249	-	-	€ 13.285	€ 747.314	Vast: 78%	Variabel: 22%

(1) Via DDP Management BV. Dit is de geconsolideerde vergoeding voor het voorzitterschap van alle investeringscomités binnen Montea.

(2) Via PSN Management BV

(3) Via LVW Int BV

Almere, Nederland 🇳🇱

Bestaande portefeuille



Plan de succession et plan d'urgence

7.8.2.2 Korte termijn variabele vergoeding - boekjaar 2025

De korte termijn variabele vergoeding van de CEO en de andere leden van het uitvoerend management is afhankelijk van vooraf vastgelegde prestatiecriteria gelinkt aan de strategische prioriteiten van Montea over de referentieperiode van één jaar. De concrete invulling en weging van iedere KPI werden in het begin van het boekjaar 2025 door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, vastgelegd.

De evaluatie van het behalen van de KPI's en de eruit voortvloeiende korte termijn variabele vergoeding wordt finaal besloten door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité.

De behaalde prestaties op elk van deze prestatiecriteria en de daaraan gekoppelde variabele vergoedingen zijn als volgt:

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling 2025	Realisatie	Prestatie-rating
FINANCIEEL	Jo De Wolf, CEO				
	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	25%	Totale CAPEX van 300 Mio EUR, waarvan 140 Mio EUR eigen ontwikkeling		Uitmuntend
	Operationele marge	10%	Target 88,5%		Op doel
	Behalen van het vooropgestelde stijging van het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel (EPS)	25%	Groei van het EPRA resultaat tot 4,90€/aandeel tegen eind 2025 (incl. FBI erkenning NL boekjaar 2024)		Op doel
	Verhuuractiviteit	10%	Bezettingsgraad van de portefeuille > 98% gemiddeld over 2025		Uitmuntend
		70%			
NIET-FINANCIEEL	Human Resources	5%	Employee retention rate (90% of hoger)		Op doel
		5%	Succession and emergency plan		Op doel
	Communicatie & marketing	5%	Media earned press		Op doel
		5%	Lead generation		Op doel
	Duurzaamheid	5%	Versnelling uitrol duurzaamheidsstrategie voor bestaande en nieuwe portefeuille		Op doel
		5%	Vorbereiding en uitrol CSRD-rapportering		Op doel
		30%			

Totaal toegekende vergoeding CEO¹: € 253.453

[1] Conform remuneratiebeleid wordt totale korte termijn variabele remuneratie gecapped op 125% van het targetbedrag.

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling 2025	Realisatie	Prestatie-rating
FINANCIEEL	Overige leden van het uitvoerend management				
	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	25%	Totale CAPEX van 300 Mio EUR, waarvan 140 Mio EUR eigen ontwikkeling		Uitmuntend
	Operationele marge	10%	Target 88,5%		Op doel
	Behalen van het vooropgestelde stijging van het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel (EPS)	25%	Groei van het EPRA resultaat tot 4,90€/aandeel tegen eind 2025 (incl. FBI erkenning NL boekjaar 2024)		Op doel
	Verhuuractiviteit	10%	Bezettingsgraad van de portefeuille > 98% gemiddeld over 2025		Uitmuntend
		70%			
NIET-FINANCIEEL	Human Resources	5%	Employee retention rate (90% of hoger)		Op doel
		5%	Succession and emergency plan		Op doel
	Communicatie & marketing	5%	Media earned press		Op doel
		5%	Lead generation		Op doel
	Duurzaamheid	5%	Versnelling uitrol duurzaamheidsstrategie voor bestaande en nieuwe portefeuille		Op doel
		5%	Vorbereiding en uitrol CSRD-rapportering		Op doel
		30%			

Totaal toegekende vergoeding overige leden van het uitvoerend management: € 163.249

7.8.2.3 Lange termijn variabele vergoeding

In 2022 werd een long term incentive plan aangeboden aan de CEO (€ 700.000 on target) en CFO (€ 425.000 on target). Dit plan heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027.

De KPI's (inclusief hun concrete invulling en weging) van dit plan werden, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, vastgesteld door de Enige Bestuurder en zijn gelinkt aan

vooraf vastgelegde prestatiecriteria in lijn met de strategische prioriteiten van Montea. Het behalen van de KPI's zal finaal worden geëvalueerd door de raad van bestuur en het remuneratie- en benoemingscomité begin 2027. Een overachievement kan worden erkend zonder dat dit, conform het remuneratiebeleid, meer mag bedragen dan 50% van de totale on target lange termijn variabele vergoeding.

Anders dan hieronder vermeld bestaan er binnen Montea op 31 december 2025 geen long term incentive plans ten gunste van de bestuurders of leden van het uitvoerend management.

Prestatiedoelstelling	Gemeten prestatie (per 31/12/2025)	Relatief gewicht	Threshold	CAP
Portefeuille - groei van € 1,698 miljard naar € 2,848 miljard	In uitvoering	25%	50%	150%
Waardecreatie – groei EPRA NTA van € 65,00/aandeel naar € 85,00/aandeel	In uitvoering	25%	50%	150%
EPS – groei van € 3,75/aandeel naar € 5,25/aandeel	In uitvoering	25%	50%	150%

7.8.2.4 Aandelengerelateerde vergoeding in het boekjaar 2025

Montea heeft opnieuw een aandelenaankoopplan opgezet ten gunste van bepaalde werknemers en leden van het management van de Vennootschap. De begunstigden onder het aandelen aankoopplan hebben de mogelijkheid (doch niet de verplichting) om een bepaald aantal aandelen aan te kopen tegen een marktconforme prijs, die een korting bevat rekening houdende met o.a. een lock-up van 3,5 jaar.

Onder dit aankoopplan werden er op 19 maart 2026 1.000 aandelen aangekocht door Els Vervaecke. Deze aandelen werden aangekocht aan een eenheidsprijs berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de twintig beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod.

Een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de bestuurs, leidinggevende en toezichhoudende organen van Montea per 31 december 2025 is als volgt:

Naam	Vertegenwoordigd door	Aantal aandelen
Jo De Wolf	-	189.227
Elijarah BV	Els Vervaecke	836
Els Vervaecke	-	9.223
Jimmy Gysels	-	742
PSN Management	Peter Snoeck	1.167
Peter Snoeck	-	59.622
Dirk De Pauw	-	89.498
Barbara De Saedeleer	-	3.000
Koen Van Gerven	-	2.385
Lieve Creten	-	1.385
Dirk Lannoo	-	-



Montea heeft, net zoals in voorgaande jaren, in 2025 een aandelenoptieplan opgezet ten gunste van bepaalde leden van het (uitvoerend en niet-uitvoerend) management en bepaalde werknemers, discretionair aangewezen door de raad van bestuur op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité. De

begunstigden onder het aandelenoptieplan hebben de mogelijkheid om opties te verwerven met een looptijd van tien jaar en die kunnen uitgeoefend worden aan een prijs die gelijk is aan het laagste van (a) de slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel op de beursdag voorafgaand aan de datum van het aanbod; en (b)

de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod. De opties worden definitief verworven ("vesting") na een periode van drie jaar.

Een overzicht van de aandelenopties aangeboden aan de leden van het uitvoerend management is als volgt:

Naam, positie	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan						Openingsbalans	In de loop van het jaar				Eindbalans	
	1. Identificatie van het Plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentieperiode	5. Uitoefenperiode ¹	6. Uitoefenprijs		7. Opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van aanbod	9. a) Aantal verworven opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van verwerving c) Waarde @ uitoefenprijs d) Meerwaarde @ datum van verwerving	10. Opties toegekend en niet verworven	11. Opties verworven en niet uitgeoefend	
Jo De Wolf, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	01/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	0		a) 2.500 b) € 213.275 c) € 226.750 d) € 0	0	2.500		
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	01/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60	2.500		a) 2.500 b) € 158.250 c) € 319.000 d) € 0	0	2.500		
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	01/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70	5.000			2.500	0		
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	NVT	01/03/2028 - 15/12/2034	€ 64,30	7.500			2.500	0		
	SOP 2025	12/12/2025	31/12/2028	NVT	01/03/2029 - 12/12/2035	€ 69,00	10.000	a) 2.500 b) € 172.500		2.500	0		
										Totaal	7.500	5.000	
Jimmy Gysels, Chief Property Manager	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	01/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	0		a) 2.500 b) € 213.275 c) € 226.750 d) € 0	0	2.500		
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	01/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60	2.500		a) 2.500 b) € 158.250 c) € 319.000 d) € 0	0	2.500		
	SOP 2022	16/12/2022	31/12/2025	NVT	01/03/2026 - 16/12/2032	€ 65,60	5.000		a) 2.500 b) € 183.000 c) € 164.000 d) € 19.000	2.500	0		
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	01/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70	7.500			2.500	0		
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	NVT	01/03/2028 - 15/12/2034	€ 64,30	10.000			2.500	0		
	SOP 2025	12/12/2025	31/12/2028	NVT	01/03/2029 - 12/12/2035	€ 69,00	12.500	a) 2.500 b) € 172.500		2.500	0		
										Totaal	10.000	5.000	

(1) De uitoefenperiodes zijn beperkt tot de periode van 1 maart t.e.m. 15 maart, 1 juni t.e.m. 15 juni, 1 september t.e.m. 15 september en 1 december t.e.m. 15 december van elk jaar en de laatste 2 maanden vóór hun vervaldatum t.e.m. deze vervaldatum.

7.8.2.5 Evolutie van de vergoedingen en prestaties

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de jaarlijkse verandering van de totale remuneratie, de ontwikkelingen en prestaties van Montea, de gemiddelde remuneratie van de werknemers en de verhouding tussen de hoogste remuneratie van de managementleden en de laagste remuneratie van de werknemers op basis van voltijds equivalent.

De Venootschap interpreteert art. 3:6, §3, vijfde lid WVV zo dat de vereiste om de vijfjarige evolutie van de remuneratie ten opzichte van de prestaties van de Venootschap en de gemiddelde remuneratie van de werknemers weer te geven slechts van toepassing is vanaf 2020. Bijgevolg worden de cijfers van voor 2020 niet opgenomen in onderstaande vergelijking.

	2025 vs 2024	2024 vs 2023	2023 vs 2022
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de leden van de raad van bestuur¹			
Vaste remuneratie	€ 109.145	-€ 6.800	€ 71.400
Variabele remuneratie	€ 0	€ 0	€ 0
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de CEO			
Vaste remuneratie	€ 28.249	€ 41.212	€ 89.068
Variabele remuneratie	- € 42.447	€ 4.650	€ 28.750
Jaarlijkse verandering in remuneratie andere leden van het uitvoerend management			
Vaste remuneratie	€ 24.691	€ 16.236	€ 5.300
Variabele remuneratie	- € 93.029	€ 76.885	€ 19.140
Jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties			
Groei van de portefeuille ²	12,87%	22%	5%
EPS	3,59%	-3%	20%
DPS	5,08%	0%	13%
Bezettingsgraad	- 0,10%	- 0,10%	0,60%
Vastgoedresultaat	20,95%	6%	16%
EPRA-resultaat	13,62%	10%	33%
Jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie van werknemers³			
Belgische werknemers	5%	4%	12%
Nederlandse werknemers	11%	3%	- 4%
Franse werknemers	20%	- 12%	1%
Duitse werknemers	11%	- 13%	100%
Op geconsolideerde basis	8%	2%	12%
Ratio hoogste vergoeding management en laagste vergoeding werknemers⁴	16	17	16

(1) Voor deze berekening werd de vergoeding van de CEO, die tevens lid is van de raad van bestuur, niet meegerekend.

De vergoeding van de voorzitter van de raad van bestuur werd wel meegerekend.

(2) Het bedrag dat werd gehanteerd voor de portefeullegroei is inclusief de joint venture met Weerts voor het project in Luik.

(3) De weergegeven gemiddelde remuneratie is deze van alle werknemers zoals gedefinieerd naar Belgisch recht met uitzondering van personen die ook deel uitmaken van het uitvoerend management. De gemiddelde remuneratie van een werknemer is berekend op basis van de cijfergegevens weergegeven in dit jaarverslag.

(4) De ratio werd berekend op basis van totale kost aan de venootschap. De variabele remuneratie wordt meegenomen in het jaar dat ook het prestatiejaar omvat (dit is alleen gelijk aan de korte termijn variabele cash vergoeding zoals hierboven beschreven).

7.8.2.6 Vertrekvergoedingen toegekend in het boekjaar 2025

Er werden geen vertrekvergoedingen toegekend of uitbetaald in het boekjaar 2025 aangezien geen enkel contract met leden van het uitvoerend management werd beëindigd.

7.8.2.7 Terugvorderingsrechten toegepast in het boekjaar 2025

In 2025 werd geen toepassing gemaakt van mogelijke terugvorderingsrechten.

7.8.2.8 Afwijkingen van het remuneratiebeleid in het boekjaar 2025

In 2025 was de toepassing van het bezoldigingsbeleid voor de bestuurders en het uitvoerend management in overeenstemming met het remuneratiebeleid, met uitzondering van de afwijking zoals beschreven onder sectie 7.8.2.1.



Risicofactoren

Hierna worden enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap als specifiek en materieel werden beschouwd. De niet-specifieke risico's, met name de risico's die niet alleen een onderneming als Montea betreffen, werden niet in dit overzicht opgenomen. Bovendien beoordeelt Montea het belang van het risico op basis van de

waarschijnlijkheid dat het zich zal voordoen en de verwachte omvang van het negatieve effect ervan overeenkomstig de Prospectusverordening. Conform punt 33 van de ESMA-richtsnoeren en artikel 16 van de Prospectusverordening worden per categorie de meest materiële risico's eerst vermeld.



8.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

8.1.1 Evolutie van de interestvoeten

De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen.

Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden¹ en € 640 miljoen aan obligatieleningen, sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Een stijging in de rente zal financiering via vreemd vermogen in principe duurder maken voor de Vennootschap. Per 31 december 2025 bedraagt de totale financiële schuld die onderworpen is aan variabele interestvoeten € 530,5 miljoen.

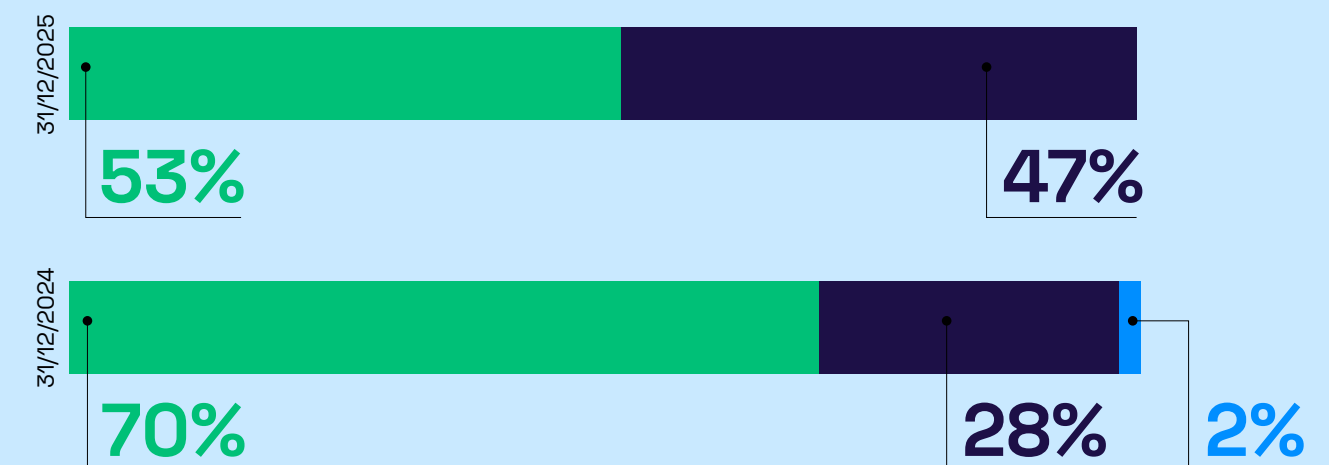
Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Montea een beleid dat erop gericht is 80% tot 100% van de rentevoeten van haar bestaande (inclusief verwachte) financiële schulden in te dekken. Op 31 december 2025 zijn de opgenomen bedragen onder de kredietlijnen en de obligatieleningen voor 99,7% ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps) of obligatieleningen met vaste rentevoet. Het indekkingspercentage is samengesteld uit 52,5% financiële schulden aan vaste interestvoeten en 47,2% aan variabele interestvoeten die zijn ingedekt. Een stijging van de korte termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2025, zou een stijging van de totale financiële kost met € 0,2 miljoen veroorzaken.

Voor een verdere uiteenzetting inzake de reële waarde van de financiële verplichtingen wordt verwezen naar sectie 9.2.5 (Toelichting 37: Reële waarde hiërarchie - Financiële verplichtingen). Meer informatie met betrekking tot de netto interest kosten kan worden teruggevonden in sectie 9.2.5 (Toelichting 13: Netto interest kosten) en voor toelichting met betrekking tot de interestlasten wordt verwezen naar sectie 5.4.4 (ondertitel: Interestlasten). Voor een verdere uiteenzetting inzake ons algemeen financieringsbeleid en onze financieringsstructuur wordt verwezen naar secties 5.2.1 en 5.2.3.

⁽¹⁾ Montea heeft een financiële leasingschuld aangaande een lopende financiële overeenkomst van € 313.939 (< 0,1 % van de totale financiële schuld)

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking

● Fixed rate debt ● Hedged floating rate debt ● Unhedged floating rate debt



8.1.2 Liquiditeitsrisico

Om haar activiteiten en investeringen te financieren is Montea in hoge mate afhankelijk van haar vermogen om financiële middelen op te halen. Dat vermogen kan worden verstoord door verschillende (externe) factoren, bv. verstoringen van de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteiten van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van Montea, een negatieve perceptie van beleggers ten aanzien van vastgoedvennootschappen, enz. Elk van deze gebeurtenissen zou ertoe kunnen leiden dat Montea problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten, of op de kapitaalmarkten, toegang te krijgen tot financiering. Dit kan potentieel leiden tot, onder andere, de onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren en een gebrek aan voldoende financiële middelen om interesten, operationele kosten en uitstaand kapitaal van leningen en/of obligaties op vervalddag (terug) te betalen.

Het liquiditeitsrisico wordt onder meer ingeperkt door de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld bestaat voor 45,3% uit opgenomen kredietlijnen, 54,6% aan obligatieleningen en 0,1% aan andere financiële schulden (leasing). Bovendien voorziet Montea steeds een voldoende ruime liquiditeitsbuffer om aan haar korte termijn verplichtingen te voldoen. Op jaareinde bedraagt deze buffer € 214 miljoen.

Voor meer details over het financieringsbeleid van Montea wordt verwezen naar sectie 5.2.1.

8.2 Wettelijke en regelgevende risico's

8.2.1 Openbaar domein en luchthavenzones

8.2.1.1 Concessies en opstalrechten

Voor welbepaalde sites beschikt Montea over een opstalrecht of een concessierecht op openbaar domein. In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar opstal- en concessieovereenkomsten voor sites gelegen in (lucht)havenzones.

Deze opstal- en concessierechten zijn beperkt in de tijd en kunnen tevens, omwille van redenen van algemeen belang, door de opstalgever/concessiegever worden beëindigd vooraleer hun voorziene eindduur is verstreken.

Het hiermee gepaard gaande risico voor Montea is tweeledig. Enerzijds riskeert Montea haar opstal- of concessierecht op de site, en daarom dus ook haar investering (i.e. haar gebouw(en) op de site), voortijdig te verliezen. Anderzijds riskeert Montea te worden blootgesteld aan schadeclaims vanwege de gebruiker(s) van dat (die) gebouw(en) omdat samen met het opstal- of concessierecht op de site, ook de gebruiksovereenkomst noodzakelijkerwijs voortijdig eindigt.

Globaal is € 495,5 miljoen (of 18,2 % van de totale waarde) van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2025. De geconsolideerde huurinkomsten gelieerd aan deze sites bedroegen € 26,0 miljoen (of 19,6% van het totaal aantal huurinkomsten) in 2025. Als de opstal- en concessierechten voor dit deel van de vastgoedportefeuille integraal vroegtijdig zouden worden beëindigd, zouden deze huurinkomsten naar de toekomst vervallen.

Dit tweeledig risico is evenwel quasi steeds ingeperkt (i) door bepalingen in de gebruiksovereenkomst krachtens dewelke, in geval van een dergelijke beëindiging, de gebruiker geen schadevergoeding kan claimen van Montea, en/of (ii) doordat in geval van een dergelijke beëindiging, de opstalgever / concessiegever krachtens de opstalovereenkomst / concessieovereenkomst is gehouden om de integrale schade van Montea (met in begrip van schadeclaims van de gebruiker) te vergoeden.

Tot op heden heeft dit risico zich niet voorgedaan.

8.2.2 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen

Als gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de GVV (maar niet op het niveau van de dochtervennootschappen, met uitzondering van dochtervennootschappen die als gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) kwalificeren). De dividenduitkeringen door een GVV zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van, in principe, 30%. Aan dit gunstig fiscaal stelsel zijn er echter ook verplichtingen en beperkingen verbonden waaraan Montea zich dient te houden. Zo mag een GVV maximaal 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot xi van de GVV Wet. Per 31 december 2025 wordt deze grens niet overschreden door Montea.

Bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door Montea van de naleving van de bepalingen van de GVV Wet of het GVV KB veronderstelt, zou Montea het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen.

Bovendien wordt het verlies van de erkenning als GVV in kredietovereenkomsten over het algemeen beschouwd als een aanleiding voor de vervroegde terugbetaling van bankkredieten (Montea heeft € 530,5 miljoen opgetrokken bankkredieten op 31 december 2025) waardoor de liquiditeit van Montea zou kunnen dalen. Ten slotte is Montea blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het wettelijk stelsel van GVV.

8.2.3 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC¹

Voor haar investeringen in vastgoed in Frankrijk heeft Montea gekozen voor het fiscaal stelsel van de "Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées" (hierna SIIC), conform artikel 208-C van de Code Général des Impôts français. Het belangrijkste voordeel van dat stelsel bestaat in een vrijstelling van Franse vennootschapsbelasting, op voorwaarde dat wordt voldaan aan een uitkeringsverplichting voor bepaalde vastgoedinkomsten (huurgelden, gerealiseerde meerwaarden

op vastgoed, vastgoedinkomsten uit dochtervennootschappen), grotendeels naar het voorbeeld van het regime van de GVV in de Belgische vennootschapsbelasting.

Aan het stelsel zijn een aantal bijzondere voorwaarden verbonden. Zo moet de vennootschap genoteerd zijn op een Franse of buitenlandse gereguleerde markt en moet het voorwerp van de vennootschap in hoofdzaak bestaan in de verwerving of de bouw van onroerende goederen met het oog op verhuring of in het aangaan van een rechtstreekse of onrechtstreekse participatie in ondernemingen met een soortgelijk voorwerp.

Indien Montea haar statuut van SIIC zou verliezen, bv. doordat zij één of meerdere voorwaarden onder de Franse wet niet langer naleeft, is zij verplicht een aantal nabetalingen te doen in de Franse vennootschapsbelasting aan een tarief van 25%. Montea schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal € 0,04 per aandeel op basis van het gerealiseerde resultaat van 2025, zonder hierbij rekening te houden met groeiassumpties van de portefeuille.

Niettegenstaande het feit dat een SIIC vrijgesteld is van Franse vennootschapsbelasting, houdt Frankrijk een bronheffing in op de niet-uitgekeerde winsten van een Frans bijkantoor (de zgn. branch remittance tax). Montea doet beroep op het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk zodat deze Franse bronheffing resulteert in een tax leakage van 5% op de winst na belasting van het Frans bijkantoor. Indien dit nieuwe dubbelbelastingverdrag met haar huidige tekst en inhoud in werking zou treden, zou de beperking van de Franse bronheffing niet langer van toepassing zijn. Ervan uitgaand dat het Frans bijkantoor als SIIC kwalificeert, is de jaarlijkse maximale financiële impact een bijkomende bronheffing van 20%, zijnde het verschil tussen de zgn. branch remittance tax van 25% en de huidige toegepaste verlaagde bronheffing van 5%. De tekst van het nieuwe dubbelbelastingverdrag is evenwel nog in onderhandeling en het is op vandaag onzeker of, en zo ja, met welke inhoud, dit dubbelbelastingsverdrag in werking zal treden.

[1] Meer informatie m.b.t. het SIIC-statuuut kan worden teruggevonden in sectie 11.5.3.

8.3 Risico’s verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

8.3.1 Risico’s verbonden aan de Enige Bestuurder

In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Enige Bestuurder¹, heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke regels inzake corporate governance en het Corporate Governance Charter van Montea – wie bestuurder wordt van de Enige Bestuurder. De algemene vergadering van Montea kan bovendien slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Enige Bestuurder aanwezig is. Tevens dient de Enige Bestuurder zijn instemming te geven bij de belangrijkste beslissingen van de algemene vergadering van Montea (met inbegrip van de wijziging van de statuten). Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Enige Bestuurder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering van Montea worden geblokkeerd, waardoor voor Montea noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehold.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld om het mandaat van de Enige Bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur die rechtstreeks wordt benoemd op het niveau van Montea NV. Indien dit voorstel wordt goedgekeurd, verdwijnt de Enige Bestuurder uit de structuur en zal zij bijgevolg ook geen statutair vetorecht meer hebben, waardoor het risico beschreven in deze sectie komt te vervallen.

[1] Voor meer informatie m.b.t. de structuur van de Enige Bestuurder wordt verwezen naar sectie 7.

[2] Meer informatie m.b.t. de financiële verplichtingen naar aanleiding van de obligaties kan worden teruggevonden in sectie 9.2.5 (Toelichting 37: Reële waarde hiërarchie, ondertitel: Financiële verplichtingen)

8.3.2 Risico’s verbonden aan een eventuele controlewijziging

Op het ogenblik dat Montea haar statuten zou wijzigen en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen of zij een andere enige bestuurder dan Montea Management NV zou benoemen, kan de voorziene clause met betrekking tot een controlewijziging in een aantal van de uitstaande obligaties² worden geactiveerd. Indien van toepassing, zou dit tot gevolg hebben dat elke obligatiehouder, kan eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien die er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie wordt rechtgezet of een verzaking van de obligatiehouders wordt bekomen.

Ook in een aantal van de bilaterale kredieten kan dit de clause met betrekking tot een controlewijziging activeren waardoor de betrokken financiële instellingen het recht zouden hebben om alle uitstaande bedragen op te eisen. Montea beschikte op 31 december 2025 over € 640,0 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en € 530,5 miljoen aan kredietlijnen.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld om het mandaat van de Enige Bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur die rechtstreeks wordt benoemd op het niveau van Montea NV. Deze voorgestelde wijziging zal de zgn. “change-of-control” clauses onder sommige van de uitstaande obligaties en bilaterale kredieten activeren. Montea heeft op datum van dit jaarlijks financieel verslag reeds de nodige verzakingen door de betrokken obligatiehouders en financiële instellingen ingevolge de beoogde wijziging in de bestuursstructuur ontvangen.

8.4 Risico’s verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

8.4.1 Bouw- en ontwikkelingsrisico

De vastgoedportefeuille van Montea wordt niet alleen uitgebreid door de verwerving van bestaande gebouwen, maar ook door ontwikkelingsprojecten. Dergelijke projecten houden soms andere risico’s in dan de klassieke verwerving van bestaande gebouwen. Het gaat onder meer over de volgende potentiële risico’s: het vinden van de juiste partners om de ontwikkeling uit te voeren, vertraging van de ontwikkeling of gebrekkige uitvoering (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten tot gevolg), een stijging van de bouwkosten, organisatorische problemen in de toelevering van de nodige grondstoffen of materialen en het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend dan wel aangevochten worden. Montea is hierbij in belangrijke mate onderhevig aan macro-economische evoluties, zoals bv. een mogelijke stijging van de kostprijs van grondstoffen en bouwmaterialen en verstoringen in de toeleveringsketen ingevolge gewapende conflicten of anderszins. Het operationele team van Montea volgt deze risico’s proactief op en wekelijks worden de lopende projecten besproken om timing en budget te monitoren. Bovendien doet Montea haar best om contracten te onderhandelen die deze risico’s tot een minimum beperken, bv. stijgingen in de bouwkost worden waar mogelijk niet doorgerekend naar Montea, het bekomen van een bouwvergunning is een opschortende voorwaarde voor het project en de projecten waarin Montea investeert zijn zo veel mogelijk voorverhuurd.

Daarnaast sluit Montea soms voor build-to-suit projecten een overeenkomst af met een ontwikkelaar waarin Montea zich verbindt om tegen een vooraf afgesproken prijs het respectievelijke gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) te zullen aankopen, mits het vervullen van enkele opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden hebben betrekking op o.a. het afleveren van de garantie, de eerste huurbetaling, het bekomen van de nodige vergunningen en de voorlopige oplevering van het gebouw. Als het gebouw later dan voorzien wordt opgeleverd of indien er één of meerdere opschortende voorwaarden niet zijn vervuld, kan Montea beslissen om het gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) niet (of pas later) over te nemen, wat een impact kan hebben op de vooropgestelde resultaten van Montea en haar toekomstige vastgoedportefeuille³.

[3] Meer informatie over de vooropgestelde resultaten en de toekomstige vastgoedportefeuille van Montea kan worden teruggevonden in sectie 5.1.

8.4.2 Leegstand

Montea wordt blootgesteld aan de risico’s die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten. Een hogere leegstand brengt bijkomende kosten met zich mee, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, ten laste neming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot wederverhuring en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen. Bovendien zal een verhoogde leegstand leiden tot een daling van de inkomsten en cashflows.

Montea hanteert een investeringsstrategie die onder meer gericht is op duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed, bestaande uit strategische toplocaties, multimodale sites, multifunctionele gebouwen en maximale benutting van ruimte. Montea beschikt over een professioneel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en het actief beheren van de relatie met haar klanten. Bovendien wordt leegstand vermeden en een stabiele cashflow van huurinkomsten verzekerd doordat een groot deel van de vastgoedportefeuille wordt verhuurd op basis van lange termijn huurovereenkomsten wat het mogelijk maakt om het risico op huurleegstand te spreiden.

Op 31 december 2025 lag de resterende looptijd van de huur-overeenkomsten tot verval dag op 6,5 jaar (exclusief zonnepanelen). De bezettingsgraad kwam op 31 december 2025 op 99,8%, zijnde een nagenoeg volledige verhuring van de vastgoedportefeuille.

8.4.3 Klimatrisico

De duurzaamheidsstrategie bepaalt hoe Montea zal bijdragen aan de klimaatdoelstellingen om zo de effecten van klimaatverandering zo goed mogelijk te beperken. De klimaatverandering brengt ook veranderende risico’s met zich mee. Montea bouwt haar portefeuille op met deze veranderende noden in het achterhoofd.

Het belangrijkste, directe risico van de klimaatverandering ziet Montea in extreme weersomstandigheden. Schade door extreme weersomstandigheden en natuurrampen wordt evenwel gedekt door diverse verzekeringen waardoor de directe financiële impact (op korte en middellange termijn) hiervan bijgevolg niet als materieel wordt beschouwd. Een significante stijging van het aantal schadegevallen (bij Montea of in het algemeen) zou op langere termijn invloed kunnen hebben op de verzekerbaarheid van de portefeuille en de verzekeringspremies. Op vandaag heeft Montea geen materiële impact op haar portefeuille met betrekking tot dit risico ondervonden.

8.5 Marktrisico's

8.5.1 Concentratierisico

Gelet op de omvang van de projecten waarin Montea investeert, bestaat het risico dat Montea te veel afhankelijk is van het voortbestaan van een activageheel of van een contractuele relatie met één bepaalde klant. De concentratie van het huurdersbestand kan de diversificatiegraad van de groep beïnvloeden en voor een terugval van inkomsten en cashflows zorgen wanneer een huurder vertrekt of financiële problemen heeft.

Om deze risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient Montea overeenkomstig de GVV Wet een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder. Meer in het bijzonder mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat één enkel activageheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere activagehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt.

Montea heeft steeds gestreefd naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand, gespreid over meerdere sites. Per 31 december 2025 wordt voormelde diversificatiedrempel van 20% niet bereikt. De door de grootste huurder Jacky Perrenot gehuurde gebouwen vertegenwoordigen 5,5% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 5,0% van de totale reële waarde van de portefeuille site in Waddinxveen, verhuurd aan HBM Machines, Lekkerland, Isero & Dille & Kamille.

De opbrengst van de zonnepanelen staat voor 4,8% van de inkomsten.

8.5.2 Negatieve variatie in reële waarde van gebouwen

De reële waarde van de vastgoedinvesteringen van Montea is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan enkele extern zijn en waarover Montea dus geen controle heeft (zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de markten waarin Montea actief is, wijzigingen in de verwachte beleggingsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of overdracht van vastgoed).

Daarnaast kan de waardering van vastgoed beïnvloed worden door een aantal kwalitatieve factoren, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de technische toestand ervan, bijkomende verplichtingen inzake duurzaamheid van gebouwen, de commerciële positionering, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichting, vestiging en indeling.

Elk kwartaal wordt de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgesteld.

Een aanzienlijke daling van de reële waarde van haar vastgoed zou potentieel aanzienlijke verliezen met zich kunnen meebrengen wat potentieel een nadelige impact zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van Montea, namelijk een negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NTA, een daling in de reële waarde van de vastgoedinvesteringen wat leidt tot een stijging van schuldgraad, en het gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering indien gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves zouden overschrijden.

Montea beschikt over een investeringsstrategie die gericht is op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten bieden en draagt zorg voor een adequate monitoring van haar activa, gecombineerd met een omzichtig schuldbeleid. Montea monitort haar schuldgraad en de evolutie van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen op regelmatige basis. We verwijzen naar sectie 9.2.5 (Toelichting 19: Vastgoedbeleggingen) voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.



Beringen, België

9

JAAARREKENING

9.1	Geconsolideerde jaarrekening	204
9.2	Toelichtingen	210
9.3	Enkelvoudige jaarrekening	266

9.1 Geconsolideerde jaarrekening

9.1.1 Historische financiële informatie

De hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2023, 2024 en 2025 worden door verwijzing opgenomen en kunnen op de zetel of via de website (www.montea.com) van Montea worden geraadpleegd.

	pagina
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023	
Jaarrekening, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening	190-267; 336-340
Beheersverslag	100-125
Vastgoedverslag	320-329
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2024	
Jaarrekening, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening	224-299, 366-371
Beheersverslag	132-159
Vastgoedverslag	352-359
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2025	
Jaarrekening, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening	202-277; 202-277
Beheersverslag	110-139
Vastgoedverslag	332-339

De geconsolideerde jaarrekeningen met betrekking tot de boekjaren 2023, 2024 en 2025 werden gecontroleerd door de commissaris van Montea. De verslagen van de commissaris kunnen worden teruggevonden onder de titel "Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV" in de jaarlijkse financiële verslagen voor de boekjaren 2023, 2024 en 2025 van Montea, en deze omvatten een oordeel zonder voorbehoud.

Het kader voor de financiële verslaggeving werd niet gewijzigd.

De door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measure), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, worden in deze publicatie aangeduid met een asterisk (*), in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, wordt in hoofdstuk 10 (10.1 en 10.2) van dit jaarverslag weergegeven.

9.1.2 Geconsolideerde balans per 31 december 2025¹

GECONSOLIDEERDE BALANS (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
I. VASTE ACTIVA	3.202.511	2.825.733
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	775	666
C. Vastgoedbeleggingen	2.980.479	2.720.052
D. Andere materiële vaste activa	79.098	72.861
E. Financiële vaste activa	91.200	31.872
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	400	282
H. Uitgestelde belastingen - activa	8.684	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	41.874	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	59.446	59.313
A. Activa bestemd voor verkoop	471	5.541
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	42.559	34.158
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.055	50
F. Kas en kasequivalenten	6.322	13.139
G. Overlopende rekeningen	9.040	6.424
TOTAAL ACTIVA	3.261.957	2.885.045
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.894.349	1.804.300
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1.894.241	1.804.300
A. Kapitaal	464.896	450.580
B. Uitgiftepremies	584.454	570.794
C. Reserves	681.623	611.401
D. Nettoresultaat van het boekjaar	163.267	171.525
II. Minderheidsbelangen	108	0
VERPLICHTINGEN	1.367.608	1.080.745
I. Langlopende verplichtingen	1.293.896	1.005.764
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.259.088	981.913
a. Kredietinstellingen	534.522	260.930
b. Financiële leasing	312	328
c. Andere	724.255	720.655
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	130	8.275
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	34.678	15.576
II. Kortlopende verplichtingen	73.712	74.981
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	4.479	3.504
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	171	124
c. Andere	4.308	3.380
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.841	30.182
a. Exit taks	850	0
b. Andere	30.991	30.182
E. Andere kortlopende verplichtingen	660	1.564
F. Overlopende rekeningen	36.733	39.731
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.261.957	2.885.045

(1) Er is geen wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd uitgezonderd deze opgenomen onder sectie Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM's).

9.1.3 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2025¹

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
I. Huurinkomsten	140.429	115.101
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-661	9
NETTO HUURRESULTAAT	139.768	115.110
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15.810	13.132
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-17.764	-14.298
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10.908	9.012
VASTGOEDRESULTAAT	148.722	122.956
IX. Technische kosten	10	-32
X. Commerciële kosten	-87	-72
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-193	-227
XII. Beheerskosten vastgoed	-3.749	-3.159
XIII. Andere vastgoedkosten	-166	-128
VASTGOEDKOSTEN	-4.186	-3.618
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	144.537	119.338
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-12.544	-11.257
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	220	785
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	132.214	108.866
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	699	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	52.661	85.400
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	185.574	194.266
XX. Financiële inkomsten	3.308	1.267
XXI. Netto interestkosten	-20.289	-13.878
XXII. Andere financiële kosten	-607	-110
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.739	-2.733
FINANCIEEL RESULTAAT	-15.849	-15.453
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	5.905	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	175.630	178.812
XXV. Vennootschapsbelasting	-12.363	-7.287
XXVI. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-12.363	-7.287
NETTO RESULTAAT	163.267	171.525
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	163.256	171.525
Minderheidsbelangen	11	0
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.402.884	23.131.212
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.038.381	21.005.929
NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	7,09	8,17

[1] Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 23.038.381 aandelen, het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor 2025. Het totaal aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar 2025 bedraagt 23.402.884. Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2025, het EPRA-resultaat per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het gewogen gemiddeld aantal aandelen.



9.1.4 Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2025

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
Netto resultaat	163.267	171.525
Andere elementen van het globaal resultaat	-5.996	-12.995
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	-5.996	-12.995
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-5.996	-12.995
GLOBAAL RESULTAAT	157.271	158.531
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	157.260	158.531
Minderheidsbelangen	11	0

9.1.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2025

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	13.139	87.604
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = [A1]	119.876	115.670
Netto resultaat	163.267	171.525
Netto interestkosten	20.289	13.878
Financiële inkomsten	-3.308	-1.267
Belastingen	12.363	7.287
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	699	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	193.310	191.422
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1.739	2.733
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-52.661	-85.400
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	206	-2.942
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5.905	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	388	367
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	661	-10
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-59.051	-85.252
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-12.139	-6.676
Daling (+)/stijging (-) van voorraden	0	0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	-2.244	16.175
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	-14.383	9.499
Ontvangen interesten	0	0
Ontvangen dividenden	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-273.814	-419.647
Investeringsactiviteiten	-279.718	-419.647
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-190.669	-416.529
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-84.221	-1.871
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-4.828	-1.247
Desinvesteringen	5.904	0
Ontvangsten uit verkoop vastgoedbeleggingen	5.904	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	147.121	229.512
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	247.867	120.300
Kapitaalverhoging	19.032	205.778
Betaalde dividenden	-86.059	-75.533
Betaalde interesten	-33.719	-21.032
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	6.322	13.139

9.1.6 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2025

Voor meer informatie omtrent ondervermelde tabel, verwijzen we naar sectie 9.2.5 Toelichting 29, 30, 31 en 32.

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (in EUR x 1.000)	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIËS	RESERVES	RESULTAAT	MINDERHEIDS- BELANG	EIGEN VERMOGEN
OP 31/12/2023	394.914	423.586	580.953	118.810	2.515	1.520.777
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-13.032	0	-2.514	187.328
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	0	-2.941
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Rechtzettingen	0	0	203	0	0	203
Dividenden	0	0	-75.533	0	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	171.525	0	171.525
OP 31/12/2024	450.580	570.794	611.401	171.525	0	1.804.300
Elementen onmiddellijk erkend als EV	14.316	13.660	-15.233	0	98	12.841
Kapitaalsverhoging	5.372	13.660	0	0	0	19.032
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-5.996	0	0	-5.996
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	8.944	0	-9.238	0	0	-294
Minderheidsbelang	0	0	0	0	98	98
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Dividenden	0	0	-86.059	0	0	-86.059
Overgedragen resultaat	0	0	171.525	-171.525	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-10	163.267	11	163.267
OP 31/12/2025	464.896	584.454	681.623	163.267	108	1.894.349

9.2 Toelichtingen

9.2.1 Verklaring van naleving

De financiële rekeningen van de onderneming zijn opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd, zoals deze door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' werden uitgegeven en zoals deze worden geïnterpreteerd door de 'International Financial Interpretations Committee of the IASB'. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de financiële instrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdshorizon.

9.2.2 Waarderingsregels

9.2.2.1 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen¹

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent.

Een onderneming heeft controle over een andere onderneming wanneer ze blootgesteld wordt aan, of rechten heeft op, variabele vergoedingen van haar betrokkenheid in deze onderneming en de mogelijkheid heeft om deze vergoedingen te beïnvloeden als gevolg van haar macht.

IFRS 10 vereist dat er alleen sprake kan zijn van controle indien de drie volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn in hoofde van de moedervennootschap:

- “macht” hebben over de dochterondernemingen;
- blootgesteld zijn aan de rechten op de netto-inkomsten / netto-uitgaven als gevolg van haar invloed op haar dochterondernemingen; d.w.z. dat de “investor” wordt blootgesteld aan – of heeft aanspraken op – de variabele (netto)opbrengsten (zowel positief als negatief) uit de betrokkenheid bij de “investee” (dochterondernemingen).
- over de mogelijkheid beschikken om haar macht op haar dochterondernemingen te gebruiken om zodoende de netto-inkomsten / netto-uitgaven te beïnvloeden, d.w.z. dat de “investor” daadwerkelijk de bestaande rechten kan uitoefenen om de (netto)opbrengsten te realiseren.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep Montea aangenomen principes te waarborgen.

Geassocieerde vennootschappen of joint ventures²

Een joint venture is een gemeenschappelijke overeenkomst waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben over de overeenkomst, rechten hebben op de netto activa van de overeenkomst. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een overeenkomst, die alleen bestaat wanneer beslissingen over relevante activiteiten de unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen.

Zoals gedefinieerd in IAS 28 Investerings en joint ventures, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming wordt opgenomen in de winst of het verlies van de investeerder.

Met uitzondering van de dochterondernemingen die tijdens het boekjaar gefusioneerd werden, hebben jaarrekeningen van de dochterondernemingen en joint ventures betrekking

[1] De ondernemingen die in de consolidatie worden opgenomen, telkens aan 100% tenzij anders vermeld: Montea NV (BE0417186211), Montea Services BV (BE0742845794), Montea GTE 1 NV (BE0757964037), F.C.B. NV GVBV (BE0440810659), Challenge Office Park NV (BE0473589929), Montea Green Energy Belgium BV (51%) (BE1016870695), VWBG BV (BE0739547992), Montea SA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (493288948 RCS Paris), SCI 3R (400790366 RCS Paris), SCI Sagittaire (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (481979292 RCS Paris), SCI APJ (435365945 RCS Paris), SCI MM1 (393856463 RCS Paris), Montea Green Energy France SAS (889967162 RCS Paris), SNC Fire Combronde (921915963 RCS Paris), SAS Fontedoix Invest (919237461 RCS Paris), SFG B.V. (KvK 60209526), Montea Nederland B.V. (KvK 58852794), Montea Almere N.V. (KvK 58854134), Montea Rotterdam N.V. (KvK 59755636), Montea Oss N.V. (KvK 61787671), Montea Beuningen N.V. (KvK 61787264), Montea 's Heerenberg N.V. (KvK 62392670), Europand Eindhoven B.V. (KvK 20121920), Montea Tiel B.V. (KvK 73544884), Montea Logistics I B.V. (KvK 78460271), Montea Logistics II B.V. (KvK 85056804), Montea Logistics III B.V. (KvK 85082414), Montea Amsterdam Holding B.V. (KvK 88194345), Montea Holtum I B.V. (KvK 88201848), Montea Holtum II B.V. (KvK 88201570), Montea Panoven I B.V. (KvK 88294978), Montea Panoven II B.V. (KvK 88294668), Montea Panoven III B.V. (KvK 88294854), Montea Panoven IV B.V. (KvK 88295192), Montea Panoven V B.V. (KvK 88204391), Montea Panoven VI B.V. (KvK 88203514), Montea Waddinxveen B.V. (KvK 90838165), Montea Amsterdam Amstel B.V. (KvK 91406927), Montea Zeewolde B.V. (KvK 97927252), Montea GTE 2 GmbH (HRB 742615), Montea Services Germany GmbH (HRB 745815), GTE 3 S.à.r.l. (RCS B 205227). Met uitzondering van Montea Management NV, enige bestuurder van Montea NV, worden alle hiervoor vermelde ondernemingen opgenomen in de consolidatie.

[2] De onderneming die in de consolidatie wordt opgenomen als joint venture: Weerts Logistic Park X NV (BE0756935441) (40%).

op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks door de groep Montea worden aangehouden. Indien nodig worden aanpassingen gemaakt om de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming te brengen met die van de groep Montea.

Intercompany transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet-gerealiseerde winsten binnen de groep Montea, worden geëlimineerd in verhouding tot het groepsbelang in de onderneming. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet-gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies (“impairment”).

9.2.2.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of “fair value” gewaardeerd. Twee externe, onafhankelijke deskundigen, Jones Lang LaSalle BV, Montoyerstraat 10, 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Greet Hex, en Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door Diederik Sondervan, maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

De reële waarde (zoals gedefinieerd in IFRS 13) is de prijs welke zou ontvangen worden bij de verkoop van een actief of betaald zou worden om een verplichting over te dragen in een normale transactie tussen marktpartijen op de evaluatiedatum. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven.

Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de kapitalisatiemethode, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Over de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal Belgische transacties werd gekomen tot het besluit dat

de impact van de verwervingskosten op belangrijk Belgisch investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. Dit omdat in België een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. Eigendommen die onder de drempel van € 2.500.000 liggen en de buitenlandse eigendommen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW. De registratierechten voor de panden gewaardeerd in Frankrijk zijn over het algemeen 1,8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 8,0% in alle andere gevallen, afhankelijk van het departement. Voor Nederland bedragen de theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde gemiddeld 10,9% en in Duitsland zijn deze afhankelijk van de exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

De investeringswaarde in België stemt overeen met de reële waarde verhoogd met 2,5% verwervingskosten (voor investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt). De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025.

Sinds 2018 geldt de volgende waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed): de mutatierechten en -kosten worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”.

De gerealiseerde winsten/verliezen op de verkoop worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek “Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen”. Het gerealiseerd resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering.

9.2.2.3 Concessies

Concessies die betaald worden, worden behandeld als operationele lease volgens IFRS 16 en worden ook beschouwd als vastgoedbeleggingen.

9.2.2.4 Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, worden opgenomen onder de rubriek “vastgoedbeleggingen” en aan reële waarde gewaardeerd (“Fair Value”).

Alle rechtstreekse aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd, alsook de direct toewijsbare interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23 - Financieringskosten.

9.2.2.5 Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, noch aan de definitie van projectontwikkeling, worden opgenomen onder deze rubriek. De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen voor de Vennootschap. Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel: 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 2%

Infrastructuurinstallaties, zoals zonnepanelen en batterijopslagsystemen, worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname, dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 25 jaar en de waardering wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

Montea beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan

zijn. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

9.2.2.6 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden opgenomen aan reële waarde. Voor de vorderingen en borgtochten vindt de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

9.2.2.7 Kas- en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

9.2.2.8 Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, juridische, notaris en publicatiekosten, ...).

Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

De mutatierechten en -kosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed) worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening "Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed".

9.2.2.9 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd als de onderneming een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen en indien deze op een betrouwbare manier kan geschat worden. Voorzieningen worden gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente.

9.2.2.10 Schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum. Rentedragende schulden

worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode.

9.2.2.11 Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten, de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van gratuiteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie (op een "straight line" basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en opgewekte elektriciteit) en batterijopslagsystemen (inkomsten uit trading) worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS 18. De principes van IAS 20 worden eveneens toegepast. Groenestroomcertificaten worden doorgaans uitgeoefend voor einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

9.2.2.12 Kosten

De kosten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

Uitgevoerde werken in de gebouwen

Inzake uitgevoerde werken in de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen;

- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten en eventuele andere adviseurs, enz. ... worden geactiveerd;
- huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen, registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoopprijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de GVV. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten en afschrijvingen van activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer.

9.2.2.13 Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit de interestkosten op leningen, bijkomende financieringskosten en opbrengsten van beleggingen en anderzijds uit positieve en negatieve variaties in de reële waarde van indekkingsinstrumenten. Rente-inkomsten en kosten worden pro rata temporis opgenomen in de resultatenrekening.

[1] De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 15% voor fusies die plaatsvinden vanaf 2020. Voor fusies die plaats hebben gevonden in 2019 bedroeg de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage.



Beringen, België

9.2.2.14 Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS/CAP. Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte geswapd tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden van het type "indekking" zoals bedoeld in IFRS 9 waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

Gegeven verduidelijking over de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van swaps, en om een betere aansluiting te verkrijgen met de EPRA guidance, wordt de unwind van de swaps verwerkt via de P&L rubriek "wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva".

9.2.2.15 Belastingen en exit taks

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ("liability methode") voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend als het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereguleerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereguleerde vastgoedvennootschap is.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep Montea wordt opgenomen, wordt een voorziening

voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde op het ogenblik van de verwerving. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap, maar Montea moet deze boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in het resultaat genomen. Het bedrag van de exit taks kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.

9.2.2.16 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld. Indien er geen nominale waarde beschikbaar is of waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memoria vermeld.

9.2.3 Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten zijn er per 31 december 2025 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

9.2.4 Nieuwe standaarden en interpretaties

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2025

Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB aangepaste standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties hebben geen significante impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap.

Hieronder worden de aard en het effect van de volgende nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025

Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025

De wijzigingen speciëren hoe een entiteit moet beoordelen of een munt inwisselbaar is en hoe het een precieze wisselkoers moet bepalen wanneer inwisselbaarheid beperkt is. De wijzigingen verplichten ook de toelichting van informatie die gebruikers van de jaarrekening in staat moeten stellen hoe de munt, dat niet inwisselbaar is in andere munten, de entiteit haar financiële prestatie, financiële positie en kasstromen beïnvloedt, of wordt verwacht te beïnvloeden.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2025

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2025 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

[1] De ingangsdatum van de EU-goedkeuring is nog steeds open

- Wijzigingen aan de Classificatie en Waardering van toelichtingen voor financiële instrumenten vereisten – IFRS 9 en IFRS 7
- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van Wisselkoerswijzigingen: Vertaling naar de Hyperinflatie Presentatie Munt¹
- Contracten met betrekking tot Natuurafhankelijke Elektriciteit – Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11
- IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027¹
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027¹

Wijzigingen aan de Classificatie en Waardering van Toelichtingen voor financiële instrumenten – IFRS 9 en IFRS 7, van toepassing per 1 januari 2026

In mei 2024 publiceerde de IASB Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7, Wijzigingen aan de Classificatie en Waardering van Financiële Instrumenten (de Wijzigingen). De Wijzigingen omvatten:

- Een verduidelijken dat een financiële verplichting niet langer wordt opgenomen op de ‘afwikkelingsdatum’ en introduceren een keuze in de grondslag voor financiële verslaggeving (wanneer specifieke condities worden voldaan) om financiële verplichtingen die gebruik maken van een elektronisch betalingssysteem voor de afwikkelingsdatum niet langer op te nemen.
- Aanvullende richtlijnen hoe contractuele kasstromen voor financiële activa met met ESG-gekoppelde kenmerken moeten worden beoordeeld.
- Verduidelijkingen zijn aangebracht met betrekking tot non-recourse leningen en contractueel gekoppelde instrumenten.
- Aanvullende toelichtingen zijn geïntroduceerd voor financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken en bijkomende toelichtingsvereisten voor eigenvermogensinstrumenten geclassificeerd tegen reële waarde via OCI.

De wijzigingen zijn van toepassing voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026. Vroegtijdige toepassing is toegestaan, met een optie om de wijzigingen voor voorwaardelijke kenmerken alleen vroegtijdig toe te passen. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Vertaling naar Hyperinflatie Presentatie Munt, van toepassing per 1 januari 2027²

De wijzigingen vereisen een vertaling van een niet-hyperinflatie functionele munt naar een hyperinflatie presentatie munt op datum van afsluit.

Wanneer een functionele munt van een entiteit de munt is van een niet-hyperinflatie economie, maar de presentatie munt is de munt van een hyperinflatie economie, worden de resultaten en de financiële positie vertaald naar de presentatie munt door alle bedragen (i.e. activa, verplichtingen, eigenvermogensinstrumenten, inkomsten en kosten) en alle vergelijkbare bedragen aan de sluitingskoers op de dag van de meest recente financiële positie.

Een entiteit waarvan de functionele en presentatie munt deze is van een hyperinflatie economie, past de vergelijkende informatie aan van de buitenlandse operatie waarvan de functionele munt deze is van een niet-hyperinflatie economie, door de algemene prijsindex toe te passen aan de vergelijkende cijfers van de buitenlandse operatie, in overeenstemming met paragraaf 34 van IAS 29.

De wijzigingen introduceren ook verschillende bijkomende toelichtingsvereisten. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Contracten met betrekking tot Natuurafhankelijke Elektriciteit – Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7, van toepassing per 1 januari 2026

In December 2024 publiceerde de IASB wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit. De wijzigingen omvatten:

- Verduidelijking van de toepassing van de ‘eigen-gebruik’ vereisten
- Toevoeging van de toewijzing vereisten voor een hedge item in een cashflow hedge relatie voor toepasbare contracten
- Toevoeging van nieuwe toelichtingsvereisten om de investeerders toe te laten de gevolgen van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen te begrijpen

De wijzigingen zullen van toepassing zijn voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026. Vroegtijdige toepassing is

[2] De ingangsdatum van de EU-goedkeuring is nog steeds open

[3] De ingangsdatum van de EU-goedkeuring is nog steeds open

toegestaan, maar moeten worden toegelicht. De verduidelijking met betrekking tot de ‘eigen-gebruik’ vereisten moeten retrospectief worden toegepast, terwijl de richtlijnen die hedge accounting toestaan moeten prospectief worden toegepast op de nieuwe afdekkingsrelaties aangewezen op of na de datum van initiële toepassing. Daarenboven moeten de wijzigingen aan de IFRS 7 toelichtingen worden toegepast aansluitend met de IFRS 9 wijzigingen. Wanneer een entiteit de vergelijkende informatie niet aanpast, kan deze geen vergelijkende informatie toelichten.

Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, wordt geen impact verwacht op de geconsolideerde jaarrekening.

Jaarlijkse verbeteringen Volume 11

In juli 2024 publiceerde de IASB 9 nauwgedefinieerde aanpassingen als deel van het periodiek onderhoud van de IFRS accounting standaarden. De wijzigingen omvatten verduidelijkingen, simplificaties, aanpassingen of veranderingen om de consistentie in IFRS 1 Eerste Toepassing van de Internationale Reporting Standards, IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen en bijhorende toelichting op implementatie, IFRS 9 Financiële Instrumenten, IFRS 10 Geconsolideerde Jaarrekening en IAS 7 Kasstroomoverzicht te verbeteren.

De wijzigingen zijn van toepassing voor verslagperioden die beginnen op of na 1 januari 2026. Vroegtijdige toepassing is toegelaten en moet worden toegelicht.

Montea verwacht geen materieel effect door de wijzigingen op de jaarrekening.

IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027³

In 2027 zal Montea IFRS 18, die IAS 1 vervangt en bijkomende wijzigingen aanbracht aan andere standaarden, toepassen. IFRS 18 introduceert nieuwe richtlijnen voor de presentatie binnen het overzicht van winst- of verliesrekening, inclusief gespecificeerde totalen en subtotalen. Daarenboven zijn entiteiten vereist om alle inkomsten en kosten in het overzicht van de winst- en verliesrekening toe te wijzen aan één van de vijf categorieën: operationeel, investering, financiering, inkomstenbelastingen en stopgezette activiteiten.

Ook vereist het toelichtingen van management gedefinieerde prestatie-indicatoren over de aard van de operationele kosten wanneer de entiteiten minstens één line item presenteert volgens functie. Het omvat ook nieuwe richtlijnen voor de aggregatie en disaggregatie van financiële informatie gebaseerd op de geïdentificeerde rollen van de primaire financiële overzichten en de toelichtingen.

Additioneel werden er bijkomende wijzigingen gemaakt aan IAS 7. Het startpunt om de operationele kasstromen onder de indirecte methode te bepalen is veranderd van 'winst of verlies' naar 'operationeel winst of verlies' en verwijderd de optionele classificatie van de dividend en interest kasstromen. Daarenboven zijn er bijkomende wijzigingen aan verschillende andere standaarden, inclusief IAS 8 en IAS 33.

IFRS 18 en de bijkomende wijzigingen zijn van toepassing voor verslagperiodes die beginnen op of na 1 januari 2027 en moet retrospectief worden toegepast. Vroegtijdige toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.

Montea analyseert momenteel de impact van deze wijzigingen op huidige praktijken.

9.2.5 Toelichtingen op het niveau van de geconsolideerde balans en resultatenrekening

Toelichting 1: Huurinkomsten

Montea verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van huurovereenkomsten. Deze inkomsten zijn bruto huurinkomsten die gegenereerd worden door deze afgesloten huurovereenkomsten en verschijnen onder deze rubriek.

HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Huur	139.646	115.395	107.082
Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0
Huurkortingen	784	-294	-97
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0
Vergoeding voor vroegtijdig verbreken van huurcontracten	0	0	0
Vergoeding financiële leasing	0	0	0
TOTAAL	140.429	115.101	106.985

IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027

In mei 2024 publiceerde de IASB IFRS 19, die in aanmerking komende entiteiten toelaat om verminderde toelichtingen te verstrekken alsnog de herkenning, berekening en presentatie vereisten in andere IFRS accounting standaarden toe te passen. Om in aanmerking te komen op het einde van de rapporteringsperiode moet een entiteit een dochteronderneming zijn zoals gedefinieerd in IFRS 10, geen publieke verantwoordelijkheid dragen en moet de moederonderneming (ultieme of intermediaire) een geconsolideerde jaarrekening voorbereiden, publiek beschikbaar, die voldoet aan de IFRS accounting standaarden.

In augustus 2025 publiceerde de IASB wijzigingen aan IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen. Deze wijzigingen verminderen (waar relevant) de toelichtingsvereisten van de wijzigingen en de toevoegingen aan de IFRS accounting standaarden die werden gepubliceerd tussen februari 2021 en mei 2024.

IFRS 19 is van toepassing voor perioden die beginnen op of na 1 januari 2027, met vroegtijdige toepassing toegestaan.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de huurinkomsten over het volledige jaar:

De huurinkomsten stijgen in 2025 met 22,0% (€ 25,3 miljoen) t.o.v. 2024 naar € 140,4 miljoen. Deze toename van de huurinkomsten met € 25,3 miljoen wordt voornamelijk gedreven door:

- Indexatie van huurcontracten en andere correcties (€ 3,0 miljoen)
- Volume- en prijseffecten met betrekking tot de zonnepanelen (€ -0,2 miljoen)
- Volume-effecten: aankopen of oplevering van nieuwe sites gedurende 2024 en 2025 (€ 23,3 miljoen), gedeeltelijk gecompenseerd door huurverlies voor herontwikkeling, desinvesteringen en andere werkzaamheden zoals op de sites te Avignon (FR), Decines (FR) en Puurs (BE) (€ -0,8 miljoen)

Hieronder een detail van de huurinkomsten per land:

HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
België	57.314	50.847	45.401
Frankrijk	21.531	14.151	12.698
Nederland	55.080	44.853	46.888
Duitsland	6.505	5.250	1.998
TOTAAL	140.429	115.101	106.985

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste drie jaren gedurende een volledig jaar deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 93 sites), zijn de huurinkomsten als volgt:

HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
België	44.939	43.174	39.607
Frankrijk	12.960	12.453	12.698
Nederland	43.985	43.365	46.888
Duitsland	2.123	2.078	1.998
TOTAAL	104.006	101.071	101.191

De stijging van de huurinkomsten voor België met 4,1% ten opzichte van 2024 is voornamelijk het gevolg van de jaarlijkse indexatie en van de herverhuuractiviteiten in Milmort en Gent.

De huurinkomsten voor Frankrijk zijn gestegen met 4,1% ten opzichte van 2024, met name door de jaarlijkse indexatie en door de heronderhandelingen en herverhuur in Athies en Saint-Priest.

In Nederland stegen de huurinkomsten met 1,4% ten opzichte van 2024 ten gevolge van de jaarlijkse indexatie, wat gedeeltelijk tegengegaan wordt door tijdelijk huurverlies wegens een faillissementsdossier.

In Duitsland is de stijging met 2,1% integraal het gevolg van de jaarlijkse indexatie.



Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Concessie- en opstalvergoedingen	0	-1	-24
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-855	-416	-699
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	194	426	364
TOTAAL	-661	9	-360

Montea past IFRS 16 toe, wat impliceert dat leasingverplichtingen (zoals huur- en concessieovereenkomsten) dienen uitgedrukt te worden op de balans van de leasingnemer en dit via het opnemen van een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld. Voor Montea zijn er, als vastgoedeigenaar en dus leasinggever, geen wijzigingen voor wat betreft de waardering van de vastgoedportefeuille. Montea zal haar vastgoedportefeuille blijven waarderen aan de reële waarde conform IAS 40. Voor deze concessieovereenkomsten zal Montea als leasingnemer het gebruiksrecht als vastgoedbelegging en de bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld opnemen in de balans en bijgevolg worden de terugkerende

concessievergoedingen verwerkt via het financieel resultaat in plaats van via het netto huurresultaat.

Daarnaast past Montea eveneens IFRS 9 toe. Wanneer Montea, ter inning van de huur- en/of andere gelden, beroep doet op extern juridisch advies, wordt er een waardevermindering geboekt indien de inning een onzeker karakter heeft. Wanneer de gelden ontvangen worden, wordt een terugneming van de waardevermindering geboekt. De methode van bepaling van de waardevermindering werd niet aangepast.

Toelichting 3: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en recuperatie van deze huurlasten en belastingen

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die normaal door de huurder gedragen worden	15.810	13.132	12.468
Doorrekening van huurlasten gedragen door de huurder	8.118	7.234	6.554
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	7.692	5.898	5.914
Huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die normaal door de huurder gedragen worden	-17.764	-14.298	-14.023
Huurlasten gedragen door de huurder	-9.150	-7.730	-7.145
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-8.615	-6.568	-6.878
TOTAAL	-1.954	-1.165	-1.554

De stijging van de netto kost naar € 1.954 K is het gevolg van de toegenomen onroerende voorheffingslasten naar aanleiding van de opleveringen en acquisities in Nederland, alsook te wijten aan de beperkte leegstand in Frankrijk.

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Beheerskosten voor onroerend goed	814	642	527
Inkomsten zonnepanelen en batterijopslagsystemen	6.060	4.535	6.053
Andere	4.034	3.835	4.488
TOTAAL	10.908	9.012	11.068

De Property management fee (beheerskosten voor onroerend goed) betreft de contractueel afgesproken management fee, welke in het merendeel van de contracten een percentage bedraagt op de jaarlijks te betalen huur.

De inkomsten van de zonnepanelen en batterijopslagsystemen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten. De stijging in inkomsten uit zonnepanelen is voornamelijk het gevolg van de toename aan subsidies door de opgeleverde zonnepaneleninstallaties die in aanmerking komen voor Nederlandse subsidies.

De opbrengsten worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IFRS 15. Groenestroomcertificaten worden doorgaans uitgeoefend voor einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

De post "Andere" omvat hoofdzakelijk doorfacturatie van meerwerken aan klanten. Verder omvat deze rubriek ook andere inkomsten, zoals de tussenkomsten van de verzekeraar n.a.v. schadegevallen, gedekt door onze verzekeringspolis.

Toelichting 5: Kosten niet-verhuurde gebouwen

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Lasten	-34	-93	-32
Onroerende voorheffing	-159	-134	-105
Verzekeringspremies	0	0	0
TOTAAL	-193	-227	-137

De kosten van niet-verhuurde gebouwen blijven beperkt, gezien de zeer hoge bezettingsgraad in 2025.

Toelichting 6: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Interne kost voor vastgoedbeheer	-3.749	-3.159	-2.658
Externe kosten voor vastgoedbeheer	0	0	0
TOTAAL	-3.749	-3.159	-2.658

Eenzijds bestaan de beheerskosten vastgoed uit de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed. Anderzijds omvatten deze kosten ook de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten.

Toelichting 7: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Andere vastgoedkosten	-166	-128	-83
TOTAAL	-166	-128	-83

Onder "Andere vastgoedkosten" worden in 2025 hoofdzakelijk de kosten m.b.t. het onderhoud van de groenestroominstallaties opgenomen, waar de uitrol van de eerste batterijparken een rol in speelt.

Toelichting 8: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Kantoorkosten	-998	-1.127	-799
Representatiekosten	-484	-332	-268
Erelonen	-1.060	-1.126	-999
<i>Vastgoedschatter</i>	-334	-340	-256
<i>Commissaris</i>	-222	-230	-166
<i>Juridische adviseurs</i>	-472	-528	-548
<i>Andere</i>	-31	-29	-30
Noteringskosten	-1.226	-1.027	-948
Marketing en communicatie	-2.118	-1.526	-1.379
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-6.269	-5.752	-5.349
Afschrijvingen	-388	-367	-336
TOTAAL	-12.544	-11.257	-10.077

De algemene kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen voor beursgenoteerde vennootschappen.

In totaal werd € 20.899 K aan algemene kosten gemaakt.

Hiervan werd

- € 4.606 K (22 %) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Dit zijn kosten voor projectmanagement;
- € 3.749 K (18 %) overgeboekt naar de vastgoedkosten (opgenomen in de beheerskosten vastgoed, opgenomen in toelichting 6). Deze kosten omvatten vooral de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed.

Zodoende blijft 60 % van deze kosten (€ 12.544 K) behouden als algemene kosten van de vennootschap.

Het honorarium van de commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans

(handelend in naam van een BV), met betrekking tot de vergoedingen in het kader van de wettelijke opdracht voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen, bedraagt € 78.000,00 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werden volgende andere controlewerkzaamheden door de commissaris uitgevoerd:

- Audit mandaat dochterondernemingen: € 33.280,00;
- Wettelijke en FSMA-opdrachten: € 10.504,00
- Andere: € 35.217,00.

Deze controlewerkzaamheden werden in de beraadslaging van het auditcomité goedgekeurd. Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoeddeskundigen en de Enige Bestuurder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2025.

Het gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten kan als volgt worden weergegeven:

	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE¹)	56	46	38
a) Arbeiders	0	0	0
b) Bedienden	56	46	38
<i>Administratief bedienden</i>	31	26	22
<i>Technisch bedienden</i>	25	21	16
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE¹)	56	46	38
West-Europa	53	45	37
<i>België</i>	35	29	26
<i>Frankrijk</i>	9	7	5
<i>Nederland</i>	9	9	6
Centraal- en Oost-Europa	3	2	1
<i>Duitsland</i>	3	2	1
Personeelskosten (in EUR x 1.000)	6.915	5.630	4.643
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	5.353	4.374	3.644
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.259	994	795
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	186	166	128
d) Andere personeelskosten	117	95	76

[1] VTE staat voor Voltijdse Equivalenten

Montea heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdragen van het verzekeringsplan worden betaald door Montea. De verzekeringsmaatschappij heeft bevestigd dat op 31 december

2025 het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen niet materieel is.

Wat de vergoedingen van het uitvoerend management betreft, wordt verwezen naar het remuneratieverslag.

Toelichting 9: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN EN -KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Andere bedrijfsopbrengsten	287	315	231
Andere bedrijfskosten	-67	470	-388
TOTAAL	220	785	-157

De andere operationele opbrengsten omvatten hoofdzakelijk:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op:

- kosten van registraties en wettelijke formaliteiten;
- vennootschapsbijdrages;
- gemaakte kosten voor projecten die niet weerhouden werden.

Toelichting 10: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Netto verkoop van onroerend goed (verkoopprijs - transactiekosten)	5.904	0	0
Reële waarde van verkocht onroerend goed	- 5.205	0	0
TOTAAL	699	0	0

In de loop van 2025 vond de desinvestering plaats van het gebouw van 8.900 m² in Saintes, voormalig verhuurd aan Noukies NV. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 5,9 miljoen. Het verkoopbedrag bedroeg 16% meer dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 30 september 2025.

Meyzieu, Frankrijk 🇫🇷

Bestaande portefeuille



Toelichting 11: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	133.343	217.661	136.571
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-80.681	-132.261	-124.702
TOTAAL	52.661	85.400	11.870

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat ervan op de vastgoedportefeuille € 52.661 K op 31 december 2025.

Positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gewoonlijk te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten alsook stijgende markthuurwaarden. Negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn doorgaans het resultaat van geboekte afwaarderingen ten gevolge van huurcontracten die het einde naderden of worden stopgezet, het in resultaat boeken van de initiële transactiekosten bij de aankoop of de ontwikkeling van nieuwe panden (zie sectie 9.2.2.2 Vastgoedbeleggingen) en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

Specifiek voor 2025 wordt de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 52,7 miljoen) gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen en een positieve waardering van de bestaande portefeuille, voornamelijk gedreven door een stijging in de markthuurwaarden met ca. 2%, gedeeltelijk gecompenseerd door een yield shift expansie van 6 bps.

Wanneer Montea investeert in een pand (aanpassingswerken), dan worden deze investeringen geboekt op het actief van de balans. Wanneer de vastgoedgeskundige deze meerwerken niet of niet ten volle waardeert volgens de kostprijs van deze werken, boekt Montea een negatieve variatie in de waardering van het vastgoed.

Zie ook Toelichting 19 over de waarderingmethodologie en de sensitiviteit van de waarderingen.

Toelichting 12: Financiële inkomsten

FINANCIËLE INKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	3.267	1.125	818
Vergoeding financiële leasing	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijke vorderingen	0	0	0
Andere	41	143	47
TOTAAL	3.308	1.267	866

De financiële inkomsten bedragen € 3.308 K en bestaan voornamelijk uit het rendement op geïnvesteerde middelen in de projectvennootschap WLP X en ontvangen interesten voor korte

termijn geldbeleggingen, naast de "andere" financiële inkomsten voor ontvangen verwijlrenten, naar aanleiding van laattijdige betalingen van klanten.

Toelichting 13: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-22.398	-16.039	-21.627
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0	0
Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-54	-45	-448
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.160	4.781	3.330
Andere interestkosten	-2.996	-2.574	-9
TOTAAL	-20.289	-13.878	-18.754

De netto interestkosten zijn gestegen met € 6.411 K of 46%.

De nominale interestlasten op leningen stijgen met € 6.359 K t.o.v. 2024, vooral als gevolg van een stijging van de opgenomen schuld.

Het netto resultaat van de indekkingsinstrumenten stijgt met € 369 K t.o.v. 2024 voornamelijk als gevolg van de afgesloten contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) aan een hedge ratio onder de EURIBOR-rentevoet en de gegenereerde inkomsten van de indekkingsinstrumenten ingevolge de evolutie van de EURIBOR-rentevoet.

De gemiddelde financieringskost van de schulden* bedraagt 2,1% over 2025 (een daling t.o.v. 2,3% dezelfde periode vorig jaar). De impact van de indekkingsinstrumenten op de gemiddelde financieringskost* bedraagt -0,4%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de indekkingsinstrumenten 2,6% zou bedragen.

Toelichting 14: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-586	-110	-105
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijke vorderingen	0	0	0
Andere	-22	0	-2
TOTAAL	-607	-110	-107

De bankkosten omvatten voornamelijk dossierkosten in het kader van nieuw afgesloten kredietlijnen.

Toelichting 15: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Toegelaten indekkingsinstrumenten	1.739	-2.733	-14.043
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die in aanmerking komen voor hedge accounting volgens IFRS</i>	0	0	0
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet in aanmerking komen voor hedge accounting volgens IFRS</i>	1.739	-2.733	-14.043
Andere	0	0	0
TOTAAL	1.739	-2.733	-14.043

De positieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt € 1.739 K bestaande uit:

- de positieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van € 1.711 K;
- de positieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij de CVA (Credit Value Adjustment) fluctueert met € 28 K over boekjaar 2025.



Één van de 17 sites van de Reverso-portefeuille, Frankrijk

De positie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt + € 25,5 miljoen.

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGS-INSTRUMENTEN (in EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal bedrag	Opgenomen bedrag 31/12/2025	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2025 (*)	Reële waarde 2024 (*)	Reële waarde 2023 (*)	Reële waarde variatie 2025 vs. 2024
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48%	EURIBOR 3M	1.629	2.369	3.566	-740
IRS	31/12/2024	29/03/2029	10.000	10.000	1,03%	EURIBOR 3M	393	454	415	-60
IRS	30/06/2025	30/06/2028	50.000	50.000	0,33%	EURIBOR 3M	2.280	2.499	0	-220
IRS	31/12/2024	31/12/2028	10.000	10.000	0,82%	EURIBOR 3M	416	503	464	-87
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,62%	EURIBOR 3M	1.187	1.453	1.349	-266
IRS	30/09/2025	31/03/2031	50.000	50.000	0,73%	EURIBOR 3M	4.303	3.726	0	577
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,89%	EURIBOR 3M	993	1.196	1.100	-203
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,47%	EURIBOR 3M	1.296	1.597	1.489	-301
IRS	31/12/2024	30/06/2027	25.000	25.000	0,41%	EURIBOR 3M	619	1.027	946	-407
IRS	31/12/2024	31/03/2027	10.000	10.000	0,26%	EURIBOR 3M	223	404	373	-180
IRS	31/12/2024	31/03/2028	10.000	10.000	0,54%	EURIBOR 3M	359	495	457	-136
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2.500	2.500	0,19%	EURIBOR 3M	96	140	206	-44
IRS	30/09/2024	30/09/2030	10.000	10.000	1,75%	EURIBOR 3M	302	235	231	67
IRS	30/09/2024	30/06/2031	10.000	10.000	1,58%	EURIBOR 3M	465	379	380	86
IRS	28/06/2024	28/06/2030	10.000	10.000	-0,01%	EURIBOR 3M	1.038	1.144	0	-106
IRS	30/06/2025	30/09/2027	25.000	25.000	2,08%	EURIBOR 3M	8	-41	0	48
FORWARD START IRS	31/12/2027	31/12/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	-52	-560	-495	508
IRS	30/06/2024	30/06/2030	15.000	15.000	0,03%	EURIBOR 3M	1.527	1.679	1.816	-151
FORWARD START IRS	31/12/2028	31/12/2031	120.000	0	1,01%	EURIBOR 3M	5.891	4.329	4.484	1.562
IRS	30/06/2024	31/03/2026	25.000	25.000	-0,18%	EURIBOR 3M	137	724	0	-588
IRS	30/06/2025	30/06/2026	90.000	90.000	2,01%	EURIBOR 3M	20	0	0	20
FORWARD START IRS	31/12/2026	30/06/2032	50.000	0	2,47%	EURIBOR 3M	436	0	0	436
FORWARD START IRS	31/12/2027	30/09/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	552	0	0	552
FORWARD START IRS	31/12/2027	30/09/2030	50.000	0	2,62%	EURIBOR 3M	759	0	0	759
FORWARD START IRS	31/12/2027	30/09/2030	50.000	0	2,71%	EURIBOR 3M	443	0	0	443
FORWARD START IRS	30/06/2026	31/12/2032	50.000	0	2,66%	EURIBOR 3M	-79	0	0	-79
CAP	30/06/2025	31/12/2026	50.000	50.000	2,25%	EURIBOR 3M	3	0	0	3
CAP	31/12/2025	30/06/2026	25.000	25.000	2,25%	EURIBOR 3M	218	0	0	218
IRS	30/09/2024	31/12/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	469	0
IRS	30/06/2024	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.232	0
IRS	30/09/2024	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.090	0
CAP	31/12/2023	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.657	0
IRS	31/12/2024	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	3.098	0
IRS	31/12/2024	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	2.258	0
TOTAAL			972.500	552.500			25.462	23.751	26.584	1.711

[*] waarde excl. CVA/DVA

Hier wordt schematisch weergegeven wanneer de lopende IRS-contracten voor een totaal van € 552,5 miljoen komen te vervallen:

- 2026: € 190,0 miljoen
- 2027: € 112,5 miljoen
- 2028: € 145,0 miljoen
- 2029: € 10,0 miljoen
- 2030: € 35,0 miljoen
- 2031: € 60,0 miljoen

In 2025 boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 28 K (dit betreft de zogenaamde "Credit Value Adjustment"). Zodoende bedraagt de netto positie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten € 25.462 K.

Een negatieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kan worden teruggevonden bij de andere langlopende financiële schulden op het passief van de balans en een positieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde bij de andere financiële vaste activa – indekkingsinstrumenten op het actief van de balans.

Montea heeft op het einde van 2025 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 972.500 K gecontracteerd.

De niet-verdisconteerde netto kasstromen van de bestaande IRS-contracten worden in de tabel hieronder weergegeven:

NIET VERDISCONTEERDE KASSTROMEN (in EUR x 1.000)	<1 jaar	1 jaar < x 2 jaar	2 jaar < x 3 jaar	3 jaar < x 4 jaar	4 jaar < x 5 jaar	5 jaar < x 6 jaar	6 jaar < x 7 jaar	7 jaar < x 8 jaar	8 jaar < x 9 jaar	9 jaar < x 10 jaar	> 10 jaar
Indekkingskost	4.791	6.127	10.113	9.840	10.769	11.946	9.951	0	0	0	0

Toelichting 16: Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures

DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES (in EUR x 1.000)	
OP 31/12/2023	0
Aankoop van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0
Geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochterondermijning werden	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0
Ontvangen dividenden van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0
Overige	0
OP 31/12/2024	0
Aankoop van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	35.969
Geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochterondermijning werden	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	5.905
Ontvangen dividenden van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0
Overige	0
OP 31/12/2025	41.874

De deelneming in geassocieerde ondernemingen en joint ventures bedraagt € 41,9 miljoen, waarvan € 5,9 miljoen verklaard wordt door het aandeel in het resultaat van boekjaar 2025. De deelneming komt tot stand door de samenwerking met

Weerts Group waarmee Montea een 40% participatie heeft in de projectvennootschap WLP X voor de ontwikkeling voor Skechers in Luik.

Toelichting 17: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Roerende voorheffing	-3	0	0
Werkelijke inkomstenbelasting	-1.942	3.114	5.236
Uitgestelde belastingen	-10.417	-10.401	30.974
TOTAAL	-12.363	-7.287	36.209

De totale geboekte vennootschapsbelasting bestaat uit een voorziening voor:

- te betalen belasting op verworpen uitgaven door Montea NV;
- te betalen vennootschapsbelasting voor Belgische vennootschappen die niet genieten van het GVW-statuut;
- te betalen dividendbelasting door Montea SA;
- te betalen vennootschapsbelasting door Montea Nederland N.V. en haar dochters;
- uitgestelde belastingen, voornamelijk in Montea Nederland N.V.

In 2023 hield Montea voorzichtigheidshalve rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden en werd een extra belastingvoorziening opgenomen van € 3,7 miljoen, het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. In 2024 kreeg Montea de erkenning als FBI voor het boekjaar 2023 waardoor die provisie kon worden tegengedraaid. Nog steeds uitgaand van het principe van de voorzichtigheid werd in de resultatenrekening van 2024 eveneens

een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuut met betrekking tot 2024. Deze extra voorziening heeft, bij de toekenning van het FBI-statuut, een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat van € 1,9 miljoen. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.

Voor 2025 kan, door gewijzigde wetgeving, Montea niet langer genieten van het FBI-regime in Nederland en werden de belastingen berekend met toepassing van de fiscale regels conform de regulier belaste sfeer. Het geboekte belastingbedrag van € 1,9 miljoen heeft voornamelijk betrekking op de reguliere belastingdruk in Nederland voor boekjaar 2025.

De sectie latente belastingen op portefeuilleresultaat heeft een negatief effect van € -10,4 miljoen. De uitgestelde belastingen houden voornamelijk verband met de waardering van gebouwen tegen reële waarde in een land waar de nettohuurinkomsten onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting overeenkomstig IAS 40 (zie ook toelichting 23).

Toelichting 18: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA (in EUR x 1.000)	
OP 31/12/2023	548
Aankopen	353
Afschrijvingen	-235
OP 31/12/2024	666
Aankopen	347
Afschrijvingen	-238
OP 31/12/2025	775

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de immateriële vaste activa voor eigen gebruik. Deze immateriële vaste activa omvatten voornamelijk de licentie- en ontwikkelingskosten voor property management, facility en accounting software.

Toelichting 19: Vastgoedbeleggingen

Een stijging in de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen in 2025 ter waarde van € 255,2 miljoen wordt als volgt verklaard:

VASTGOEDBELEGGINGEN & PROJECTONTWIKKELING (in EUR x 1.000)	Vastgoedbeleggingen	Projectontwikkeling	Totaal
OP 31/12/2023	2.166.564	113.707	2.280.270
OP 31/12/2024	2.476.128	316.666	2.792.794
Investeringsen	297.672		297.672
Nieuwe verwervingen	76.478		76.478
- Zaltbommel (NL)	25.160		25.160
- Zeewolde (NL)	30.639		30.639
- Beringen (BE)	19.707		19.707
Overige verwervingen	973		973
Investeringsen in de bestaande portefeuille	15.104		15.104
IFRS 16 recognition van concessiegronden	12.312		12.312
Verwervingen via aandelentransacties	7.102		7.102
Oplevering van built-to-suit projecten	198.144		198.144
Toevoeging aan built-to-suit projecten	-11.467		-11.467
Desinvesteringen	-5.070		-5.070
Opgeleverde projectontwikkelingen		-198.144	-198.144
Geïnitieerde projectontwikkelingen		11.467	11.467
Projectontwikkelingen		98.417	98.417
- Tiel (NL)		37.111	37.111
- Oss (NL)		10.001	10.001
- Halle (BE)		2.627	2.627
- Combronde (FR)		4.828	4.828
- Erembodegem (BE)		4.377	4.377
- Blue Gate (BE)		2.799	2.799
- Amsterdam Blond (NL)		4.451	4.451
- Avignon (FR)		4.057	4.057
Overige projectontwikkelingen		11.917	11.917
- Zonnepanelen (BE)		1.485	1.485
- Zonnepanelen (NL)		1.140	1.140
- Zonnepanelen (FR)		474	474
- Batterij-energieopslagsysteem (BE)		9.183	9.183
- Batterij-energieopslagsysteem (NL)		3.966	3.966
Stijging/(daling) van de reële waarde	28.699	22.208	50.907
OP 31/12/2025	2.797.429	250.614	3.048.043

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebeoordeling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare input en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Zie Toelichting 37 voor meer informatie. De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen wordt voornamelijk gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen en een positieve waardering van de bestaande portefeuille, voornamelijk gedreven door een stijging in de markthuurwaarden, hetgeen deels gecompenseerd wordt door een yield shift expansie.

Waarderingsmethodologie

De schatting van een site bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, het bepalen van de prijs waartegen de

site potentieel verhandeld zal kunnen worden tussen kopers en verkopers die voldoende geïnformeerd zijn zonder informatie-asymmetrieën en die een dergelijke transactie wensen te realiseren. Deze waarde is de investeringswaarde of de te betalen prijs vermeerderd met de eventuele overdrachtsbelastingen (registratierechten of BTW). De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door de theoretische lokale registratierechten af te trekken van de investeringswaarde.

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare input, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van panden geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt:

NIET-OBSERVEERBARE INPUTS	Berekend in	Impact op de reële waarde	
		Stijging	Daling
Geschatte huurwaarde	€/m ²	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	jaren	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

Daarnaast is het zo dat een lange (korte) resterende looptijd van het huurcontract vaak aanleiding geeft tot een daling (stijging) in de verdisconteringsvoet.

De sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille kan als volgt worden ingeschat:

- een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalen) met ongeveer € 25,7 miljoen;
- een daling (stijging) van 0,25% van het vereist rendement heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalen) met ongeveer € 124,5 miljoen.

Toelichting 20: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA (in EUR x 1.000)	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
OP 31/12/2023	85.824	2.862	82.962
Aanschaffingswaarde 01/01/2024	87.636	3.417	84.218
Aankopen	1.205	924	281
Zonnepanelen	-10.426	0	-10.426
- Aanschaffingen zonnepanelen	5.360	0	5.360
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	-15.786	0	-15.786
Aanschaffingswaarde 31/12/2024	78.415	4.342	74.073
Afschrijvingen 01/01/2024	-1.812	-555	-1.257
Afschrijvingen	6	-38	44
Afschrijvingen 31/12/2024	-1.806	-593	-1.213
OP 31/12/2024	76.609	3.749	72.861
Aanschaffingswaarde 01/01/2025	78.415	4.342	74.073
Aankopen	6.393	4.380	2.013
Zonnepanelen en batterijopslagsystemen	4.255	0	4.255
- Aanschaffingen zonnepanelen	12.564	0	12.564
- Meer/minderwaarde	-8.309	0	-8.309
Aanschaffingswaarde 31/12/2025	89.063	8.722	80.341
Afschrijvingen 01/01/2025	-1.806	-593	-1.213
Afschrijvingen	-48	-17	-31
Afschrijvingen 31/12/2025	-1.854	-610	-1.244
OP 31/12/2025	87.209	8.112	79.097

De evolutie van de andere materiële vaste activa omvat voornamelijk de afwaardering van € 8,3 miljoen op de zonnepanelen als gevolg van dalende injectieprijzen, waarbij de herwaardering van zonnepanelen grotendeels via eigen vermogen verwerkt wordt (zie ook Toelichting 30). Daarnaast is er ook een uitbreiding van de zonnepanelen- en batterijparken via nieuwe installaties op diverse sites in België en Nederland.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan

de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. Indien deze zonnepanelen aan kostprijs worden gewaardeerd, zou dit € 61.265 K bedragen. De zonnepanelen worden sinds 2018 gewaardeerd door een onafhankelijk vastgoeddeskundige.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

Toelichting 21: Financiële vaste activa

FINANCIËLE ACTIVA	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2023	26.825
Activa aangehouden voor verkoop tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Vorderingen op meer dan één jaar	0
Activa aan reële waarde via resultaat	5.047
Indekkingsinstrumenten	5.047
OP 31/12/2024	31.872
Activa aangehouden voor verkoop tot einde looptijd	65.733
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Vorderingen op meer dan één jaar	65.733
Activa aan reële waarde via resultaat	-6.405
Indekkingsinstrumenten	-6.405
OP 31/12/2025	91.200

De financiële vaste activa omvatten, naast de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten, sinds dit boekjaar ook een lange termijnevordering met de joint venture WLP X. Negatieve waarderingen van de indekkingsinstrumenten kunnen worden teruggevonden in Toelichting 34.

Toelichting 22: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2023	239
Borgtochten betaald in contanten	43
OP 31/12/2024	282
Borgtochten betaald in contanten	118
OP 31/12/2025	400

Deze sectie betreft borgtochten betaald in contanten.

Toelichting 23: Uitgestelde belastingen

UITGESTELDE BELASTINGEN (in EUR x 1.000)	Activa	Passiva
OP 31/12/2023	0	0
Herkomsten	0	-15.576
Afwikkelingen	0	0
OP 31/12/2024	0	-15.576
Herkomsten	8.684	-19.101
Afwikkelingen	0	0
OP 31/12/2025	8.684	-34.678

De uitgestelde belastingen die op de balans zijn opgenomen, houden verband met de verwerving van vastgoedbeleggingen buiten België. Deze zijn voornamelijk het gevolg van tijdelijke verschillen tussen de reële waarde en de fiscale boekwaarde van de betrokken gebouwen.

In de loop van 2025 werd de in 2024 voorziene latente belastingenschuld op het vastgoedresultaat verder verhoogd met

€ 19,1 miljoen, voornamelijk door de oplevering van nieuwe sites in Nederland sinds begin 2025, naast het opzetten van een Duitse provisie voor latente belastingen. Daarnaast is er in 2025 de aanleg van een provisie latente belastingvordering van € 8,7 miljoen, die voornamelijk betrekking heeft op nog niet gebruikte en overdraagbare investeringsaftrek in Nederland, conform de fiscale aangiften.

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2023	0
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	5.541
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2024	5.541
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-5.070
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2025	471

In 2025 werd er overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 8.900 m² in Saintes. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 5,9 miljoen, wat 16% hoger ligt dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke

vastgoeddeskundige in het derde kwartaal (laatste schatting voor de verkoop). Resterend actief bestemd voor verkoop betreft een woning gelegen te Halle.

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Bruto handelsvorderingen	44.915	35.854	30.036
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-2.356	-1.695	-1.705
TOTAAL	42.559	34.158	28.331

Op 31 december 2025 bedroegen de bruto handelsvorderingen € 44,9 miljoen waarvan:

- € 36.081 K handelsvorderingen;
- € 1.693 K aan dubieuze debiteuren;
- € 7.140 K overige vorderingen.

Daarnaast staat een waardevermindering open van € 2.356 K voor dubieuze debiteuren.

Onderstaande tabel omvat een ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op 31 december 2025.

OUERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(in EUR x 1.000)
Handelsvorderingen, niet vervallen	29.097
Handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	3.210
Handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	145
Handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	383
Handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	3.246
TOTAAL	36.081

Op het totaalbedrag van € 36.081 K werden geen algemene waardeverminderingen opgenomen, behoudens die volgens IFRS 9, daar een individuele analyse per dossier wordt opgemaakt waaruit blijkt dat geen invorderingsrisico bestaat voor wat betreft de vorderingen die al meer dan 90 dagen vervallen zijn. Ondanks deze vereiste is Montea overtuigd, op basis van historische gegevens, dat op moment van overschrijding van de 90 dagen, geen risico van inbaarheid bestaat.

Om de impact van achterstallige vorderingen op het resultaat te minimaliseren, beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier. Op regelmatige basis onderwerpt Montea haar klanten aan een kredietanalyse. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten. De tabel hieronder geeft een overzicht van de geboekte dubieuze debiteuren weer:

DUBIEUZE DEBITEUREN	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2023	870
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	2
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
OP 31/12/2024	872
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	821
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
OP 31/12/2025	1.693

GEOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN (in EUR x 1.000)	
OP 31/12/2023	1.705
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	-10
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
OP 31/12/2024	1.695
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	-661
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
OP 31/12/2025	1.034

De tabel hieronder geeft een overzicht weer van de overige vorderingen:

OVERIGE HANDELSVORDERINGEN (in EUR x 1.000)	
Klanten met een creditsaldo	29
Leveranciers met een debetsaldo	124
Op te maken facturen	6.969
Te ontvangen creditnota's	18
OP 31/12/2025	7.140

Montea heeft de nodige inspanningen geleverd opdat de openstaande handelsvorderingen na jaareinde reeds grotendeels geïnd werden.

Montea heeft geen waarborgen verkregen om haar kredietrisico in te perken noch heeft ze kredietindekkingsinstrumenten verkregen.

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
BELASTINGEN	968	-75	591
BTW	0	-297	575
Belastingen	968	221	16
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	87	125	189
TOTAAL	1.055	50	780

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Contant geld bij kredietinstellingen	6.322	13.139	18.604
Termijnbeleggingen	0	0	69.000
Te innen cheques	0	0	0
TOTAAL	6.322	13.139	87.604

Een kasstroomoverzicht is terug te vinden in sectie 5.2.2

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN — ACTIEF (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Verkregen, niet vervallen huuropbrengsten	1.997	1.877	935
Over te dragen huurkortingen en huurvoordelen	0	0	0
Vooruitbetaalde vastgoedkosten:			
- Kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten	5.659	3.788	3.327
- Andere	0	0	0
Vooruitbetaalde interesten en andere financiële kosten	145	39	33
Andere	1.239	720	594
TOTAAL	9.040	6.424	4.888

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (in EUR x 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Uitgiftepremie	Aantal aandelen
OP 31/12/2023	410.075	-9.121	423.586	20.121.491
Mutaties gedurende het boekjaar	61.338	-2.768	147.208	3.009.721
OP 31/12/2024	471.413	-11.889	570.794	23.131.212
Mutaties gedurende het boekjaar	5.537	-165	13.660	271.672
OP 31/12/2025	476.950	-12.053	584.454	23.402.884

Toelichting 30: Reserves

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt € 79.855, als gevolg van de negatieve variatie van de waarde van de zonnepanelen gecompenseerd door een positieve waarde-evolutie van vastgoedbeleggingen in 2025.

De reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en de reserve voor het saldo van de indekkingsinstrumenten zijn de belangrijkste onderdelen welke een grote impact hebben op de reserves.

(in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Reserves	681.623	611.401	574.913
Wettelijke reserve	835	835	835
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	535.848	455.993	457.118
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die in aanmerking komen voor hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet in aanmerking komen voor hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS	26.450	29.183	43.226
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-7.101	0	-6.040
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa aangehouden voor verkoop	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0
Reserve voor latente belastingen op vastgoedbeleggingen gelegen in het buitenland	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0	0
Andere reserves	125.591	125.389	79.773

In uitvoering van de bestaande aandelen aankoopplannen en aandelenoptieplannen binnen Montea ten gunste van haar management en werknemers, werden tijdens 2025 in totaal 119.909 eigen aandelen verkocht. Een nieuw inkoopprogramma

van 105.000 eigen aandelen vond plaats in de periode tussen 24 juni en 18 juli 2025, wat het aantal eigen aandelen per 31 december 2025 op 108.918 brengt.

MUTATIETABEL EIGEN AANDELEN	(in EUR x 1.000)	Aantal aandelen
OP 31/12/2023	6.040	76.874
Mutaties gedurende het boekjaar 2024	3.391	46.953
OP 31/12/2024	8.944	123.827
Mutaties gedurende het boekjaar 2025	-972	-14.909
OP 31/12/2025	7.101	108.918

Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(in EUR x 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (12 maanden)	5.629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10.046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16.034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1.906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4.420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6.692
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2013 (12 maanden)	-3.658
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2014 (12 maanden)	1.457
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2015 (12 maanden)	2.470
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2016 (12 maanden)	-23.534
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2017 (12 maanden)	3.204
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2018 (12 maanden)	33.814
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2019 (12 maanden)	70.773
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2020 (12 maanden)	103.901
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2021 (12 maanden)	175.392
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2022 (12 maanden)	92.864
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2023 (12 maanden)	11.870
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2024 (12 maanden)	85.851
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2014 (12 maanden)	-63
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2015 (12 maanden)	213
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2016 (12 maanden)	-720
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2017 (12 maanden)	484
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2018 (12 maanden)	-242
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2019 (12 maanden)	2.402
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2020 (12 maanden)	227
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2021 (12 maanden)	14.928
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2022 (12 maanden)	15.428
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2023 (12 maanden)	-12.995
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2024 (12 maanden)	-5.996
OP 31/12/2025	535.848

Toelichting 30.2: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN INDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN INDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIEERD IN IFRS	(in EUR x 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	0
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-6.792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	-2.089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	1.643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-4.917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2013 (12 maanden)	-8.033
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2014 (12 maanden)	5.497
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2015 (12 maanden)	-10.358
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2016 (12 maanden)	-616
Unwinding SWAP 2017	9.865
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2018 (12 maanden)	5.791
Unwinding SWAP 2018	4.943
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2019 (12 maanden)	-3.128
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2020 (12 maanden)	-12.739
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2021 (12 maanden)	-8.077
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2022 (12 maanden)	12.967
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2023 (12 maanden)	58.408
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2024 (12 maanden)	-14.043
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2025 (12 maanden)	-2.733
OP 31/12/2025	26.450

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, in 2025 voor een bedrag van € -2,7 miljoen, wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 31: Resultaat

Voor meer informatie omtrent het resultaat, verwijzen we naar sectie 9.1.6 "Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31/12/2025".

De volgende tabel geeft een overzicht weer van het nettoresultaat per aandeel en het EPRA-resultaat per aandeel op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen en op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde van Montea. Het EPRA-resultaat* is gelijk aan het nettoresultaat exclusief het resultaat op de portefeuille¹* [XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

[1] Zie sectie 10.1.

voor winstverdeling) en exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (zie XXIII van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Hierbij dient gezegd te worden dat het verschil tussen het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea en het aantal aandelen op het einde van de periode gelijk is aan het aantal eigen aandelen. Daarenboven heeft Montea geen inschrijvingsrechten en/of converteerbare obligaties

DETAIL RESULTATEN PER AANDEEL (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Netto resultaat	163.267	171.525	118.810
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	163.256	171.525	118.535
Minderheidsbelangen	11	0	275
EPRA-resultaat*	112.777	99.260	90.010
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	23.038.381	21.005.929	18.387.740
Aantal aandelen in omloop op het einde van de periode	23.402.884	23.131.212	20.121.491
Netto resultaat (gewoon / verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	7,09	8,17	6,46
EPRA-resultaat (gewoon / verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	4,90	4,73	4,90

DETAIL RECONCILIATIE VAN NETTO RESULTAAT NAAR EPRA-RESULTAAT* (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Netto resultaat	163.267	171.525	118.810
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-699	0	0
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-52.661	-85.400	-11.870
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva	-1.739	2.733	14.043
+ Uitgestelde belastingen	10.417	10.401	-30.974
- Aanpassingen aan bovenstaande betreffende joint ventures	-5.808	0	0
EPRA-resultaat*	112.777	99.260	90.010

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2023	2.514
Minderheidsbelang 2024	-2.514
OP 31/12/2024	0
Minderheidsbelang 2025	108
OP 31/12/2025	108

Minderheidsbelangen komen tot stand door opzet van of wijzigingen aan een samenwerking met vastgoedvennootschappen. In de loop van 2025 werd een samenwerking opgezet met Bnewable, resulterend in een minderheidsbelang per einde boekjaar.

Tiel-Zuid, Nederland 🇳🇱

Ontwikkeling



Toelichting 33: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	1.259.088	981.913	815.327
Kredietinstellingen	530.499	257.633	103.999
Obligatieleningen	638.311	663.030	662.739
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	4.022	3.297	1.489
Financiële leasing	312	328	465
Andere ⁽¹⁾	85.944	57.625	46.634
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	4.479	3.504	36.162
Kredietinstellingen	0	0	33.333
Obligatieleningen	0	0	0
Financiële leasing	171	124	117
Andere ⁽¹⁾	4.308	3.380	2.712
TOTAAL	1.263.567	985.417	851.490

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.

De Vennootschap heeft een totaalbedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 530,5 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2025 over een totaalbedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 739,2 miljoen bij zes financiële instellingen. Er rest nog een niet-opgenomen capaciteit van € 208,7 miljoen, wat betekent dat 71,8% aan kredietlijnen is opgenomen.

In 2026 vervalt geen schuld van de kredietlijnen ten opzichte van de totale opgenomen schuld van de kredietlijnen (€ 530,5 miljoen) of van de gecontracteerde kredietlijnen (€ 739,2 miljoen).

Verder beschikt Montea ook over een totaalbedrag van € 640,0 miljoen aan obligatieleningen, volledig opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing).

De leasingschulden bedragen € 71,6 miljoen en omvatten zowel korte als lange termijnverplichtingen. Zij hebben voornamelijk betrekking op leasingverplichtingen voor concessiegronden overeenkomstig IFRS 16 en op de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst. Andere schulden met een financieel karakter bedragen € 21,4 miljoen en zijn hoofdzakelijk het gevolg van samenwerkingen met Weerts Group en Bnewable.

De totale financiële schuld, met inbegrip van obligatieleningen en leasingschulden, is op 31 december 2025 voor 99,7% ingedekt door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swap en interest rate cap. Het merendeel van de obligatieleningen is afgesloten tegen vaste rentevoeten, terwijl de kredietlijnen onderworpen zijn aan een variabele rentevoet.

[1] De rubriek "Andere" omvat hoofdzakelijk de leasingverplichtingen, met betrekking tot de concessiegronden, opgenomen conform IFRS 16

In onderstaande tabellen wordt de maturiteitsanalyse van de kredietlijnen, obligatieleningen en indekkingsinstrumenten weergegeven. In de laatste kolom worden de verwachte intrestlasten weergegeven op basis van de toestand per 31/12/2025 rekening houdend met een stabiele EURIBOR.

KREDIETINSTELLINGEN (in EUR x 1.000)	Gecontracteerde kredieten	Opgenomen kredieten	Intrestlasten kredieten
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	-	-	5.732
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	52.000	35.000	5.413
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	92.500	72.500	4.718
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	594.700	423.000	12.343
TOTAAL	739.200	530.500	28.205

INDEKKINGSINSTRUMENTEN (in EUR x 1.000)	Notioneel Bedrag	Interestinkomsten indekkingsinstrumenten
Indekkingsinstrumenten, binnen het jaar te vervallen	190.000	4.555
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen 1 - 2 jaar	112.500	5.963
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen 2 - 3 jaar	145.000	10.113
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen > 3 jaar	525.000	42.506
TOTAAL	972.500	63.136

OBLIGATIELENINGEN (in EUR x 1.000)	Gecontracteerde obligatieleningen	Opgenomen obligatieleningen	Intrestlasten obligatieleningen
Obligatieleningen, binnen het jaar te vervallen	-	-	16.718
Obligatieleningen, vervallen binnen 1 - 2 jaar	25.000	25.000	16.209
Obligatieleningen, vervallen binnen 2 - 3 jaar	-	-	15.699
Obligatieleningen, vervallen binnen > 3 jaar	615.000	615.000	46.640
TOTAAL	640.000	640.000	95.266

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de lopende obligatieleningen:

OBLIGATIELENINGEN						
NOMINAAL BEDRAG (in EUR x 1.000)	Begindatum	Vervalddag	Rente	Rentevoet	Terugbetaling kapitaal	Terugbetaling rente
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Floating	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestrieel
50.000	27/04/2021	27/04/2031	Fixed	1,28%	2031	Halfjaarlijks
30.000	23/06/2021	23/06/2031	Fixed	1,28%	2031	Halfjaarlijks
70.000	23/06/2021	23/06/2036	Fixed	1,44%	2036	Halfjaarlijks
85.000	04/01/2022	04/01/2034	Fixed	1,42%	2034	Halfjaarlijks
175.000	17/08/2022	17/08/2030	Fixed	3,18%	2030	Halfjaarlijks
20.000	02/11/2022	02/11/2030	Fixed	3,20%	2030	Halfjaarlijks
25.000	07/12/2022	07/12/2030	Fixed	3,26%	2030	Halfjaarlijks
160.000	15/06/2022	15/06/2032	Fixed	3,40%	2032	Halfjaarlijks
640.000						

Toelichting 34: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Toegelaten indekkingsinstrumenten	130	8.275	495
TOTAAL	130	8.275	495

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de financiële indekkingsinstrumenten op 31/12/2025. In Toelichting 21, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de financiële indekkingsinstrumenten. De financiële indekkingsinstrumenten met een negatieve waarde op 31/12/2025

bedragen € 130 K. Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar Toelichting 15.

Toelichting 35: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Exit Taks	850	0	2.738
Andere	30.991	30.182	16.678
Leveranciers	22.318	20.517	8.600
Huurders	3.905	2.968	2.483
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	4.768	6.697	5.594
TOTAAL	31.841	30.182	19.416

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Dividenden	36	36	36
Andere	623	1.528	601
TOTAAL	660	1.564	637

De sectie "Exit taks" bestaat doorgaans uit een provisie aangelegd naar aanleiding van de aankopen van nieuwe vastgoedvennootschappen.

De post "Leveranciers" heeft nog een openstaand saldo van € 22,3 miljoen. Dit resterend bedrag is voornamelijk nog schuldig aan derde partijen naar aanleiding van lopende ontwikkelingen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland.

De sectie "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" bestaat voornamelijk uit de belastingprovisie opgezet voor het ontvangen van het voorlopige aanslagbiljet van 2025 in Nederland waar het FBI-statuut in aanvraag is, maar nog niet werd bekomen. Zie Toelichting 26 en sectie 11.5.4.

De sectie "Andere kortlopende verplichtingen" bestaat hoofdzakelijk uit schulden gerelateerd aan verwervingen via aandelentransacties. In de loop van 2025 werd het merendeel van deze schulden afgelost voor verwervingen die plaatsvonden in 2024.

Toelichting 36: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Over te dragen vastgoedopbrengsten	34.713	31.501	25.673
Toe te rekenen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.019	8.230	10.271
Andere	0	0	0
TOTAAL	36.733	39.731	35.944

De overlopende rekeningen van het passief bestaan voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten en de toerekening van nog niet afgerekende interesten op de obligatieleningen en kredietlijnen.

Toelichting 37: Reële waarde hiërarchie

REËLE WAARDE HIËRARCHIE (in EUR x 1.000)	31/12/2025 Boekwaarde	31/12/2025 Level 1	31/12/2025 Level 2	31/12/2025 Level 3
I. VASTE ACTIVA	3.202.511	0	142.934	3.059.577
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	775	0	775	0
C. Vastgoedbeleggingen	2.980.479	0	0	2.980.479
D. Andere materiële vaste activa	79.098	0	0	79.098
E. Financiële vaste activa	91.200	0	91.200	0
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	400	0	400	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	8.684	0	8.684	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	41.874	0	41.874	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	59.446	6.322	52.654	471
A. Activa bestemd voor verkoop	471	0	0	471
B. Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D. Handelsvorderingen	42.559	0	42.559	0
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.055	0	1.055	0
F. Kas en kasequivalenten	6.322	6.322	0	0
G. Overlopende rekeningen	9.040	0	9.040	0
TOTAAL ACTIVA	3.261.957	6.322	195.587	3.060.048
VERPLICHTINGEN	1.367.608	0	1.307.312	0
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.293.896	0	1.233.600	0
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.259.088	0	1.198.792	0
1. Bancaire schulden	534.522	0	534.522	0
2. Obligatieleningen	638.311	0	578.015	0
3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	86.256	0	86.256	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	130	0	130	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	34.678	0	34.678	0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	73.712	0	73.712	0
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	4.479	0	4.479	0
1. Bancaire schulden	0	0	0	0
2. Leasing schulden	171	0	171	0
3. Andere	4.308	0	4.308	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.841	0	31.841	0
E. Andere kortlopende verplichtingen	660	0	660	0
F. Overlopende rekeningen	36.733	0	36.733	0
TOTAAL VERPLICHTINGEN	1.367.608	0	1.307.312	0

Level 1: waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;

Level 2: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);

Level 3: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Tijdens het boekjaar 2025 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.



REËLE WAARDE HIËRARCHIE (in EUR x 1.000)	31/12/2024 Boekwaarde	31/12/2024 Level 1	31/12/2024 Level 2	31/12/2024 Level 3
I. VASTE ACTIVA	2.825.733	0	32.820	2.792.913
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	666	0	666	0
C. Vastgoedbeleggingen	2.720.052	0	0	2.720.052
D. Andere materiële vaste activa	72.861	0	0	72.861
E. Financiële vaste activa	31.872	0	31.872	0
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	282	0	282	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	59.313	13.139	40.632	5.541
A. Activa bestemd voor verkoop	5.541	0	0	5.541
B. Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D. Handelsvorderingen	34.158	0	34.158	0
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50	0	50	0
F. Kas en kasequivalenten	13.139	13.139	0	0
G. Overlopende rekeningen	6.424	0	6.424	0
TOTAAL ACTIVA	2.885.045	13.139	73.452	2.798.453
VERPLICHTINGEN	1.080.745	0	1.034.789	0
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.005.764	0	959.807	0
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	981.913	0	935.956	0
1. Bancaire schulden	260.930	0	260.930	0
2. Obligatieleningen	720.655	0	674.698	0
3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	328	0	328	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8.275	0	8.275	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.576	0	15.576	0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	74.981	0	74.981	0
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	3.504	0	3.504	0
1. Bancaire schulden	0	0	0	0
2. Leasing schulden	124	0	124	0
3. Andere	3.380	0	3.380	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30.182	0	30.182	0
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.564	0	1.564	0
F. Overlopende rekeningen	39.731	0	39.731	0
TOTAAL VERPLICHTINGEN	1.080.745	0	1.034.789	0

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waarde bepaling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waarde bepaling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundigen, grotendeels gebaseerd op de kapitalisatiemethode.

De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundigen die markthuurwaardes en marktrendementen op alle individuele sites heeft bepaald.

Op deze markthuurwaarde en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke

situatie (bv. verschil tussen actuele huur en markthuurwaarde, de actuele waarde van de toekomstige investeringen alsook de inschatting van de toekomstige leegstand).

Zoals hiervoor aangehaald wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de markthuurwaarde (€/m²) en de equivalent yield (nettorendement op basis van een gelijkwaardig product op deze locatie). De onderstaande tabel geeft per geografische regio een overzicht van deze twee parameters met telkens

- een minimum en maximum huurwaarde, dewelke telkens enkel de magazijncomponent van ERV omvat; en
- een gewogen gemiddelde, dewelke de ERV en de oppervlakte van de gehele portefeuille in beschouwing neemt.

Daarenboven wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door het verschil van de actuele huur t.o.v. de markthuurwaarde.

WAARDERING REËLE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN	BE	FR	NL	DE
Huurkapitalisatiemethode				
Markthuurwaarde (Min - Max.) (euro /m²)	30-130	35-150	39-105	NVT
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (euro /m²)	59,52	74,81	71,62	NVT
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	3,70%-6,95%	4,75%-6,50%	3,60%-7,36%	NVT
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	5,60%	5,31%	5,44%	NVT
Gemiddelde inflatie (%)	2,06%	0,79%	2,77%	3,77%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	97,00%	95,91%	87,04%	NVT

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen/cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag);
- locatie van het vastgoed;
- aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

De cashflow methode wordt niet meer toegepast daar zij geen toegevoegde waarde creëert aan de bestaande kapitalisatiemethode. Deze cashflow methode zal enkel in zeer specifieke gevallen aangebracht worden als ondersteuning van de kapitalisatiemethode.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste parameters met betrekking tot 2024:

WAARDERING REËLE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN	BE	FR	NL	DE
Huurkapitalisatiemethode				
Markthuurwaarde (Min - Max.) (euro /m²)	28-130	35-130	38-98	NVT
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (euro /m²)	61,24	77,83	68,88	NVT
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	3,92%-7,55%	4,75%-6,15%	4,30%-7,11%	NVT
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	5,24%	5,27%	5,50%	NVT
Gemiddelde inflatie (%)	4,41%	1,75%	3,95%	2,84%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	92,62%	93,34%	87,93%	NVT

2. Zonnepanelen

De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een berekening van de netto actuele waarde over de resterende looptijd van de groenestroomcertificaten.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

Bij de bepaling van de verdisconteringsmethode wordt rekening gehouden met de volgende zaken:

- De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 25 jaar;
- De groenestroomcertificaten bedragen tussen € 0 en € 450 per certificaat; de vergoedingen van deze certificaten zijn tijdsgebonden, dit wil zeggen van zodra de zonnepanelen operationeel zijn, er een aanvraag voor een certificaat wordt ingediend. Bij een bepaald vermogen heeft Montea dan als eigenaar recht op een vergoeding;

- De inkomsten betreffende de verkochte stroom aan de klanten zijn gebaseerd op de bestaande contracten;
- De inkomsten betreffende overtollige stroom worden terug verkocht aan de energieleveranciers op basis van bestaande contracten;
- Er wordt rekening gehouden met de verzekerings- en onderhoudskosten voor deze zonnepanelen;
- Er wordt rekening gehouden met een verdisconteringsvoet dat wordt bepaald per project tussen de 5,40% en 5,75%;
- Er wordt rekening gehouden met een rendementsdaling gedurende de 25-jarige periode als gevolg van slijtage van ongeveer 0,7% per jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald door de vastgoedschatter.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

3. Afgeleide instrumenten

Bij de bepaling van de reële waarde van de afgeleide instrumenten werd enerzijds rekening gehouden met de reële waarde die door de financiële instellingen aan Montea ter beschikking werden gesteld, gebaseerd op de swap-rate van gelijkaardige producten op 31/12/2025, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2025 bedraagt € +25.462 K. Dit zou normaal gecatalogeerd moeten worden onder level 2. Daarnaast dient de onderneming ook het "non-performance risk" te waarderen. Montea heeft een positieve reële waarde op haar hedging instrumenten.

Op basis van inschattingen (credit default swaps per 31/12/2025, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een "non-performance risk" berekend ten belope van € 125,6 K wat een daling is van € 28,5 K ten opzichte van 31/12/2024. Dit non-performance risk heeft een negatief effect op de reële waarde van de afgeleide instrumenten. Door het feit van het tot uitdrukking brengen van dit "non-performance risk", wordt de volledige reële waarde van € 25.336 K opgenomen in level 2. De fluctuatie van het non-performance risk is grotendeels te wijten aan de evolutie van de marktwaarde van de afgeleide instrumenten tijdens het afgelopen boekjaar.

4. Financiële verplichtingen

De financiële verplichtingen bestaan uit obligatieleningen, de opgenomen kredietlijnen en andere schulden. De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de obligaties werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2025 niet verhandeld is, worden de obligaties geclassificeerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product). De reële waarde van de obligatieleningen met vaste rentevoet zijn verschillend van de huidige boekwaarde, gegeven de evolutie in de EURIBOR-rentevoet die maakt dat de reële waarde van deze obligaties € 60,3 miljoen lager ligt dan de boekwaarde. 100% van alle kredietlijnen werden afgesloten aan variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maand, gefloored + marge). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen en de reële waarde van de obligatielening met variabele rentevoet nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van deze kredietlijnen en obligatielening. De classificatie als level 2 is te verantwoorden daar de marktwaardering in een actieve markt voor gelijkaardige producten beschikbaar is.

5. Vlottende activa en kortlopende (niet-financiële) verplichtingen

De waarderingstechnieken en de input die bij de waardering tegen reële waarde zijn gebruikt voor de vlottende activa en de kortlopende verplichtingen zijn het feit dat de vlottende activa en kortlopende verplichtingen gewaardeerd worden aan de nominale waarde, gegeven dat deze vorderingen en schulden op korte termijn zijn en bijgevolg het kredietrisico beperkt is.

Toelichting 38: Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past Montea IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. De Vennootschap stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. De volgende tabellen geven de balans en de resultatenrekening weer volgens de geografische segmentatie. Naast de geografische segmentatie maakt de Vennootschap ook gebruik van de sectorale segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

Toelichting 38.1: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2025

(in EUR x 1.000)	31/12/2025 BE	31/12/2025 FR	31/12/2025 NL	31/12/2025 DE	31/12/2025 Niet toegew.	31/12/2025 Conso
Vastgoedbeleggingen	1.222.268	434.659	1.233.349	90.202	0	2.980.479
Gebouwen	1.101.658	397.785	1.132.848	90.202	0	2.722.494
Ontwikkelingen	113.343	36.770	100.501	0	0	250.614
Vastgoed voor eigen gebruik	7.267	105	0	0	0	7.372
Andere materiële vaste activa	47.343	6.180	25.425	149	0	79.098
Zonnepanelen en batterijopslagsystemen	46.354	3.710	25.141	0	0	75.205
Overige materiële vaste activa	989	2.470	284	149	0	3.892
Activa bestemd voor verkoop	471	0	0	0	0	471
Andere activa	0	0	0	0	201.909	201.909
TOTAAL ACTIVA						3.261.957
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0	1.894.349	1.894.349
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	0	0	0	0	1.894.241	1.894.241
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	108	108
VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	1.367.608	1.367.608
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						3.261.957

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België bedraagt € 1.222,3 miljoen voor 2025, € 76,5 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België in 2024. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van:

- Verwervingen via aandelentransacties zoals de aankoop van een site in de haven van Antwerpen, alsook de verwerving van een site in Beringen via inbreng in natura;
- Het vervolg van de ontwikkelingen te Aalst en Halle;
- Ontwikkelingen en opleveringen van zonnepanelen en batterijopslagsystemen op diverse sites;
- De stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Frankrijk bedraagt € 434,7 miljoen voor 2025, wat € 31,7 miljoen hoger is dan de reële waarde in 2024 voornamelijk ten gevolge van:

- Verwervingen van verschillende ontwikkelingsgronden;
- De stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland bedraagt € 1.233,3 miljoen voor 2025, € 151,3 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland in 2024. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan:

- Verwervingen door aankoop van gebouwen te Zaltbommel en Zeewolde;
- Het vervolg van de ontwikkelingen te Tiel, Oss en Amsterdam;
- Ontwikkelingen en opleveringen van zonnepanelen en batterijopslagsystemen op diverse sites;
- De stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland bedraagt € 90,2 miljoen voor 2025, € 1,0 miljoen hoger dan de reële waarde van de Duitse vastgoedbeleggingen in 2024. Deze stijging is integraal te wijten aan de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Toelichting 38.2: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2024

(in EUR x 1.000)	31/12/2024 BE	31/12/2024 FR	31/12/2024 NL	31/12/2024 DE	31/12/2024 Niet toegew.	31/12/2024 Conso
Vastgoedbeleggingen	1.145.827	403.029	1.082.012	89.184	0	2.720.052
Gebouwen	1.022.959	389.458	898.776	89.184	0	2.400.377
Ontwikkelingen	119.859	13.571	183.235	0	0	316.666
Vastgoed voor eigen gebruik	3.008	0	0	0	0	3.008
Andere materiële vaste activa	44.410	3.644	24.635	172	0	72.861
Zonnepanelen en batterijopslagsystemen	43.550	3.114	24.287	0	0	70.950
Overige materiële vaste activa	860	530	348	172	0	1.910
Activa bestemd voor verkoop	5.541	0	0	0	0	5.541
Andere activa	0	0	0	0	86.592	86.592
TOTAAL ACTIVA						2.885.045
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0	1.804.300	1.804.300
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	0	0	0	0	1.804.300	1.804.300
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	1.080.745	1.080.745
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						2.885.045



Toelichting 38.3: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2025

(in EUR x 1.000)		31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
		BE	FR	NL	DE	Niet toegew.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	57.314	21.531	55.080	6.505	0	140.429
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-495	0	-166	0	0	-661
	NETTO HUURRESULTAAT	56.819	21.531	54.914	6.505	0	139.768
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.685	3.954	2.045	1.126	0	15.810
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-9.150	-4.058	-3.348	-1.208	0	-17.764
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7.329	863	2.644	72	0	10.908
	VASTGOEDRESULTAAT	63.683	22.289	56.256	6.495	0	148.722
IX.	Technische kosten	0	10	0	0	0	10
X.	Commerciële kosten	-23	-64	0	0	0	-87
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-26	-167	0	0	0	-193
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.238	-1.335	-549	-627	0	-3.749
XIII.	Andere vastgoedkosten	-136	-20	-11	0	0	-166
	VASTGOEDKOSTEN	-1.422	-1.576	-560	-627	0	-4.186
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	62.261	20.713	55.696	5.868	0	144.537
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-12.544	-12.544
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	224	-22	-4	22	0	220
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	62.485	20.691	55.691	5.889	-12.544	132.214

Toelichting 38.4: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2024

(in EUR x 1.000)		31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
		BE	FR	NL	DE	Niet toegew.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	50.847	14.151	44.853	5.250	0	115.101
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	34	-25	0	0	0	9
	NETTO HUURRESULTAAT	50.881	14.126	44.853	5.250	0	115.110
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.297	3.449	1.707	679	0	13.132
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-7.571	-3.421	-2.569	-737	0	-14.298
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7.027	374	1.535	77	0	9.012
	VASTGOEDRESULTAAT	57.634	14.527	45.527	5.269	0	122.956
IX.	Technische kosten	0	-31	-1	0	0	-32
X.	Commerciële kosten	-2	-65	-4	0	0	-72
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-44	-183	0	0	0	-227
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.149	-911	-510	-590	0	-3.159
XIII.	Andere vastgoedkosten	-123	-5	0	0	0	-128
	VASTGOEDKOSTEN	-1.317	-1.196	-515	-590	0	-3.618
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	56.317	13.330	45.012	4.679	0	119.338
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-11.257	-11.257
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	802	-42	0	25	0	785
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	57.119	13.289	45.012	4.704	-11.257	108.866

Toelichting 39: Financieel risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's kunnen in de normale bedrijfsuitoefening van Montea ontstaan. De onderneming analyseert en herzielt elk risico en definieert hierbij de strategieën om de economische impact op de prestaties van de Vennootschap te beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het nettoresultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen indekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

A. Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan voor ca. 30% uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkinginstrumenten van het type IRS en CAP om het renterisico in te dekken, waarvan een gedetailleerd overzicht vervat zit in Toelichting 15.

Op 31/12/2025 werd het renterisico voor 99,7% ingedekt door het afsluiten van contracten aan een vaste rentevoet of door het afsluiten van indekkinginstrumenten zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een beperkte impact heeft op het resultaat van de Vennootschap.

De verdeling van financiële schulden naar hun aard van indekking kan zoals hieronder weergegeven worden.

Een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2025, zou een stijging van de totale financiële kost met € 0,2 miljoen veroorzaken. Dit negatieve effect wordt verklaard door een indekkingsgraad van 99,7%.

B. Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurwaarborg van minstens drie maanden.

C. Wisselkoersrisico

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat uitsluitend uit gebouwen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

D. Liquiditeitsrisico

In Toelichting 33 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Toelichting 40: Transacties tussen verbonden ondernemingen

De transacties met verbonden ondernemingen beperken zich tot de management fee tussen de Enige Bestuurder Montea Management NV en Montea NV. Verder bevestigt Montea dat er geen transacties zijn aan niet-marktconforme voorwaarden met verbonden partijen.

Op het einde van het boekjaar 2025 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

- Operationeel resultaat - Vergoedingen Enige Bestuurder: € 1.190 K
- Schulden / Rekening courant Montea Management NV: € 314 K

In sectie 11.1.1 is de groepsstructuur van Montea op datum van 31 december 2025 terug te vinden.

Toelichting 41: Buitenbalansverplichtingen

Voor het boekjaar 2025 zijn er enkele buitenbalansverplichtingen:

- een bankgarantie ten belope van € 333.673,23, ten gunste van De Scheepvaart NV, in het kader van de concessieovereenkomst te Bilzen die met De Scheepvaart NV werd afgesloten. Deze bankgarantie is geldig tot 30/12/2042;
- een bankgarantie ten belope van € 4.211,25, ten gunste van het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 145.780,34, ten gunste van Havenbedrijf Gent GAB, dewelke een einddatum heeft op 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 153.020,00, ten gunste van De Haven Brussel, dewelke een einddatum heeft op 31/10/2051;
- een bankgarantie ten belope van € 13.000,00, ten gunste van Henton NV;
- een bankgarantie ten belope van € 8.025,00, ten gunste van Société Coopérative Intercommunale;

Toelichting 42: Gebeurtenissen na 31 december 2025

Voor een bespreking van de gebeurtenissen na 31 december 2025 verwijzen we naar sectie 5.3.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van indekking

● Fixed rate debt ● Hedged floating rate debt
● Unhedged floating rate debt



9.3 Enkelvoudige jaarrekening

9.3.1 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte vorm van Montea per 31 december 2025

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:17 WWV wordt de jaarrekening van Montea NV voorgesteld volgens het verkorte-termijn schema. De enkelvoudige jaarrekening werd nog niet neergelegd bij de Nationale Bank van België. De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening (zie sectie 10.4).

Enkelvoudige balans per 31 december 2025

BALANS (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2025 12 maanden	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	3.158.651	2.795.619	2.360.333
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	775	666	548
C. Vastgoedbeleggingen	1.333.996	1.250.643	1.066.868
D. Andere materiële vaste activa	46.854	44.034	46.777
E. Financiële vaste activa	1.734.803	1.500.039	1.245.925
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	348	236	214
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	41.874	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	93.433	78.136	121.351
A. Activa bestemd voor verkoop	471	5.541	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	27.778	16.932	14.290
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	57.976	42.930	20.040
F. Kas en kasequivalenten	3.637	10.385	86.242
G. Overlopende rekeningen	3.571	2.348	780
TOTAAL ACTIVA	3.252.084	2.873.755	2.481.684

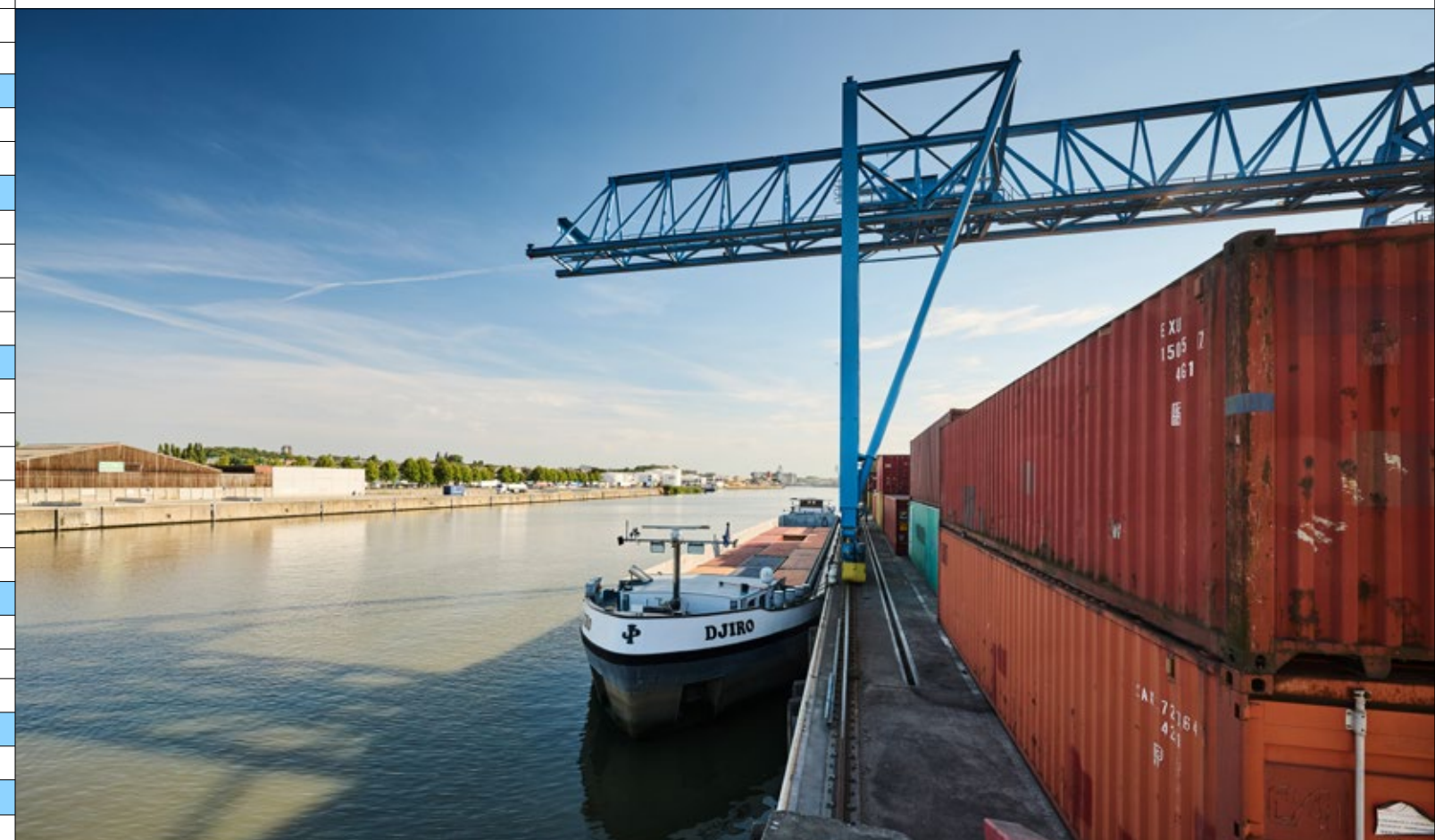
BALANS (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2025 12 maanden	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	1.894.241	1.804.300	1.518.263
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.894.241	1.804.300	1.518.263
A. Kapitaal	464.896	450.580	394.914
B. Uitgiftepremies	584.454	570.794	423.586
C. Reserves	681.623	611.401	580.953
D. Nettoresultaat van het boekjaar	163.267	171.525	118.810
Minderheidsbelangen	0	0	0
VERPLICHTINGEN	1.357.843	1.069.455	963.421
Langlopende verplichtingen	1.235.323	971.692	809.283
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.170.120	921.664	767.427
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	65.203	50.028	41.855
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
Kortlopende verplichtingen	122.520	97.763	154.138
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	0	2.642	35.638
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.237	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20.265	15.342	9.647
E. Andere kortlopende verplichtingen	83.070	57.138	86.568
F. Overlopende rekeningen	15.949	22.642	22.285
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.252.084	2.873.755	2.481.684

Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2025

RESULTATENREKENING (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2025 12 maanden	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	62.071	55.253	50.245
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-495	34	-290
NETTO HUURRESULTAAT	61.577	55.287	49.955
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	10.137	8.822	8.766
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur (-)	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen (-)	-10.662	-9.075	-9.447
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	22.781	18.567	22.100
VASTGOEDRESULTAAT	83.833	73.601	71.374
IX. Technische kosten (-)	14	-9	-49
X. Commerciële kosten (-)	-46	-29	-52
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-96	-71	-93
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2.573	-2.060	-1.886
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-132	-124	-71
VASTGOEDKOSTEN	-2.832	-2.293	-2.150
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	81.001	71.308	69.223
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-13.498	-12.057	-10.681
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.296	2.024	1.354
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	68.799	61.275	59.896
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	698	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.255	23.729	-17.909
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	79.752	85.005	41.988
XX. Financiële inkomsten (+)	41.917	37.096	29.915
XXI. Netto interestkosten (-)	-24.748	-19.715	-20.481
XXII. Andere financiële kosten (-)	-558	-88	-82
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	60.960	67.768	68.816
FINANCIEEL RESULTAAT	77.572	85.061	78.168
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)	5.905	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	163.229	170.065	120.156
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	38	1.460	-1.346
XXVI. Exit taks (-)	0	0	0
BELASTINGEN	38	1.460	-1.346
NETTO RESULTAAT	163.267	171.525	118.810
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	23.038	21.006	18.388
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (gewoon/verwaterd) (in EUR)	7,09	8,17	6,46

Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2025

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Netto resultaat	163.267	171.525	118.810
Andere elementen van het globaal resultaat	-5.996	-12.995	15.428
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen	-5.996	-12.995	15.428
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-5.996	-12.995	15.428
GLOBAAL RESULTAAT	157.271	158.531	134.238
Toerekenbaar aan			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	157.271	158.531	134.238
Minderheidsbelangen	0	0	0



Resultatenverwerking per 31 december 2025

TE VERWERKEN RESULTAAT (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2025 12 maanden	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	163.267	171.525	118.810
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-71.722	-85.466	-43.843
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-55.292	-85.400	-11.870
1a. Boekjaar	-55.292	-85.400	-11.870
1b. Vorige boekjaren	0	0	0
1c. Realisatie vastgoed	0	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0	0
3a. Boekjaar	0	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
4a. Boekjaar	0	0	0
4b. Vorige boekjaren	0	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-1.739	2.733	14.043
5a. Boekjaar	-1.739	2.733	14.043
5b. Vorige boekjaren	0	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
6a. Boekjaar	0	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-14.690	-2.800	-46.017
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	90.983	79.693	72.545
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL (ANDERE DAN C)	563	6.366	2.422

Uitkeringsplicht per 31 december 2025

Volgens artikel 13 van het GVV KB moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in "Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves" zoals omschreven in

Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

ARTIKEL 13 UITKERINGSPLICHT (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2025 12 maanden
POSITIEVE VERSCHIL (1)-(2)	90.983
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	90.983
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	113.728
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	113.728
Netto resultaat	163.267
+ Afschrijvingen	388
+ Waardeverminderingen	855
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-194
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-39.635
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-698
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-10.255
+/- Uitgestelde belastingen	0
- Minderheidsbelang	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	0
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	983.880
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-983.880
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	0
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	358.907
Totaal van de verplichtingen	344.069
Langlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	-8.145
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	-6.693

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend. Rekening houdend met het aantal eigen aandelen op datum van dit jaarlijks financieel verslag, stelt de raad van bestuur van Montea Management NV voor een totaal uit te keren van € 91.545 K wat overeenkomt met een bruto dividend van € 3,93 per aandeel.

Art. 7:212 WVV

Als vennootschap moet Montea zich ook houden aan artikel 7:212 WVV waarbij het netto actief door middel van dividenduitkering, niet mag dalen onder het bedrag van het kapitaal en de onbeschikbare reserves.

Volgens onderstaande tabel heeft Montea nog een buffer van € 98.712K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 3,93 per aandeel. Deze resterende marge, na dividenduitkering, van € 98.712K komt tot stand doordat het netto actief van de GVV relatief meer gestegen is dan het bedrag van het niet uitkeerbaar eigen vermogen (beide berekend conform artikel 7:212 WVV).

ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2025 12 maanden	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	464.896	450.580	394.914
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	584.454	570.794	423.586
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	604.602	548.859	463.459
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	28.367	26.627	29.360
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	0	0	0
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	20.828	20.919	33.913
Wettelijke reserve (+)	835	835	835
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	1.703.984	1.618.614	1.346.069
Netto Activa vóór dividenduitkering	1.894.241	1.804.300	1.518.263
Vooropgestelde dividenduitkering	91.545	86.059	74.967
Netto Activa na dividenduitkering	1.802.696	1.718.241	1.443.296
Resterende marge na dividenduitkering	98.712	99.627	97.227

Overzicht van de variaties in het statutair eigen vermogen en reserves per 31 december 2025

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (in EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Resultaat	Eigen vermogen
OP 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	1.518.262
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-13.031	0	189.842
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Negatieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	-2.941
Rechtzettingen	0	0	203	0	203
Subtotaal	450.580	570.794	567.921	118.810	1.708.105
Dividenden	0	0	-75.533	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	171.525	171.525
OP 31/12/2024	450.580	570.794	611.196	171.525	1.804.300
Elementen onmiddellijk erkend als EV	14.316	13.660	-15.233	0	12.743
Kapitaalsverhoging	5.372	13.660	0	0	19.032
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-5.996	0	-5.996
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	8.944	0	-9.238	0	-294
Rechtzettingen	0	0	0	0	0
Subtotaal	464.896	584.454	595.963	171.525	1.816.838
Dividenden	0	0	-86.059	0	-86.059
Overgedragen resultaat	0	0	171.525	-171.525	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-10	163.267	163.257
OP 31/12/2025	464.896	584.454	681.419	163.267	1.894.241

Toewijzing van het resultaat aan het eigen vermogen

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2025	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	464.896		464.896
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	584.454		584.454
C. Reserves	681.623	71.722	753.345
Wettelijke reserve (+)	835		835
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	549.310	55.292	604.602
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	26.627	1.739	28.367
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-7.101	0	-7.101
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	460.885	8.784	469.669
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	14.923	5.905	20.828
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	-363.856	0	-363.856
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal		91.545	91.545
TOTAAL		163.267	1.894.241

Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

TIJDENS HET BOEKJAAR	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	26,3	13,2	13,1
Deeltijds	1002	3,0	1,0	2,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	28,8	14,0	14,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	43.815,0	22.539,0	21.276,0
Deeltijds	1012	4.157,9	1.329,4	2.828,5
Totaal	1013	47.972,9	23.868,4	24.104,5
Personeelskosten				
Voltijds	1021	4.982.583	.....	.....
Deeltijds	1022	472.831	.....	.....
Totaal	1023	5.455.414	2.714.282	2.741.131
Betaling van de voordelen bovenop het loon	1033	49.715	24.750	24.965
TIJDENS HET VORIGE BOEKJAAR				
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	24,4	13,1	11,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	40.839,5	22.213,5	18.626,0
Personeelskosten	1023	4.415.457	2.401.664	2.013.793
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	42.498	22.993	19.504

Werknemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft indiend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister (vervolg)

OP DE AFSLUITINGSDATUM VAN HET BOEKJAAR	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	27	3	29,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	27	3	29,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:	120	15	1	15,8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	3	.....	3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	.....	2,0
universitair onderwijs	1203	10	1	10,8
Vrouwen:	121	12	2	13,7
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	3	1	3,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	1	3,8
universitair onderwijs	1213	6	.....	6,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	27	3	29,5
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

TIJDENS HET BOEKJAAR	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de Dimona-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	205	8	.....	8,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	7	.....	7,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de Dimona-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	5	.....	5,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4	.....	4,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	.....	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	2	.....	2,0
Andere reden	343	3	.....	3,0
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	.....	.....	.....

9.3.2 Tussentijdse en andere financiële informatie

Voor de tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap wordt verwezen naar de tussentijdse verslagen van 31 maart 2025, 30 juni 2025 en 30 september 2025 die door verwijzing worden opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

9.3.3 Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie

Voor de accountantscontrole van de historische jaarlijkse financiële informatie van de Vennootschap wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea) van Montea voor de boekjaren 2023 en 2024 die door verwijzing worden opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

	pagina
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2023	
Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.	336
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2024	
Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.	372
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2025	
Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025.	352

9.3.4 Pro forma financiële informatie

Er is geen bruto wijziging van betekenis geweest in boekjaar 2025. Er dient dus geen pro forma financiële informatie te worden opgenomen.

9.3.5 Dividendbeleid

Volgens artikel 13 van het GVV KB moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in "Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal:

- 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Op basis van de resultaten per 31 december 2025 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 19 mei 2026 voor, een bruto dividend uit te keren van € 3,93 per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van € 2,75 per aandeel. Dit is een stijging ten opzichte van het bruto dividend per aandeel van € 3,74 per aandeel in 2024.

Voor de prognose van het dividend van het boekjaar 2026 wordt verwezen naar sectie 5.4.8 "Prognose van het dividend" van dit jaarlijks verslag.

KERNRATIO'S (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
EPRA-resultaat per aandeel ¹	4,90	4,73
Resultaat op de portefeuille per aandeel ¹	2,12	3,57
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel ¹	0,08	-0,13
Netto resultaat (IFRS) per aandeel ¹	7,09	8,17
EPRA-resultaat per aandeel ²	4,82	4,29
Voorgestelde uitkering		
Bruto dividend per aandeel	3,93	3,74
Netto dividend per aandeel	2,75	2,62
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.038.381	21.005.929
Aantal aandelen in omloop per periode einde	23.402.884	23.131.212

9.3.6 Rechtszaken en arbitrages

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat er met betrekking tot de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit jaarlijks financieel verslag geen tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante materiële invloed zouden kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Montea en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheids tussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

9.3.7 Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van Montea

De financiële of handelspositie van Montea is niet significant gewijzigd op 31 december 2025.

⁽¹⁾ Obv gewogen gemiddeld aantal aandelen.
⁽²⁾ Obv aantal aandelen in omloop op balansdatum.

Datapakket

10.1 EPRA¹

EPRA ("European Public Real Estate Association") is de stem van de beursgenoteerde Europese vastgoedsector die meer dan 290 leden telt en meer dan € 930 miljard aan vastgoedactiva vertegenwoordigd. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. De indexen zijn samengesteld uit meer dan 100 vennootschappen. De criteria om opgenomen te worden in de indexen staan gepubliceerd op de website van EPRA (www.epra.com). Montea is sinds september 2018 opgenomen in de Europese en in de Belgische EPRA-index.

Aanbevelingen voor wat betreft de rapportering en de definiëring van de belangrijkste financiële en duurzaamheidsprestatie maatstaven voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen worden eveneens weergegeven op de website van EPRA ((sustainability) Best Practices Recommendations Guidelines). Montea stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders met als doel de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van informatie.

10.1.1 Financial reporting: EPRA BPR tabellen

Onderstaand de samenvattende tabel van de EPRA Performance measures.

		31/12/2025	31/12/2024
EPRA-resultaat*	€/aandeel	4,90	4,73
EPRA Net Tangible Assets*	€/aandeel	81,63	78,05
EPRA Net Reinstatement Value*	€/aandeel	90,22	85,82
EPRA Net Disposal Value*	€/aandeel	83,91	80,42
EPRA Loan to value*	%	40,0	34,8
EPRA Net Initial Yield*	%	4,8 ²	5,0 ³
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	4,9	5,0
EPRA Huurleegstand*	%	0,3	0,2
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)*	%	11,3	11,4
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)*	%	11,2	11,2

De door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measure), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, worden in deze publicatie aangeduid met een asterisk (*), in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die

bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in dit hoofdstuk van het jaarverslag weergegeven (sectie 10.1 en 10.2).

[1] De auditor heeft een beoordeling (ISRE 2410) uitgevoerd van de maatstaven opgenomen in deze sectie. De publicatie van de gegevens is niet verplicht volgens de GWV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties.

[2] De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 4,8%, een daling met 0,2% ten opzichte van eind 2024. Deze daling wordt verklaard door de opwaardering van de portefeuille en tijdelijke huurincentives op de opgeleverde ontwikkelingen in de tweede helft van 2025.

[3] Vanaf Q3 2025 wordt de EPRA Net Initial Yield weergegeven exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de toekomstige verwachte groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. De EPRA NIY op 31/12/2024 daalt hierdoor van 5,1% naar 5,0%.

EPRA-resultaat* – EPRA-resultaat per aandeel

Definitie:

Het EPRA-resultaat* betreft het nettoresultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille*, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, alsook aanpassingen aan voorgaande betreffende joint ventures. Het EPRA-resultaat per aandeel is het EPRA-resultaat* gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

Doelstelling:

Het EPRA-resultaat* meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Het geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Het EPRA-resultaat per aandeel meet het nettoresultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

(in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Netto resultaat (IFRS)	163.267	171.525
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat*		
Uit te sluiten:		
I) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-52.661	-85.400
II) Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-699	-
VI) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.739	2.733
VIII) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	10.417	10.401
IX) Aanpassingen aan bovenstaande (I) tot (VIII) betreffende joint ventures	-5.808	-
X) Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-
EPRA-resultaat*	112.777	99.260
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.038.381	21.005.929
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	4,90	4,73

EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

Net Reinstatement Value*

Gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.

Net Tangible Assets*

Gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.

Net Disposal Value*

Voorziet in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen voor de volledige omvang van hun verplichting. Dit scenario gaat ervan uit dat de vennootschap de activa verkoopt, hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde.

(in EUR x 1.000)	31/12/2025			31/12/2024		
	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.894.241	1.894.241	1.894.241	1.804.300	1.804.300	1.804.300
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	81,32	81,32	81,32	78,42	78,42	78,42
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.894.241	1.894.241	1.894.241	1.804.300	1.804.300	1.804.300
Uit te sluiten:						
V) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	33.419	33.419	-	15.576	15.576	-
VI) Reële waarde van financiële instrumenten	-25.337	-25.337	-	-23.597	-23.597	-
VII) Goodwill als resultaat van uitgestelde belastingen	-	-	-	-	-	-
VIII.a) Goodwill volgens de IFRS balans	-	-	-	-	-	-
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-775	-	-	-666	-
Toe te voegen:						
IX) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	60.296	-	-	45.957
X) Herwaarderingen van immateriële vaste activa	-	-	-	-	-	-
XI) Vastgoed transfer tax	199.308	-	-	178.314	-	-
NAV	2.101.631	1.901.548	1.954.537	1.974.593	1.795.613	1.850.257
Aantal dividendgerechtigde aandelen	23.293.966	23.293.966	23.293.966	23.007.385	23.007.385	23.007.385
NAV per aandeel (€/aandeel)	90,22	81,63	83,91	85,82	78,05	80,42¹

[1] De NDV van 2024 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief.

EPRA NIY* & EPRA 'topped-up' NIY*

Definitie:

De EPRA NIY* is de op jaarbasis berekende huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. De EPRA 'topped-up' NIY* integreert een aanpassing van het EPRA NIY* voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting of getrapte huurprijzen).

Doelstelling:

Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY* (in EUR x 1.000)	31/12/2025 Totaal	31/12/2024 Totaal
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	2.870.333	2.623.105
Vastgoedbeleggingen - aandeel van JV & Fondsen	104.278	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-369.262	-316.666
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.605.349	2.306.439
Toelage voor geraamde aankoopkosten	181.611	151.347
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B 2.786.960	2.457.786
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	142.570	128.564
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-7.905	-6.602
Geannualiseerde nettohuurgelden	A 134.665	121.962
Huurvrije periodes of lease incentives	3.052	0
'Topped-up' geannualiseerde nettohuurgelden	C 137.717	121.962
EPRA NIY*	A/B 4,83%	4,96%
EPRA 'topped-up' NIY*	C/B 4,94%	4,96%

EPRA-huurleegstand*

Definitie:

De EPRA-huurleegstand* stemt overeen met het compliment van de rubriek 'Bezettingsgraad' met dat verschil dat de door Montea gehanteerde bezettingsgraad berekend wordt op basis van vierkante meters terwijl de EPRA-huurleegstand* berekend wordt op basis van de geschatte huurwaarde.

Doelstelling:

De EPRA-huurleegstand* meet het leegstandspercentage in functie van de geschatte huurwaarde zonder daarbij rekening te houden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Berekening:

(in EUR x 1.000)	31/12/2025			31/12/2024		
	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstands- graad (%)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstands- graad (%)
België	193	60.653	0,3	-	58.281	0,0
Frankrijk	279	21.894	1,3	258	22.767	1,1
Nederland	-	69.076	0,0	-	54.312	0,0
Duitsland	-	6.673	0,0	-	4.558	0,0
Totaal	471	158.296	0,3	258	139.919	0,2

Op 31 december 2025 bedraagt de bezettingsgraad 99,8% tegenover 99,9% op jaareinde 2024. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Antwerpen (België), voordien verhuurd aan Rubix en Le Mesnil-Amelot (Frankrijk), voordien verhuurd aan Espace Phone. De consistent hoge bezettingsgraad, of lage EPRA-huurleegstand*, is een maatstaf voor de kwaliteit en goede locaties van de gebouwen in de portefeuille van Montea.

In alle markten waarin Montea opereert, is er sprake van schaarste, vooral wat betreft hoogwaardige activa op toplocaties, waar onze volledige portefeuille aan voldoet. De verwachting is dat de bezettingsgraad op alle geografische locaties hoog zal blijven, en eventuele leegstand zal van voorbijgaande aard zijn.



EPRA LTV*

Definitie:
De EPRA LTV* ratio wordt berekend door de netto schuld te delen door de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen).

Doelstelling:
De EPRA LTV* is een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen.

Berekening:

EPRA LTV* (in EUR x 1.000)	31/12/2025					31/12/2024				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	550.393	32.619		-120	582.892	259.764				259.764
Commercial paper	0				0	0				0
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	638.311				638.311	663.030				663.030
Derivaten voor vreemde valuta	0				0	0				0
Netto (handels)schulden	16.580			-268	29.658	30.845				30.845
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	3.251	13.346			3.251	1.167				1.167
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	1.084			1.084	0				0
Exclusief										
Kas- en kasequivalenten	-6.322	-12.024		270	-18.077	-13.139				-13.139
Netto schulden	A	1.202.213	35.025	0	-118	1.237.119	941.666	0	0	941.666
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	7.372				7.372	3.008				3.008
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.695.659			-964	2.694.696	2.376.800				2.376.800
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	471				471	5.541				5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	250.614	103.249			353.863	316.666				316.666
Immateriële activa	775				775	666				666
Netto (handels)vorderingen	0	0			0	0				0
Financiële activa	39.440				39.440	0				0
Totale portefeuillewaarde	B	2.994.331	103.249	0	-964	3.096.616	2.702.681	0	0	2.702.681
LTV*	A/B	40,1%	-	-	-	40,0%	34,8%	-	-	34,8%

EPRA-kostratio*

Definitie:
De EPRA-kostratio* wordt berekend door de administratieve en operationele kosten (inclusief of exclusief directe leegstandskosten), te delen door de brutohuurinkomsten.

Doelstelling:

De EPRA-kostratio's* zijn bedoeld om een consistente basis te bieden van waaruit bedrijven waar nodig meer informatie over de kosten kunnen verstrekken. Het is een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.

Berekening:

EPRA KOST RATIO* (in EUR x 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
I. Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		17.775	14.550
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-814	-642
V. Aandeel van operationele kosten van joint ventures		-12	-
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	16.949	13.908
IX. Directe leegstandskosten		-193	-227
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	16.756	13.681
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		149.258	122.104
XII. Aandeel van brutohuurinkomsten van joint ventures		151	-
Brutohuurinkomsten	C	149.409	122.104
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)*	A/C	11,3%	11,4%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)*	B/C	11,2%	11,2%

De EPRA-kostratio* weerspiegelt de operationele kosten na aftrek van administratieve en operationele kosten geactiveerd conform IFRS voor een bedrag van € 4,6 miljoen. De geactiveerde kosten hebben voornamelijk betrekking op interne personeelskosten van werknemers die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedbeleggingen – huurgegevens en marktwaarde

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de vastgoedportefeuille, per land:

		BE	FR	NL	DE	31/12/2025
Verhuurbare oppervlakte	m ²	1.019.064	292.652	964.515	99.495	2.375.726
Gem. huurgelden/m ²	€/m ²	57,7	71,8	62,3	57,0	61,3
Geannualiseerde contractuele huurgelden	K€	58.832	20.999	60.122	5.668	145.622
Geraamde huurwaarde (ERV)	K€	62.092	23.552	69.076	6.673	161.392
Nettohuurgelden	K€	57.114	21.489	53.449	5.640	137.691
Marktwaarde vastgoedbeleggingen	K€	1.101.389	397.785	1.132.848	90.202	2.722.224
Marktwaarde zonnepanelen	K€	46.354	3.710	25.141	0	75.205
EPRA-huurleegstand* (gebaseerd op ERV)	%	0,3	1,3	0,0	0,0	0,3
Gem. duur contracten (tot 1 ^{ste} opzeg)	Y	6,1	5,5	7,4	4,4	6,5
Gem. duur contracten (tot einde)	Y	7,1	6,2	8,3	4,4	7,3

Overzicht van de huurgelden, opgesplitst per land en per activiteit van de huurder:

Huurder Business Sector (in EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE	31/12/2025
Logistiek	28.925	12.524	28.680	1.949	72.079
Bouw/Industrie	7.222	2.098	9.233	1.456	20.009
Voeding & dranken	5.183	2.335	11.271	1.596	20.385
Automobielsector	5.054	1.114	1.346	660	8.173
Farma & medische sector	4.982	428	5.173	0	10.583
Retail	5.286	1.840	2.855	0	9.981
Andere	2.180	660	1.566	7	4.412
Totaal huidige huur	58.832	20.999	60.122	5.668	145.622

Huurder Business Sector (%)	BE	FR	NL	DE	31/12/2025
Logistiek	49	60	48	34	49
Bouw/Industrie	12	10	15	26	14
Voeding & dranken	9	11	19	28	14
Automobielsector	9	5	2	12	6
Farma & medische sector	8	2	9	0	7
Retail	9	9	5	0	7
Andere	4	3	3	0	3
Totaal huidige huur	100	100	100	100	100

Overzicht van de grootste huurders binnen de portefeuille, inclusief het aandeel in het totaal van de huurgelden:

Huurder	Huidige huur op jaarbasis
1. Jacky Perrenot	[>4,5 mio€]
2. Intergamma	[>4,5 mio€]
3. Amazon	[>4,5 mio€]
4. A-WARE	[4 - 4,5 mio€]
5. ID Freight	[4 - 4,5 mio€]
6. DHL Aviation	[3,5 - 4 mio€]
7. Lekkerland Nederland	[3,5 - 4 mio€]
8. DocMorris	[3 - 3,5 mio€]
9. PostNL Real Estate	[3 - 3,5 mio€]
10. HBM Machines	[2,5 - 3 mio€]
11. Global Forwarding Belgium	[2,5 - 3 mio€]
12. Decathlon Belgium	[2 - 2,5 mio€]
13. Raben Netherlands	[2 - 2,5 mio€]
14. Vos Distri Logistics Oss	[2 - 2,5 mio€]
15. Delhaize Belgium	[2 - 2,5 mio€]
16. Carglass	[2 - 2,5 mio€]
17. Tailormade Logistics	[2 - 2,5 mio€]
18. Borgesius Aalsmeer	[2 - 2,5 mio€]
Huurders > 2 mio€	64.206 44%
Huurders < 2 mio€	81.416 56%
Totaal	145.622 100%

Overzicht van de grootste (in marktwaarde) investeringspanden binnen de investeringsportefeuille:

	Locatie	Huurders	Range marktwaarde	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Type gebouw	Sector	Eigendom	Vorm van eigendom	Jaar van aankoop	Jaar van oplevering / herontwikkeling
1. NL	Tiel Panovenweg	Intergamma	> 50 mio €	93.819	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2025	2025
2. BE	Antwerpen Blue Gate	- Amazon Transport Belgium - Herfurth & Co - Van Noten Andries	> 50 mio €	35.063	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2022 2025	2022 2025
3. BE	Vorst Humaniteitslaan	- Options België - Sligro-MFS Belgium - Delhaize Belgium	> 50 mio €	38.159	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2008	2015-2016 2024
4. NL	Waddinxveen Louis Dobbelmanweg	Lekkerland	> 50 mio €	67.997	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2024	2024
5. NL	Waddinxveen Logistiek Park A12	HBM Machines	> 50 mio €	48.703	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2022	2022
6. NL	Aalsmeer Japanlaan en Thailandlaan	- Borgesius Aalsmeer - Dobbe Transport	> 50 mio €	42.734	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2017	2016-2017
7. BE	Willebroek De Hulst	Decathlon	> 50 mio €	67.480	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2017	2017
8. NL	Heerlen Business park Aventis	Doc Morris	> 50 mio €	42.451	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2015	2019
9. DE	Hamburg Volhöfner Weiden	- Fruitwork Dienstleistungs Center - Bolloré Logistics Warehousing Germany - IGS Paraffin Logistics - Panex World Depot - Darguner Brauerei	> 50 mio €	63.610	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2024	nvt
10. BE	Tongeren III Mammoetstraat	- C-Living - Baywa	30 < x < 50 mio €	53.990	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2022	2023

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de lopende ontwikkelingen, inclusief aandeel in de joint ventures, bedraagt € 354,9 miljoen en bestaat uit:

Land	Site & Locatie	Ontwikkelingskosten tot 31/12/2025 (K€)	Herwaardering (K€)	Reële waarde 31/12/2025 (K€)	Te investeren (K€)	Totale capex van het project (K€)	(Geschatte) oplevering	Landbank (m ²)	GLA (m ²)	Beoogd gemiddeld rendement
BE	Halle	14.395	5.571	19.966	19.173	33.568	Q4 2026	55.000	31.000	
	In uitvoering	14.395	5.571	19.966	19.173	33.568		55.000	31.000	~ 6,5%
BE	Lummen									
BE	Zellik									
BE	Tongeren									
BE	Grimbergen									
BE	Puurs									
NL	Tiel									
NL	Born									
FR	Senlis									
FR	Saint-Priest									
FR	Vergunde grondposities									
	Aangekochte terreinen	149.068	69.426	218.494	406.764	555.832		1.191.185	578.884	> 6,5%
	Zonnepanelen & batterijopslagsystemen	12.154	0	12.154	27.740	39.895				ca. 8% (IRR)
	Eigen ontwikkelingen	175.617	74.996	250.614	453.677	629.295		1.246.185	609.884	
BE	Luik (Skechers) ¹	97.492	6.786	104.278	42.927	140.419	Q4 2027	148.000	86.000	
	In uitvoering	97.492	6.786	104.278	42.927	140.419		148.000	86.000	~ 6,5%
	Aandeel in joint ventures	97.492	6.786	104.278	42.927	140.419		148.000	86.000	
	TOTAAL	273.110	81.782	345.892	469.604	769.713		1.394.185	695.884	

(1) De oppervlaktes voor het project in Luik worden voor 40% opgenomen in de pijplijn, het aandeel van Montea in de joint venture. De totale capex van het project vertegenwoordigt Montea's maximale exposure (€ 140 miljoen).

Vastgoedbeleggingen - 'Like-for-Like' groei van de IFRS-huurgelden

(in EUR x 1.000)	LIKE FOR LIKE						NON COMPARABLE				HUUR 31/12/2025
	Huur 31/12/2024	(Verhuur van) leegstand	Nieuwe leegstand	Heronder- handeling	Indexatie	Andere	Nieuwe sites	Indexatie	Verkochte sites	Andere	
België	46.603	223	-342	189	1.222	293					48.188
Frankrijk	12.028	336	-368	255	358	10					12.619
Nederland	40.379	437	-648	-100	1.314	0					41.382
Duitsland	2.064	0	0	0	52	0					2.116
LIKE FOR LIKE	101.074	996	-1.358	344	2.946	303	0	0	0	0	104.306
België	4.243						4.656	69	-214	372	9.126
Frankrijk	2.123						6.840	35	0	-86	8.911
Nederland	2.978						9.559	50	-160	0	12.428
Duitsland	3.186						1.278	0	0	-76	4.389
NON COMPARABLE	12.531						22.333	154	-374	210	34.853
TOTAAL	113.605	996	-1.358	344	2.946	303	22.333	154	-374	210	139.159
Like for Like variatie van het jaar				3.232							
België	46,1%	0,2%	-0,3%	0,2%	1,2%	0,3%					47,7%
Frankrijk	11,9%	0,3%	-0,4%	0,3%	0,4%	0,0%					12,5%
Nederland	40,0%	0,4%	-0,6%	-0,1%	1,3%	0,0%					40,9%
Duitsland	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%					2,1%
LIKE FOR LIKE	100%	1,0%	-1,3%	0,3%	2,9%	0,3%					103,2%
Like for Like variatie van het jaar				3,2%							

Noteer:

Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2024 t.e.m. 31/12/2025) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de 'Like-for-Like' analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar ('non comparable').

De gebruikte scope is dezelfde als deze bij de Roll Forward van de Investeringsassets (zie volgende).

Vastgoedbeleggingen - Roll Forward van de Investeringsassets

(in EUR x 1.000)	LIKE FOR LIKE			NON COMPARABLE						
	Investment assets 31/12/2024	CAPEX	Herwaardering	Aankopen	Verkopen	Transfer van / naar Project- ontwikkeling	CAPEX	Herwaardering	Investment assets 31/12/2025	
België	763.377	8.577	6.102						778.055	
Frankrijk	241.208	5.808	2.177						249.194	
Nederland	790.378	1.914	13.804						806.096	
Duitsland	31.050	104	-952						30.202	
LIKE FOR LIKE	1.826.012	16.403	21.131						1.863.547	
België	185.307			26.966	-5.070	19.420	9.414	1.267	237.303	
Frankrijk	148.250			27	0	0	94	220	148.591	
Nederland	101.470			55.860	0	123.838	19.944	18.862	319.975	
Duitsland	49.610			-244	0	0	859	544	50.769	
NON COMPARABLE	484.637			82.609	-5.070	143.258	30.312	20.892	756.638	
TOTAAL	2.310.650	16.403	21.131	82.609	-5.070	143.258	30.312	20.892	2.620.185	
Like for Like variatie van het jaar		37.534								
België	33,0%	0,4%	0,3%						33,7%	
Frankrijk	10,4%	0,3%	0,1%						10,8%	
Nederland	34,2%	0,1%	0,6%						34,9%	
Duitsland	1,3%	0,0%	0,0%						1,3%	
LIKE FOR LIKE	79,0%	0,7%	0,9%						80,7%	
België	8,0%			1,2%	-0,2%	0,8%	0,4%	0,1%	10,3%	
Frankrijk	6,4%			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,4%	
Nederland	4,4%			2,4%	0,0%	5,4%	0,9%	0,8%	13,8%	
Duitsland	2,1%			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%	
NON COMPARABLE	21,0%			3,6%	-0,2%	6,2%	1,3%	0,9%	32,7%	
TOTAAL	100,0%	0,7%	0,9%	3,6%	-0,2%	6,2%	1,3%	0,9%	113,4%	
Like for Like variatie van het jaar		1,6%								

Noteer:

Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2024 t.e.m. 31/12/2025) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de 'Like-for-Like'

analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar ('non comparable'). We vestigen bovendien ook de aandacht op het feit dat enkel de 'standing investments' in deze tabel zijn opgenomen, terwijl de CAPEX-tabel (cf. infra) naast de 'standing investments' ook de concessies, zonnepanelen en ontwikkelingen omvat.

Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens

Vastgoedbeleggingen Waarderingsgegevens (in EUR x 1.000)	31/12/2025		
	Reële waarde	Stijging/(daling) van de reële waarde	EPRA NIY* (%)
Segment			
België	1.015.359	66.675	5,1%
Frankrijk	379.785	8.327	5,1%
Nederland	1.126.070	234.222	4,5%
Duitsland	80.971	311	5,5%
Totaal Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	2.620.185	309.535	4,8%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans			
Projectontwikkelingen	354.876		
Gebruiksrecht concessie	102.040		
Vastgoedeigendommen	8.112		
Andere aanpassingen m.b.t. joint ventures	-104.262		
Totaal vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	2.980.950		

Meer achtergrond in verband met de waardebeoordeling van vastgoedbeleggingen is opgenomen in Toelichting 37 Reële waarde hiërarchie.

Analyse resterende duurtijd tot 1^{ste} opzegmogelijkheid

ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT 1 ^{STE} OPZEG	BE	FR	NL	DE	TOTAAL
Gemiddelde duur tot 1ste opzeg (jaren)	6,1	5,5	7,4	4,4	6,5
Current Rent die verloopt binnen het jaar	5.268	4.017	1.161	660	11.106
Current Rent die verloopt in het 2de jaar	5.739	4.665	3.269	0	13.672
Current Rent die verloopt tussen het 3de & 5de jaar	13.992	1.871	24.518	3.781	44.161
Current Rent die verloopt na het 5de jaar	33.834	10.446	31.175	1.227	76.682
TOTAAL (in EUR x 1.000)	58.832	20.999	60.122	5.668	145.622
Current Rent die verloopt binnen het jaar (%)	3,6	2,8	0,8	0,5	7,6
Current Rent die verloopt in het 2de jaar (%)	3,9	3,2	2,2	0,0	9,4
Current Rent die verloopt tussen het 3de & 5de jaar (%)	9,6	1,3	16,8	2,6	30,3
Current Rent die verloopt na het 5de jaar (%)	23,2	7,2	21,4	0,8	52,7
TOTAAL (%)	40,4	14,4	41,3	3,9	100,0

Analyse resterende duurtijd tot einde contract

ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT EINDE CONTRACT	BE	FR	NL	DE	TOTAAL
Gemiddelde duur tot einde contract (jaren)	7,1	6,2	8,3	4,4	7,3
Current Rent die verloopt binnen het jaar	3.285	2.979	1.161	660	8.084
Current Rent die verloopt in het 2de jaar	4.315	1.914	2.657	0	8.885
Current Rent die verloopt tussen het 3de & 5de jaar	7.480	3.460	17.103	3.781	31.825
Current Rent die verloopt na het 5de jaar	43.752	12.647	39.202	1.227	96.828
TOTAAL (in EUR x 1.000)	58.832	20.999	60.122	5.668	145.622
Current Rent die verloopt binnen het jaar (%)	2,3	2,0	0,8	0,5	5,6
Current Rent die verloopt in het 2de jaar (%)	3,0	1,3	1,8	0,0	6,1
Current Rent die verloopt tussen het 3de & 5de jaar (%)	5,1	2,4	11,7	2,6	21,9
Current Rent die verloopt na het 5de jaar (%)	30,0	8,7	26,9	0,8	66,5
TOTAAL (%)	40,4	14,4	41,3	3,9	100,0

EPRA CAPEX-analyse

EPRA CAPEX-analyse (in EUR x 1.000)	31/12/2025						31/12/2024					
	Groep (excl. joint ventures)				Joint ventures (proportionate share)	Totaal groep	Groep (excl. joint ventures)				Joint ventures (proportionate share)	Totaal Groep
	BE	FR	NL	DE			BE	FR	NL	DE		
I. Investerings	40.249	27	55.614	-	-	95.890	26.698	150.639	27.940	60.929	-	226.206
II. Ontwikkeling	19.672	15.987	53.078	-	97.491	186.228	72.299	2.256	79.772	-	-	154.327
III. Desinvesteringen	-5.070	-	-	-	-	-5.070	-	-	-	-	-	-
IV. Vastgoedbeleggingen	9.649	1.845	2.646	964	-	15.104	6.923	1.740	518	576	-	9.757
IV.a) Incrementele verhuurbare ruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.b) Geen incrementele verhuurbare ruimte	9.649	1.845	2.646	964	-	15.104	6.923	1.740	518	576	-	9.757
IV.c) Huurder incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.d) Overige materiële niettoegerekende soorten uitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Intercalaire interesten	4.223	1.005	4.452	-	-	9.680	6.649	736	5.095	-	-	10.480
TOTAAL CAPEX	68.722	18.864	115.790	964	97.491	301.832	110.569	155.371	113.326	61.505	-	440.770

Montea investeerde in 2025 € 301,8 miljoen in zijn vastgoedportefeuille, waarvan € 97,5 miljoen via joint venture. De tabel hierboven omvat de investeringen in i) verwerving van nieuwe terreinen en gebouwen, ii) verdere ontwikkelingen van terreinen en gebouwen, iii) desinvesteringen, iv) de bestaande vastgoedinvesteringen en v) geactiveerde interesten. De investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille worden verder uitgesplitst in iv.a) uitgaven met als doel de verhuurbare oppervlakte te vergroten, iv.b) het verbeteren

van de bestaande verhuurbare oppervlakte zonder deze te willen uitbreiden en iv.c) uitgaven die dienen als incentief voor de huurders (zoals bijvoorbeeld mezzanines en trappen).

We vestigen bovendien ook de aandacht op het feit dat deze tabel naast de 'standing investments' ook de concessies, zonnepanelen en ontwikkelingen omvat. In toelichting 19 Vastgoedbeleggingen kan een overzicht waargenomen worden waaruit deze investeringen bestaan.

Leverkusen, Duitsland 🇩🇪

Ontwikkeling



10.1.2 Sustainability reporting:
EPRA sBPR tabellen

ENVIRONMENTAL				MONTEA PORTFOLIO						
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes	
				2024	2025	2024	2025	Evolution		
Electricity	Elec-Abs, Elec-LfL		kWh	Total landlord-obtained electricity	10.464.956	15.047.501	7.627.892	8.731.554	+14%	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	3.222.437	5.186.075	2.300.979	3.206.002	+39%	*1
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	4.575.502	6.386.250	3.498.910	3.012.412	-14%	*1
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	2.667.017	3.475.177	1.828.003	2.513.139	+37%	*2, *3
			kWh	Total tenant-obtained electricity	74.535.208	76.219.138	60.721.040	55.746.238	-8%	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	13.478.452	20.971.651	10.224.284	12.585.716	+23%	*1
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	40.514.873	33.332.820	31.782.707	24.320.602	-23%	*1
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	20.541.883	21.914.666	18.714.049	18.839.921	+1%	*2, *3
			kWh	Total electricity consumption	85.000.164	91.266.639	68.348.932	64.477.792	-6%	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	16.700.889	26.157.726	12.525.263	15.791.718	+26%	*1
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	45.090.375	39.719.070	35.281.618	27.333.014	-23%	*1
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	23.208.900	25.389.843	20.542.051	21.353.060	+4%	*2, *3
			%	Green electricity from renewable sources/Total electricity	80%	71%	82%	76%	-8%	
			%	Landlord Controlled	12%	16%	11%	14%	+21%	
			%	Tenant Controlled	88%	84%	89%	86%	-3%	
			%	Electricity disclosure coverage	100%	100%	66%	66%	-	
			%	Proportion of electricity estimated	14%	15%	0%	0%	-	
ENERGY	District heating and cooling	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Total landlord-obtained district heating and cooling	0	0	0	0	-	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total tenant-obtained district heating and cooling	890.714	890.714	532.235	532.235	+0%	*4
			kWh	of which from renewable resources	226.142	226.142	226.142	226.142	-0%	*4
			kWh	Total district heating and cooling	890.714	890.714	532.235	532.235	+0%	*4
			kWh	of which from renewable resources	226.142	226.142	226.142	226.142	-0%	*4
			%	Proportion of dh&c from renewable resources	25%	25%	42%	42%	-0%	
			%	District heating and cooling disclosure coverage	100%	100%	1%	1%	-	
	%	Proportion of district heating and cooling estimated	0%	100%	0%	100%	-			
Fuels	Fuels-Abs, Fuels-LfL		kWh	Total direct landlord-obtained fuels	8.325.959	5.342.469	3.177.390	3.876.573	+22%	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total tenant-obtained fuels	22.553.716	22.529.888	15.359.006	13.287.750	-13%	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total fuels	30.879.675	27.872.358	18.536.396	17.164.323	-7%	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion fuel from renewable resources	0%	0%	0%	0%	-	
			%	Fuels disclosure coverage	100%	100%	41%	41%	-	
	%	Proportion of fuels estimated	17%	10%	0%	0%	-			
Energy Intensity	Energy-Int		kWh / (m ² year)	Building energy intensity*	62,63	58,62	72,7	68,2	-6%	
			%	Building energy intensity disclosure coverage	100%	100%	39%	39%	-	
			%	Proportion of Building energy intensity estimated	15%	13%	0%	0%	-	

ENVIRONMENTAL					MONTEA PORTFOLIO						
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes	
					2024	2025	2024	2025	Evolution		
GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Dir-ABS Location based (Scope 1)	2.064	1.097	651	716	+10%	*5	
	Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope2)	303	206	147	291	+98%	*1	
			tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope 3)	10.417	6.118	5.358	4.381	-18%	*6	
	GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO ₂ e / (m ² year)	GHG intensity*	6,9	3,6	6,3	5,5	-13%	*6	
			%	Energy and associated GHG disclosure coverage	100%	100%	39%	39%	-		
			%	Proportion of energy and associated GHG estimated	23%	100%	0%	0%	-		
WATER USE	Water	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Total Water consumption	361.829	377.149	291.388	274.316	-6%		
			m ³	of which municipal water	357.900	376.361	290.334	273.685	-6%		
			m ³	of which rain water reuse	3.928	788	1.055	631	-40%	*7	
			m ³ /m ²	Building water intensity	0,19	0,18	0,23	0,22	-6%		
	Water-Int		%	Municipal Water disclosure coverage	100%	100%	61%	61%	-		
			%	Rain Water disclosure coverage	100%	100%	7%	7%	-		
			%	Proportion of municipal water estimated	17%	23%	0%	0%	-		
			%	Proportion of rain water estimated	20%	20%	0%	0%	-		
WASTE	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Hazardous waste	62	11.063	42	11.006	+25.963%	*8	
			Tonnes	Non-Hazardous waste	10.362	9.656	7.571	3.304	-56%	*8	
			Tonnes	Total waste created	10.423	20.719	7.614	14.310	+88%		
			Tonnes	to Reuse facility	0	450	0	398	-		
			Tonnes	to Recycling facility	5.060	7.714	4.949	5.069	+2%		
			Tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)	2.787	3.704	910	1.803	+98%		
			Tonnes	to Landfill (with of without energy recovery)	293	257	64	96	+49%		
			Tonnes	to Biodiesel production	0	0	0	0	-		
			Tonnes	to other/unkown	1.595	497	642	430	-33%		
			%	Waste disclosure coverage	37%	40%	15%	15%	-		
	%	Proportion of waste estimated	0%	0%	0%	0%	-				
	Disposal routes	proportion by disposal route (%)		to Reuse facility		0%	4%	0%	5%	-	
				to Recycling facility		49%	61%	75%	65%	-14%	
				to Incineration (with or without energy recovery)		27%	29%	14%	23%	+67%	
				to Landfill (with of without energy recovery)		3%	2%	1%	1%	+26%	
to Biodiesel production					0%	0%	0%	0%	-		
to other/unkown		21%	4%	10%	6%	-44%					
	Waste disposal route disclosure coverage		37%	28%	11%	11%	-				

ENVIRONMENTAL				MONTEA PORTFOLIO							
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes		
				2024	2025	2024	2025	Evolution			
CERTIFICATION	Level of certification	Cert-Tot	Number of assets	Mandatory Certifications (EPC, ...)						*9	
				EU EPC - A+++	8	9	8	8	0%		
				EU EPC - A++	2	2	2	2	0%		
				EU EPC - A+	1	1	1	1	0%		
				EU EPC - A	16	17	16	16	0%		
				EU EPC B and lower	49	73	47	52	+11%		
				Voluntary Certifications (BREEAM, LEED, HQE, ...)							*9
				BREEAM Excellent	2	3	2	3	+50%		
				BREEAM Very Good					-		
				BREEAM Good					-		
				BREEAM NL **	2	2	2	2	0%		
				BREEAM NL **** IN USE		1			-		
				Total Certificated	80	108	78	84	+8%		
				Proportion Mandatory	95%	94%	95%	94%	-1%		
				Proportion Voluntary	5%	6%	5%	6%	+16%		
Coverage	100%	100%	100%	100%	0%						

De hoofdzetel van Montea is opgenomen in de totale portefeuille aangezien Montea hiervan eigenaar is. De dekkingsgraad wordt berekend op basis van aantal vierkante meter (m²).

- *1 Stijging toe te schrijven aan een verschuiving naar grijze elektriciteitscontracten ten opzichte van het voorgaande jaar, in combinatie met een strengere allocatiemethodologie voor multi-tenant sites.
- *2 Hogere gemiddelde zonnestraling in 2025 ten opzichte van het voorgaande jaar.
- *3 Stijging weerspiegelt de ingebruikstelling van bijkomende PV-installaties in de portefeuille gedurende 2025.
- *4 Vanwege tijdsgebrek konden de metergegevens voor 2025 niet worden verkregen voor sites die gebruik maken van stadsverwarming en -koeling. De cijfers van het voorgaande jaar werden als schatting gebruikt.
- *5 Stijging toe te schrijven aan een hoger brandstofverbruik dat rechtstreeks door Montea als verhuurder wordt verkregen en beheerd.
- *6 Om dubbeltellingen binnen de waardeketen te vermijden, hebben wij in overleg met onze externe adviseurs een methodologische correctie doorgevoerd in onze Scope 3-berekeningen. Als gevolg hiervan zijn de indirecte emissies uit de waardeketen van onze huurders (bijv. hun specifieke Scope 3-emissies) niet langer opgenomen in onze eigen Scope 3-rapportage. Deze aanpak is volledig in lijn met de toepasselijke rapportagestandaarden onder het GHG Protocol. Deze methodologische update werd prospectief toegepast vanaf boekjaar 2025. De absolute cijfers voor boekjaar 2024 werden niet herberekend.
- *7 Daling weerspiegelt een afname van beschikbare door huurders gerapporteerde gegevens ten opzichte van het voorgaande jaar, wat resulteert in een lage dekkingsgraad.
- *8 De stijging kan te wijten zijn aan een aanzienlijk hogere productie van gevaarlijk afval door een of meer huurders in 2025, of aan mogelijke onnauwkeurigheden in de door huurders ingevulde enquêtegegevens.
- *9 De stijging van het EPC NR-aandeel weerspiegelt de verplichte rapportagevereiste die voor 2025 is ingevoerd, wat resulteert in een hoger aandeel activa met een geregistreerd energieprestatiecertificaat.

Specifieke toelichting bij de methodologie en de datastructuur voor boekjaar 2025

In boekjaar 2025 heeft Montea haar energiedatamodel verder verfijnd om nog beter aan te sluiten bij de EPRA sBPR best practices. Hieronder volgen de belangrijkste structurele aanpassingen met betrekking tot de gerapporteerde cijfers van dit jaar:

1. Verbeterde datagranulariteit en impact op emissies

We zijn overgestapt van rapportage op algemeen gebouwniveau naar een gedetailleerd model op basis van unieke combinaties van: sitennummer x land x energiecontrole x brandstoftype. Deze verhoogde precisie maakt gerichte extrapolaties mogelijk (bijv. het uitsluitend extrapoleren van ontbrekende gasgegevens voor sites met een actieve gasaansluiting).

De eliminatie van historische overschattingen dankzij deze methodologische verfijning verklaart de daling van ons totale gasverbruik, zelfs terwijl onze portefeuille is uitgebreid. Dit heeft ook rechtstreeks geleid tot de significante dalingen die we rapporteren in zowel onze Scope 1- als Scope 3-emissies, en de daaruit voortvloeiende daling van onze totale GHG-intensiteit.

De absolute gegevens voor 2024 werden niet herberekend.

2. Optimalisatie van de Scope 3-berekening

Om dubbeltellingen binnen de waardeketen te vermijden, hebben wij in overleg met onze externe adviseurs een methodologische correctie doorgevoerd in onze Scope 3-berekeningen. Als gevolg hiervan zijn de indirecte emissies uit de waardeketen van onze huurders (bijv. hun specifieke Scope 3-emissies) niet langer

opgenomen in onze eigen Scope 3-rapportage. Deze aanpak is volledig in lijn met de toepasselijke rapportagestandaarden onder het GHG Protocol.

Deze methodologische update werd prospectief toegepast vanaf boekjaar 2025. De absolute cijfers voor boekjaar 2024 werden niet herberekend.

Gegevens worden verzameld via een combinatie van energiemonitoringsystemen, extractie van contractgegevens en huurdersenquêtes.

Montea erkent dat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die zij gebruikt om de milieuprestaties van haar portefeuille te monitoren, rechtstreeks verband houdt met de kwaliteit van de ontvangen informatie, mogelijke meetonnauwkeurigheden en andere factoren die de datakwaliteit kunnen beïnvloeden.

Desalniettemin streeft Montea naar een voortdurende verbetering van de datakwaliteit via automatisering, het gebruik van meerdere verificatiebronnen en de optimalisatie van monitoringsystemen.

Voor FY2025 werden bepaalde sites met een disproportioneel hoog energieverbruik ten opzichte van de rest van de portefeuille geclassificeerd als 'data not reliable' en uitgesloten van de gerapporteerde cijfers.

De informatie in dit onderdeel is onderworpen aan een beperkte zekerheidsengagement overeenkomstig ISAE 3000 door EY Bedrijfsrevisoren.

ENVIRONMENTAL				COMPANY OFFICES						
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes	
				2024	2025	2024	2025	Evolution		
Electricity	Elec-Abs, Elec-LfL		kWh	Total landlord-obtained electricity	24.179	34.878	15.129	21.966	+45%	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	4.224	0	0	-	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	24.179	30.654	15.129	21.966	+45%	*1
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	0	0	0	0	-	
			kWh	Total tenant-obtained electricity	60.959	60.886	60.959	60.886	-0%	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	0	-	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	44.072	37.954	44.072	37.954	-14%	*2
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16.886	22.932	16.886	22.932	+36%	*2
			kWh	Total electricity consumption	85.137	97.114	76.087	82.852	+9%	*1
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	4.224	0	0	-	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	68.251	69.958	59.201	59.920	+1%	
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16.886	22.932	16.886	22.932	+36%	*2
			%	Green electricity from renewable sources/Total electricity	100%	96%	100%	100%	0%	
			%	Landlord Controlled	28%	36%	20%	27%	+33%	*1
			%	Tenant Controlled	72%	63%	80%	73%	-8%	
			%	Electricity disclosure coverage	98%	100%	73%	73%	-	
	%	Proportion of electricity estimated	0%	0%	0%	0%	-			
ENERGY	District heating and cooling	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Total landlord-obtained district heating and cooling	0	8.760	0	0	-	
			kWh	of which from renewable resources	0%	0%	0%	0%	-	
			kWh	Total tenant-obtained district heating and cooling	3.117	0	0	0	-	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total district heating and cooling	3.117	8.760	0	0	-	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion of dh&c from renewable resources	0%	0%	0%	0%	-	
			%	District heating and cooling disclosure coverage	98%	100%	100%	100%	-	
	%	Proportion of district heating and cooling estimated	0%	0%	0%	0%	-			
Fuels	Fuels-Abs, Fuels-LfL		kWh	Total direct landlord-obtained fuels	21.207	33.506	21.207	31.876	+50%	*3
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total tenant-obtained fuels	57.182	88.316	57.182	88.316	+54%	*4
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total fuels	78.389	121.822	78.389	120.192	+53%	*3, *4
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion fuel from renewable resources	0%	0%	0%	0%	-	
			%	Fuels disclosure coverage	98%	100%	73%	73%	-	
	%	Proportion of fuels estimated	0%	0%	0%	0%	-			
Energy Intensity	Energy-Int		kWh / (m ² year)	Building energy intensity*	110	120	111	146	+32%	*1, *2, *3, *4
			%	Building energy intensity disclosure coverage	98%	100%	73%	73%	-	
			%	Proportion of Building energy intensity estimated	0%	0%	0%	0%	-	

ENVIRONMENTAL					COMPANY OFFICES						
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes	
					2024	2025	2024	2025	Evolution		
GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Dir-ABS Location based (Scope 1)	11.720,1	16.308,6	11.720,1	16.308,6	+39%	*3, *4	
	Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope2)	0	0	0	0	-		
			tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope 3)	8.857,5	11.614,3	8.178,3	9.884,9	+21%	*1, *2, *3,*4	
	GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO ₂ e / (m ² year)	GHG intensity*		13,6	14,7	14,3	18,9	+32%	*1, *2, *3,*4
			%	Energy and associated GHG disclosure coverage		98%	100%	73%	73%	-	
			%	Proportion of energy and associated GHG estimated		0%	0%	0%	0%	-	
WATER USE	Water	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Total Water consumption	728	479	469	400	-15%	*5	
			m ³	of which municipal water	728	479	469	400	-15%		
			m ³	of which rain water reuse	0	0	0	0	-		
			m ³ /m ²	Building water intensity	0,60	0,38	0,43	0,38	-12%		
	Water-Int		%	Municipal Water disclosure coverage		79%	67%	58%	58%	-	
			%	Rain Water disclosure coverage		100%	100%	100%	100%	0%	
			%	Proportion of municipal water estimated		0%	0%	0%	0%	-	
			%	Proportion of rain water estimated		0%	0%	0%	0%	-	
WASTE	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Hazardous waste	0,00	0,00	0,00	0,00	-		
			Tonnes	Non-Hazardous waste	3,21	6,58	2,32	6,58	+184%	*6	
			Tonnes	Total waste created	3,21	6,58	2,32	6,58	+184%	*6	
			Tonnes	to Reuse facility	0,00	0,00	0,00	0,00	-		
			Tonnes	to Recycling facility	1,16	1,26	0,73	1,26	+73%	*6	
			Tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)	0,00	0,00	0,00	0,00	-		
			Tonnes	to Landfill (with of without energy recovery)	2,05	5,32	1,59	5,32	+234%	*6	
			Tonnes	to Biodiesel production	0,00	0,00	0,00	0,00	-		
			Tonnes	to other/unkown	0,00	0,00	0,00	0,00	-		
			%	Waste disclosure coverage		100%	67%	67%	67%	-	
	%	Proportion of waste estimated		0%	0%	0,00	0,00	-			
	Disposal routes	proportion by disposal route (%)		to Reuse facility		0%	0%	0%	0%	-	
				to Recycling facility		36%	19%	31%	19%	-39%	
				to Incineration (with or without energy recovery)		0%	0%	0%	0%	-	
				to Landfill (with of without energy recovery)		64%	81%	69%	81%	+18%	
to Biodiesel production					0%	0%	0%	0%	-		
	to other/unkown		0%	0%	0%	0%	-				
	Waste disposal route disclosure coverage		100%	67%	67%	67%	-				

ENVIRONMENTAL				COMPANY OFFICES						
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes	
				2024	2025	2024	2025	Evolution		
CERTIFICATION	Level of certification	Cert-Tot	Number of assets	Mandatory Certifications (EPC, ...)						
					NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC - A+++	NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC - A++	NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC - A+	NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC - A	NR	NR	NR	NR	-	
				EU EPC B and lower	NR	NR	NR	NR	-	
				Voluntary Certifications (BREEAM,LEED,HQE, ...)						
					NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM Excellent	NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM Very Good	NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM Good	NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM NL **	NR	NR	NR	NR	-	
				BREEAM NL **** IN USE	NR	NR	NR	NR	-	
				Total Certificated	NR	NR	NR	NR	-	
				%	Proportion Mandatory		NR	NR	NR	NR
Proportion Voluntary		NR	NR		NR	NR	-			
Coverage		NR	NR		NR	NR	-			

NR = Niet relevant

- *1 Het elektriciteitsverbruik is aanzienlijk gestegen in de kantoren in Amsterdam en Tilburg.
- *2 In ons hoofdkantoor in Erembodegem werd meer elektriciteit lokaal opgewekt via onze zonnepanelen, waardoor minder elektriciteit van het net diende te worden afgenomen.
- *3 Het brandstofverbruik is aanzienlijk gestegen in onze kantoren in Amsterdam en Tilburg. In Amsterdam is dit voornamelijk te wijten aan het vertrek van de huurder op de verdieping eronder, waardoor de restwarmte wegviel. In Tilburg is de stijging toe te schrijven aan een tijdelijke storing van het warmteterugwinningssysteem begin 2025, wat heeft geleid tot een hoger gasverbruik voor verwarming.
- *4 In ons hoofdkantoor in Erembodegem steeg het brandstofverbruik met 54% ten opzichte van 2024, wat het eerste volledige bezettingsjaar van de eerste verdieping door Montea weerspiegelt.
- *5 Het waterverbruik daalde met 15% ten opzichte van het voorgaande jaar. Op basis van de beschikbare informatie kon geen specifieke operationele oorzaak worden geïdentificeerd om deze daling volledig te verklaren.
- *6 Afvalgegevens waren enkel beschikbaar voor het hoofdkantoor in Erembodegem. De aanzienlijke stijging van de afvalproductie op jaarbasis kon op basis van de beschikbare informatie niet worden toegeschreven aan een specifieke operationele oorzaak.

Specifieke toelichting bij de methodologie en de datastructuur voor boekjaar 2025

In boekjaar 2025 heeft Montea haar energiedatamodel verder verfijnd om nog beter aan te sluiten bij de EPRA sBPR best practices.

Optimalisatie van de Scope 3-berekening

Om dubbeltellingen binnen de waardeketen te vermijden, hebben wij in overleg met onze externe adviseurs een methodologische correctie doorgevoerd in onze Scope 3-berekeningen. Als gevolg hiervan zijn de indirecte emissies uit de waardeketen van onze huurders (bijv. hun specifieke Scope 3-emissies) niet langer opgenomen in onze eigen Scope 3-rapportage. Deze aanpak is volledig in lijn met de toepasselijke rapportagestandaarden onder het GHG Protocol.

Deze methodologische update werd prospectief toegepast vanaf boekjaar 2025. De absolute cijfers voor boekjaar 2024 werden niet herberekend.

Gegevens worden verzameld via een combinatie van energiemonitoringsystemen, extractie van contractgegevens en huurdersenquêtes.

Montea erkent dat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die zij gebruikt om de milieuprestaties van haar portefeuille te monitoren, rechtstreeks verband houdt met de kwaliteit van de ontvangen informatie, mogelijke meeton nauwkeurigheden en andere factoren die de datakwaliteit kunnen beïnvloeden.

Desalniettemin streeft Montea naar een voortdurende verbetering van de datakwaliteit via automatisering, het gebruik van meerdere verificatiebronnen en de optimalisatie van monitoringsystemen.

De informatie in dit onderdeel is onderworpen aan een beperkte zekerheidsengagement overeenkomstig ISAE 3000 door EY Bedrijfsrevisoren.

SOCIAL																	
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes		2025			2024								
						Women	Men	Total	Women	Men	Total						
DIVERSITY	Gender diversity	Diversity-Emp	# of professionals at the end of the reporting period (Headcount EOP ²)	*1	Employees	23	40%	34	60%	57	21	43%	28	57%	49		
				*1, *2	Management	1	9%	10	91%	11	2	17%	10	83%	12		
				*1	Board of Directors	2	25%	6	75%	8	2	29%	5	71%	7		
				*1, *3	Total	26	35%	49	65%	75	25	37%	42	63%	67		
	Average of Full Time Equivalents (FTE) during the reporting period (Avg FTE ¹)	*1	Employees	23,5	42%	31,9	58%	55,5	16,1	36%	29,2	64%	45,3				
		*1, *2	Management	1,5	13%	9,8	87%	11,3	2,5	21%	9,6	79%	12,1				
		*1	Board of Directors	2,0	29%	5,0	71%	7,0	2,0	29%	5,0	71%	7,0				
		*1, *3	Total	27,0	37%	45,7	63%	72,8	20,6	32%	42,8	68%	63,4				
	Gender pay ratio	Diversity-Pay	Ratio average salary of women expressed as a percentage of men within the same category (Avg FTE ¹)	*1	Employees				74%					80%			
				*1, *2	Management				131%					92%			
				*1	Board of Directors				78%					104%			
				*1, *3	Total				68%					74%			
EMPLOYEE TRAINING AND DEVELOPMENT	Training and development	Emp-Training	Total number of Montea professionals (in FTE) who followed training + Rate as a percentage of total Avg FTE's (Avg FTE ¹)	*1	Employees	22,2	94%	31,0	97%	53,2	96%	16,1	100%	29,1	100%	45,2	100%
				*1, *2	Management	1,0	67%	9,8	100%	10,8	96%	2,5	100%	9,6	100%	12,1	100%
				*1	Total (excl. BoD)	23,2	93%	40,8	98%	64,0	96%	18,6	100%	38,8	100%	57,4	100%
	Average hours of training and development (external & internal training, webinars, seminars, online, ...) (Avg FTE ¹)	*1	Employees	47,0		59,7		54,4	56,7		52,9		54,3				
		*1, *2	Management	71,5		82,8		81,8	58,1		55,0		55,6				
		*1	Total (excl. BoD)	48,0		65,2		59,0	56,9		53,4		54,5				
	Performance appraisals	Emp-Dev	% of employees who receive performance and career development reviews (Headcount EOP ²)		Total (excl. BoD)		100%		100%		100%		100%		100%		
	New hires		Total number of professionals (Headcount ³)		Total (incl. BoD)		5		11		7		5		12		
				As a % (Headcount EOP ²)		Total (incl. BoD)		7%		15%		10%		7%		18%	
	Turnover	Emp-Turnover	Total number of professionals (Headcount ³)		Total (incl. BoD)		4		5		3		6		9		
As a % (Headcount EOP ²)					Total (incl. BoD)		5%		7%		4%		9%		13%		

(1) Avg FTE: Gemiddeld aantal voltijdse equivalenten
 (2) Headcount EOP: Aantal werknemers op het einde van de periode (op balansdatum)
 (3) Headcount: Aantal werknemers die gedurende het jaar voor Montea hebben gewerkt

SOCIAL											
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes		2025			2024		
						Women	Men	Total	Women	Men	Total
HEALTH AND SAFETY	Injury rate	H&S-Emp	Frequency of work related injuries (per 100 000 hours worked) (Avg FTE ¹)		Total (excl. BoD)	0	0	0	0	0	0
	Lost day rate		The impact of occupational accidents and diseases as reflected in time of work (per 100 000 hours worked) (Avg FTE ¹)	*4	Total (excl. BoD)			1.679			823
	Work-related fatality		Deaths occurring in the reporting period arising from a disease or injury while performing work (Headcount ³)		Total (excl. BoD)	0	0	0	0	0	0
	Number of incidents	H&S-Comp	Total number Incidents of non-compliance with H&S impacts for landlord controlled assets	*5	NR			534			640
	% of assets	H&S-Asset	% of landlord controlled assets for which H&S impacts are assessed or reviewed for compliance		NR			80%			95%

COMMUNITY ENGAGEMENT	Community engagement	Compty-Eng	Narrative	*6	NR	<p>In 2025, Montea made two charitable contributions through its client relationships. Montea contributed to Climbing for Life, a Belgian charity sports event organised by Golazo raising funds for diabetes and lung condition patient organisations, in the context of its partnership with Carglass Belgium. Montea also contributed to Afrika Tikkun, a South African non-profit supporting vulnerable youth aged 0-35 through education, vocational training and job placement programmes - an organization that has benefited more than 2 million young people since 1994 and is a long-standing partner of Belron, Carglass's parent company.</p> <p>These contributions reflect Montea's approach to community engagement: extending social impact beyond its direct operational footprint through purposeful business relationships</p>			<p>Montea plays an active role in promoting sustainability in logistics real estate in Europe:</p> <ul style="list-style-type: none"> Team BE: Supports the creation of the Belgian Green Building Council and works on sustainable investment frameworks through the ESG Taxonomy Committee Team FR: Contributes to decarbonisation through Afilog and shares international insights to develop benchmarks. Team DE: Works within leading logistics networks and contributes to European sustainability standards as DGNB ESG Manager. Team NL: Engages through the Paris Proof Committee of the Dutch Green Building Council to achieve ambitious energy targets for logistics buildings. 		
----------------------	----------------------	------------	-----------	----	----	---	--	--	---	--	--

NR = Niet relevant

*1 Werknemers met een vast dienstverband of als zelfstandige dienstverlener
 *2 Management bestaat uit zowel Executive als Country management
 *3 Jo De Wolf (CEO) neemt zowel een operationele als een bestuurdersrol op.
 *4 Montea had in beide jaren één werknemer die langdurig afwezig was in de loop van het jaar (in 2024 3 maanden en in 2025 5 maanden).
 *5 Aantal incidenten daalt a rato van daling in de coverage van gebouwen (oa. omwille van lopende renovatiewerken). Er worden regelmatig veiligheidsaudits uitgevoerd waarbij de meeste resterende actiepunten voornamelijk onder de verantwoordelijkheid van de huurder vallen.
 *6 Rekening houdend met het feit dat wij actief zijn in de logistieke vastgoedsector, waarvan de locaties zich in afgebakende zones bevinden. Bovendien wordt het welzijn van lokale gemeenschappen door de relevante autoriteiten in overweging genomen bij het verlenen van onze vergunningen, zowel bouw- als milieuvergunningen. Toch blijven we bezorgd over deze belanghebbenden.

(1) Avg FTE: Gemiddeld aantal voltijdse equivalenten
 (2) Headcount EOP: Aantal werknemers op het einde van de periode (op balansdatum)
 (3) Headcount: Aantal werknemers die gedurende het jaar voor Montea hebben gewerkt

GOVERNANCE				CORPORATE PERFORMANCE	
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	2025	2024
GOVERNANCE	Governance structure and composition	Gov-Board	Composition of highest governance body	Annual report: see 7.3.2.1 Composition	Annual report: see 7.3.2.1 Composition
			# Total number of board members	7	7
			% % of independent directors in the highest governance body	57%	57%
			% % of woman in the highest governance body	29%	29%
			Tenure on the governance body	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation
	Number of independent/non-executive board members with competencies relating to environmental & social topics	Annual report: see 7.3.2.1 Composition	Annual report: see 7.3.2.1 Composition		
	Nomination and selection process	Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body	Annual report: see 7.3.2.1 Nomination	Annual report: see 7.3.2.1 Nomination
Conflicts of interest	Gov-Col	Procedure for managing conflicts of interest	Annual report: see 7.4 Conflicts of interests	Annual report: see 7.4 Conflicts of interests	

Aangezien controle over de aankoop van energie essentieel is voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, passen wij de benadering van operationele controle toe bij het bepalen van onze organisatorische grenzen voor de rapportage tegen de EPRA sBPR's (zie sectie 10.6.2).

Data van de bevoorradingsgegevens werden verzameld door een combinatie van energie-monitoringsystemen, extractie van contractgegevens en bevestigingen bij huurders. Montea erkent dat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die ze gebruikt in het kader van het toezicht op de milieuprestatie van haar portefeuille, rechtstreeks gekoppeld is aan de kwaliteit van de ontvangen informatie, mogelijke meeton nauwkeurigheden en andere factoren die de datakwaliteit mogelijk kunnen verminderen. Desondanks streeft Montea naar een voortdurende verbetering van deze datakwaliteit door automatisering, het gebruik van meerdere bronnen als verificatie en de optimalisatie van de monitoringssystemen.

Informatie opgenomen in dit hoofdstuk werd onderworpen aan een beperkt nazicht in overeenstemming met ISAE 3000 door EY Bedrijfsrevisoren.

Skechers, Bierset, België 🇧🇪

Ontwikkeling



10.2 Alternative Performance Measures - detail van de berekening

Resultaat op de portefeuille*

Definitie:

Dit betreft de gerealiseerde en niet-gerealiseerde negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille, naast de latente belastingen en de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Doelstelling:

Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille, alsook de latente belastingen en de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE* (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	699	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	52.661	85.400
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-10.417	-10.401
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.808	-
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*	48.751	74.998

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten*

Definitie:

Dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Doelstelling:

Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT EXCL. VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN* (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Financiële resultaat	-15.849	-15.453
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-1.739	2.733
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	-
FINANCIEEL RESULTAAT EXCL. VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN*	-17.589	-12.721

Operationele marge*

Definitie:

Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het vastgoedresultaat.

Doelstelling:

Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van het vastgoedresultaat.

Berekening:

OPERATIONELE MARGE* (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedresultaat	148.722	122.956
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	132.214	108.866
OPERATIONELE MARGE*	88,9%	88,5%

Gemiddelde kost van de schuld*

Definitie:

Gemiddelde financiële kost* over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

Doelstelling:

De vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD* (in EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Financiële resultaat	-15.849	-15.453
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-2.444	-1.157
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.739	2.733
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.963	2.561
Intercalaire intresten	-9.680	-10.480
TOTALE FINANCIËLE LASTEN A	-26.751	-21.796
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.245.236	942.644
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN B	1.245.236	942.644
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD* A/B	2,1%	2,3%

[Adjusted] Net debt/EBITDA*

Definitie:

De net debt/EBITDA* wordt berekend door de netto financiële schulden, i.e. de langlopende en kortlopende financiële schulden minus kas en kasequivalenten (teller) te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM¹) (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

Om de Adjusted net debt/EBITDA* te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren,

maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

Doelstelling:

Deze APM geeft een indicatie van hoe lang een bedrijf op het huidige niveau zou moeten opereren om al zijn schulden af te betalen.

Berekening:

(ADJUSTED) NET DEBT / EBITDA* (in EUR x 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.172.832	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.322	-13.139
Net debt (IFRS)	A	1.166.510	910.821
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-102.626	-114.243
- Financiering aan joint venture x schuldgraad		-39.043	-
Net debt (adjusted)	A	1.024.842	796.578
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	132.214	108.866
+ Afschrijvingen		388	367
+ Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)		97	-
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		8.193	14.576
EBITDA (adjusted)	C	140.892	123.809
Net debt / EBITDA (adjusted)*	A/C	7,3	6,4

NET DEBT / EBITDA* (in EUR x 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.172.832	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.322	-13.139
Net debt (IFRS)	A	1.166.510	910.821
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM¹)	B	132.214	108.866
+ Afschrijvingen		388	367
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		97	-
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		-	-
EBITDA (IFRS)	C	132.699	109.233
Net debt / EBITDA*	A/C	8,8	8,3²

(1) TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

(2) De Net debt/EBITDA en Net debt/EBITDA (adjusted) werden gecorrigeerd om de financiële schulden correct weer te geven i.e. exclusief IFRS 16-verplichtingen.

Loan-to-value*

Definitie:

Loan-to-value* wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de som van de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen) en financiering aan en deelneming in joint ventures.

Berekening:

LOAN-TO-VALUE* (in EUR X 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.172.832	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.322	-13.139
Net debt (IFRS)	A	1.166.510	910.821
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde (exclusief gebruiksrecht concessies)		2.703.031	2.379.808
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		471	5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		250.614	316.666
Financiering aan en deelneming in joint ventures		107.608	-
Totale portefeuillevaarde	B	3.061.724	2.702.015
LTV	A/B	38,1%	33,7%

Interest coverage ratio*

Definitie:

De interest coverage ratio* wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto-interestkosten.

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO* (in EUR x 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		132.214	108.866
Financiële inkomsten (+)		3.308	1.267
TOTAAL	A	135.522	110.133
Netto financiële kosten (-)		29.970	24.358
TOTAAL	B	29.970	24.358
INTEREST COVERAGE RATIO*	A/B	4,5	4,5

Doelstelling:

Deze APM geeft het percentage van de financiële schulden ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, rekening houdend met financiering aan en deelneming in joint ventures.

Doelstelling:

Deze APM geeft aan hoeveel maal de vennootschap haar interestlasten verdient.

Hedge Ratio*

Definitie:

De hedge ratio* wordt berekend door de som van de financiële schulden aan vaste rentevoet en het notioneel bedrag van indekkingsinstrumenten te delen door het totaal aan uitstaande financiële schulden aan vaste en vlottende rente.

Doelstelling:

Deze APM geeft aan welk percentage van de uitstaande schulden is ingedekt tegen schommelingen in de rente via vaste rentevoet of door indekkingsinstrumenten.

Berekening:

HEDGE RATIO* (in EUR x 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
Financiële schulden aan vaste rentevoet		615.313	640.452
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten		552.500	262.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN	A	1.167.813	902.952
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.170.813	923.085
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM	B	1.170.813	923.085
HEDGE RATIO*	A/B	99,7%	97,8%

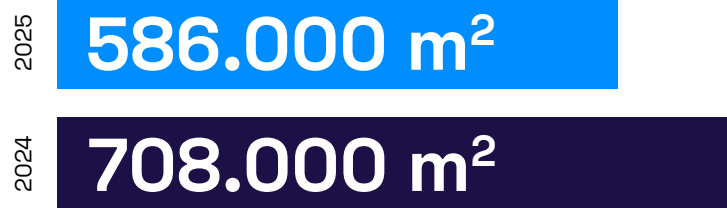


10.3 Vastgoedverslag

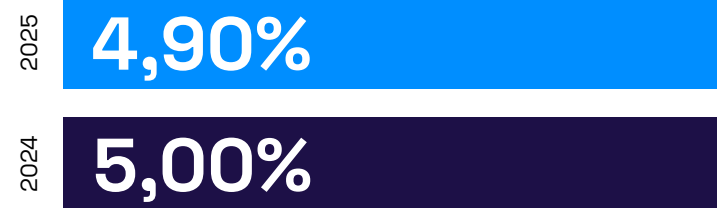
Via onze onafhankelijke waarderingsdeskundige JLL delen we commentaar over de markten op vlak van logistiek vastgoed. Het onderzoeksmateriaal betreft de landen en deelmarkten waar het te waarderen vastgoed gelokaliseerd is, namelijk de Belgische industriële markt, de Nederlandse industriële markt, de Franse industriële markt en de Duitse industriële markt.

10.3.1 Belgische marktcommentaar

Take-up



Prime rendementen



Prime huurprijzen (€/m²/jaar)

Brussel	75	+9% j/j
Antwerpen	68	= j/j
Gent	62,5	+14% j/j
E313	56	+2% j/j
Luik	55	= j/j

10.3.1.1 Gebruikersmarkt

Take-up

In 2025 daalde de vraag naar industriële ruimten voor het tweede jaar op rij. Gebouwen op strategische locaties kenden aanzienlijke huurgroei, terwijl de stijging van het leegstandspercentage de aanhoudende spanning weerspiegelt tussen de beschikbaarheid van beperkte kwaliteit enerzijds en de vraag van gebruikers naar premium gebouwen anderzijds. Daarnaast zorgde het moeilijke economische en geopolitieke klimaat ervoor dat gebruikers hun expansieplannen uitstelden en de status quo aanhielden in hun bedrijfshuisvesting. Daardoor lag het transactievolume op de logistieke gebruikersmarkt lager dan in voorgaande jaren, waarin bovendien uitzonderlijk hoge transactievolumes opgetekend werden, waardoor de markt op zoek is naar een nieuw evenwicht.

Het in gebruik genomen volume in m² lag dan ook beduidend lager dan in 2024. Onze belangrijkste vaststelling is dat volumes

daalden op alle locaties, behalve op de logistieke as Antwerpen-Limburg-Luik (E313) die in 2025 een recordvolume registreerde: hier lag het volume dubbel zo hoog als in 2024, vooral dankzij grote transacties in Beringen en in Bilzen.

In 2025 werd in België 586.000 m² logistieke ruimte verhuurd en verkocht aan eindgebruikers, het laagste jaarcijfer van de laatste 10 jaar en een daling van 18% ten opzichte van 2024. Het jaarcijfer bleef 32% onder het tienjarig gemiddelde (periode 2015-2024).

Het aantal gerealiseerde transacties bleef ook relatief laag: in 2025 werden 46 transacties ondertekend, tegenover 58 in 2024, een daling van 21%. De gemiddelde transactie in 2025 bedroeg ongeveer 12.700 m², kleiner dan het tienjarig gemiddelde van 13.850 m², het gevolg van kleinere transacties dan in voorgaande jaren op bijna alle logistieke assen, ondanks grote onderlinge verschillen. Zo bedroeg een gemiddelde transactie op de as

Antwerpen-Brussel in 2025 ongeveer 7.500 m², terwijl op de as E313 de gemiddelde transactie meer dan 18.000 m² bereikte. Grote transacties waren schaars. Transacties in het segment tussen 5.000 en 10.000 m² daarentegen waren talrijker dan in de voorgaande vijf jaren.

Ondanks de daling van de vraag, bleven de huurprijzen onder opwaartse druk staan omwille van aanbodschaarste en hogere bouwkosten. Vooral in de logistieke zones rond Brussel en Gent stegen de huurprijzen. De prime rent voor België bedraagt 75 € / m²/jaar.

10.3.1.2 Investeringsmarkt

De vastgoedbeleggingsmarkt presteerde uitzonderlijk goed in 2025, een contrast met de gebruikersmarkt die een daling liet optekenen. De Belgische investeringsmarkt voor industrieel vastgoed groeide verder na een voorzichtige come-back in 2024 en bereikte het hoogste jaarcijfer opgetekend ooit.

Het totale investeringsvolume van 2025 bedroeg 1,27 miljard euro, tegen 474 miljoen euro in 2024. De meest opvallende vaststelling in 2025 is de aanwezigheid van buitenlandse investeerders die samen met immer sterke binnenlandse investeerdersgroepen de interesse van investeerders in België als één van de logistieke kernmarkten in Europa bevestigden. Voor de eerste keer was industrie en logistiek de grootste activaklasse met 28% van het totale investeringsvolume in bedrijfstvastgoed in België, voor kantoren en retail.

Voor de eerste keer werden meer dan 40 investeringstransacties geregistreerd. Van de 41 transacties die plaatsvonden waren er 5 van meer dan 100 miljoen euro. Ter vergelijking, in de laatste vijf jaar samen waren er 4. De terugkeer van grootschalige transacties was een belangrijk kenmerk van 2025.

Ook in de categorie tussen 5 en 10 miljoen euro werden uitzonderlijk veel transacties genoteerd, 11 transacties tegen 5 in 2024. De gemiddelde transactieomvang is net niet verdubbeld ten opzichte van 2024 en bereikt 32,7 miljoen euro.

“Core” transacties, die voor de beste gebouwen op de beste locaties, zetten de groeitrend van 2024 verder, voor “Value Added” transacties, d.i. met herontwikkelingspotentieel, die een kwart van de transacties uitmaakten.

Vlaanderen trok een uitgesproken groot deel van het beleggingsvolume aan, 95% van het totale beleggingsvolume, gevolgd door Wallonië met 5%, terwijl investeringen in het Brussels Gewest uitbleven.

[1] Cijfers kunnen licht verschillen van die in het vorig jaarrapport omwille van aanpassingen van researchcijfers bij JLL a posteriori.

Belgische beleggers domineren de markt

Belgische beleggers zijn traditioneel het meest actief in deze investeringsmarkt, en dat bleef ook zo in 2025, ook al viel hun marktaandeel iets terug. Belgische beleggers realiseerden 70% van het beleggingsvolume, tegen 81%¹ in 2024. Buitenlandse investeerders waren vooral fondsenmanagers en waren succesvol in 6 van de 41 transacties.

2025 werd gekenmerkt door grote portefeuillete transacties zoals de overname van de Weerts Logistics Portfolio door Intervest, de verkoop van de Logikor Portfolio door Blackstone aan Ares Management Corporation, en de overname van de Metro-Makro portefeuille door LCV Real Estate.

De sectorale verdeling van de investeringen neigt duidelijk naar logistiek, dat 71% van het kapitaal aantrekt, tegenover 29% voor semi-industrieel. Deze verhouding was in 2024 iets minder uitgesproken.

JLL registreerde 19 logistieke transacties voor een totaal van meer dan 1 miljoen m², wat neerkomt op een geïnvesteerde waarde van bijna 1 miljard euro, terwijl er 22 transacties werden gesloten voor semi-industriële gebouwen voor een totaal van 433.860 m² en een geïnvesteerde waarde van 365 miljoen euro.

De prime rendementen evolueren naar een nieuw evenwicht

Logistiek en industrieel vastgoed wordt als crisisbestendig beschouwd en trekt zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders aan. Als gevolg van de grote interesse voor dit type vastgoed daalde het toprendement naar 4,9% begin 2025, een daling met 10 basispunten ten opzichte van 2024. Deze daling van het toprendement was gelinkt aan de aankoop door Deka Immobilien van een nieuwbouwproject in Mechelen op de as Brussel-Antwerpen. Tot het einde van het jaar bleef de prime yield stabiel op dat niveau. Voor semi-industrieel vastgoed bleef de prime yield in 2025 stabiel op 6,2%.

10.3.1.3 Vooruitzichten

Vooruitkijkend naar 2026 suggereert de veerkracht van de semi-industriële sector aanhoudende groei, terwijl het logistieke segment zich aanpast aan veranderende omstandigheden. Grotere transacties nemen meer tijd in beslag om af te ronden. Nieuwe gebouwen op toplocaties ondervinden opwaartse druk op huurprijzen ondanks stijgende leegstandspercentages, wat duidt op een markt in transitie waar kwaliteit en ligging de belangrijkste onderscheidende factoren zullen zijn.

De investeringspijplijn voor het komende jaar is goed gevuld. De markt verwacht de verkoop van de site van Audi Brussel, die in

due diligence is. Internationale investeerders zijn terug actief in de markt en tonen grote interesse in Belgische activa, die gewaardeerd worden vanwege hun strategische ligging in het hart van Europa en hun vermogen om meerdere landen te bedienen.

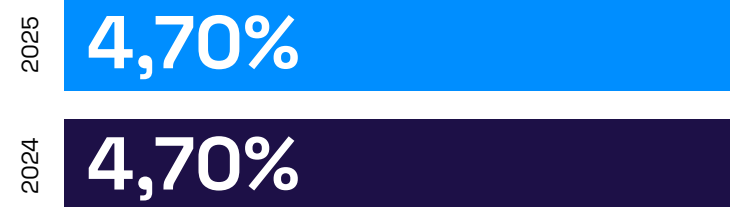
De vraag van investeerders naar ultramoderne en duurzame panden is bijzonder groot, waarbij investeerders bereid zijn een premie te betalen voor hoogwaardige activa met goede ESG-kenmerken. De investeringsmarkt realiseerde een recordvolume in 2025 en er zitten grote transacties in de pijplijn voor 2026, hoewel enige terugval na een recordjaar niet uit te sluiten valt.

10.3.2 Nederlandse marktcommentaar

Take-up



Prime rendementen



Prime huurprijzen (€/m ² /jaar)		
Amsterdam	110	= j/j
Amsterdam (Schiphol)	110	= j/j
Rotterdam	105	= j/j
Tilburg / Waalwijk Region	90	= j/j
Utrecht	90	= j/j
Eindhoven	85	= j/j
Venlo / Venray Region	85	= j/j
Breda / Moerdijk Region	85	= j/j

10.3.2.1 Gebruikersmarkt

Take-up

De Nederlandse logistieke gebruikersmarkt toonde veerkracht in 2025, waarbij het jaar op een sterkere basis werd afgesloten ondanks uitdagingen. De totale logistieke opname in Nederland bedroeg 1,6 miljoen m² in 2025, een daling van 28% op jaarbasis vergeleken met de 2,1 miljoen m² in 2024. Gebruikers navigeerden door een turbulente macro-economische omgeving gekenmerkt door tariefonderhandelingen en aanhoudende onzekerheid.

Het verhuurmomentum verstevigde echter scherp in het laatste kwartaal, waarin het trimestriële opnamevolume ongeveer het dubbele was van dat van het derde kwartaal en het hoogste aantal deals vertegenwoordigde sinds 2022. Dit herstel aan het einde van het jaar signaleerde verbeterd sentiment en een terugkeer van vertrouwen bij gebruikers.

De vraag bleef gericht op gevestigde logistieke clusters die verhoogde dealvolumes zagen in vergelijking met 2024. Gebruikers gaven prioriteit aan deze prime hubs vanwege hun sterke connectiviteit en supply chain-efficiëntie.

Leegstand en toekomstig aanbod

De totale logistieke leegstand steeg naar 5,7% eind 2025, vergeleken met 3,3% eind 2024. De stijgende nationale leegstandsgraad temperde de algehele huurgroei, hoewel topgebouwen in bepaalde krappe markten beperkte huurtoename zagen. Het algehele aanbod bleef geleidelijk toenemen.

Huurprijzen

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor logistieke ruimten in Nederland bedroeg € 76 per m² per jaar in 2025, een lichte daling ten opzichte van de € 78 per m² per jaar in het laatste kwartaal van 2024. De stijgende nationale beschikbaarheid

hield de algehele huurgroei in toom. Bovendien bleven de huurincentives stijgen omdat verhuurders hun bezettingsgraad wilden handhaven.

De tophuren voor logistieke panden in Amsterdam bleven in 2025 stabiel op jaarbasis, op € 110 per m² per jaar. Ook in de distributiehubs bleef de prime rent stabiel op € 105 per m² per jaar.

10.3.2.2 Investeringsmarkt

De beleggingsmarkt toonde opmerkelijke veerkracht in 2025, waarbij beleggeractiviteit fors toenam in het laatste kwartaal en de heropleving in gebruikersvraag weerspiegelde. 1 miljard euro aan transacties werd voltooid in het laatste kwartaal, wat het totale investeringsvolume voor het jaar op 2,17 miljard euro bracht, een stijging van 6% ten opzichte van 2024¹.

De activiteit werd gedreven door meer grote transacties, waaronder twee portefeuilledeals en twee enkele-asset deals van meer dan 100 miljoen euro in 2025, wat de marktliquiditeit en aanhoudende interesse voor grote logistieke assets benadrukte. Ondanks grotere economische onzekerheid toonde de prijsstelling in het prime segment veerkracht, en de Prime Net Initial Yields (netto aanvangsrendement of NIY) voor logistiek vastgoed bleven stabiel op 4,70%. Voor semi-industriële gebouwen bedraagt de prime yield (NIY) 5,75%, in vergelijking met 5,95% eind 2024.

(1) Cijfers kunnen licht verschillen van die in het vorig jaarrapport omwille van aanpassingen van researchcijfers bij JLL a posteriori.

10.3.2.3 Vooruitzichten

Kijkend naar 2026 wordt verwacht dat de Nederlandse logistieke markt stabiele activiteit zal zien in een meer selectieve beleggingsomgeving. Gebruikersvraag zou ondersteund moeten blijven door structurele drivers zoals diversificatie van toeleveringsketens, near-shoring en infrastructuurprojecten.

De beleggingsbereidheid voor logistieke assets wordt verwacht veerkrachtig (hoewel selectief) te blijven, voornamelijk gericht op core+, value-add en opportunistische strategieën. Hoewel liquiditeit aanwezig blijft, wordt verwacht dat 2026 gekenmerkt zal worden door stabiele volumes, gedisciplineerde prijsstelling en aanhoudende interesse in hoogwaardige, inkomsten-veilige logistieke assets.

De aanhoudende economische onzekerheid blijft een factor, maar de markt heeft zijn vermogen getoond om zich aan te passen aan uitdagende omstandigheden, zoals gedemonstreerd door het sterke herstel in het laatste kwartaal van 2025.

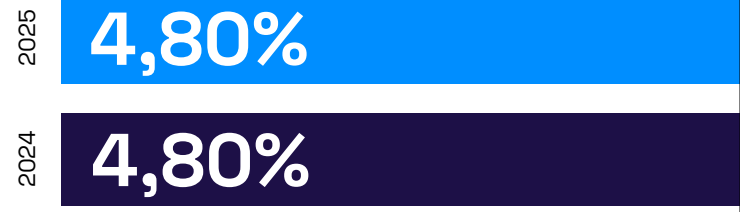


10.3.3 Franse marktcommentaar

Take-up



Prime rendementen



Prime huurprijzen (€/m²/jaar)		
Parijs	89	+14% j/j
Lyon	71	+3% j/j
Marseille	66	+2% j/j
Rijssel	57	+2% j/j

10.3.3.1 Gebruikersmarkt

Take-up

In 2025 bedroeg het transactievolume op de Franse gebruikersmarkt 3,2 miljoen m², een lichte daling van 4% op jaarbasis en 21% onder het vijfjaarsgemiddelde¹. De markt bevindt zich in een aanpassingsfase na de recordniveaus van de post-pandemische periode, in een context gekenmerkt door geopolitieke onzekerheden en toegenomen voorzichtigheid bij economische besluitvormers.

Het aantal transacties bleef stabiel met 186 in 2025, gelijk aan 2024¹. De marktspelers geven nu prioriteit aan oplossingen die zijn aangepast aan hun onmiddellijke behoeften, op een markt waar het aanbod gepolariseerd blijft en voornamelijk geconcentreerd is op La Dorsale.

De analyse per segment toont een duidelijke polarisatie van de markt. Kleine oppervlakten (5.000-10.000 m²) tonen veerkracht met een stijging van 1% tot 562.400 m², wat de vitaliteit weerspiegelt van nabijheidsbehoeften en stedelijke verdichtingsstrategieën. Daarentegen krimpen de andere segmenten: het transactievolume van logistieke sites met een grootte tussen 10.000 en 20.000 m² daalt met 9% tot 795.700 m², wat de strakkere besluitvorming van middelgrote bedrijven weerspiegelt.

De dynamiek keert om voor grote oppervlakten (20.000-40.000 m²) die met 20% stijgen tot 931.100 m², wat de polarisatie bevestigt naar strategische activa, gedreven door optimalisatie van logistieke ketens en de groei van e-commerce. Het segment van XXL-platformen (>40.000 m²) daarentegen daalt met 20% tot 885.350 m², wat de voorzichtigheid illustreert van grote bedrijven tegenover investeringen van zeer grote omvang in de huidige omgeving.

Verladers vertegenwoordigen ongeveer 54% van de ondertekende transacties. Deze dynamiek wordt grotendeels verklaard door de aanhoudende activiteit van e-commerce, dat grote transacties blijft aantrekken, vooral op XXL-platformen en in de distributiesector.

La Dorsale blijft de motor van de markt door meer dan 53% van de geplaatste vraag te concentreren, gedragen door Hauts-de-France met 21% van het totaal en de Parijse markt die 20% van de nationale vraag vertegenwoordigt.

Het onmiddellijke aanbod blijft overvloedig met meer dan 4,7 miljoen m² beschikbaar – voornamelijk tweedehands (72%) – en een leegstandspercentage dat licht stijgt tot 6,8% tegenover 5,9% eind 2024.

[1] Cijfers kunnen licht verschillen van die in het vorig jaarrapport omwille van aanpassingen van researchcijfers bij JLL a posteriori.

Prime huurprijzen

De tophuurprijzen voor logistieke panden stijgen licht op jaarbasis op de meeste markten; de operationele urgentie van huurders leidt vaak tot korte onderhandelingen in het voordeel van de eigenaar. De prime rent in de regio Parijs (Ile-de-France) bereikt € 89 per m² per jaar. In Lyon bedraagt de tophuur € 71 per m² per jaar.

10.3.3.2 Investeringsmarkt

De logistieke en industriële markt kent een terugval met een investeringsvolume van € 4,2 miljard in 2025, een daling van 19% ten opzichte van 2024. Ondanks deze daling behoudt de sector een solide positie met een marktaandeel van 30% van de totale investeringen in Frankrijk (€ 14,4 miljard), een niveau dat hoger ligt dan het vijfjaarsgemiddelde.

Het aantal transacties is daarentegen licht gestegen met 266 deals dit jaar tegen 241 in 2024¹, wat de aanhoudende interesse van investeerders bevestigt.

De analyse van de investeringsverdeling per grootte toont een contrasterende dynamiek afhankelijk van de omvang van de transacties. Transacties onder € 50 miljoen zien hun volume met 45% stijgen en concentreren 93% van het totale aantal transacties. Deze prestatie contrasteert sterk met de dalingen bij de grotere volumes. Transacties tussen € 50 en € 100 miljoen dalen met 27% in volume, terwijl die in de range € 100-€ 300 miljoen met 51% kelderen. De totale afwezigheid van transacties boven € 300 miljoen accentueert deze trend, terwijl er het jaar voordien nog 2 transacties van deze omvang werden gerealiseerd.

Buitenlandse investeerders blijven de belangrijkste motoren van de logistieke en industriële markt en vertegenwoordigen

57% van de geïnvesteerde volumes, een niveau vergelijkbaar met het voorgaande jaar. Velen van hen hebben de belangrijkste transacties van dit jaar gerealiseerd, zoals EQT Partners en M7, beide bij Blackstone.

Dit jaar zijn de geïnvesteerde volumes in core+ transacties, hoewel ze nog steeds de meerderheid vormen, licht gedaald, waarbij ze terrein hebben verloren aan value-add transacties die nu bijna een derde van de geïnvesteerde bedragen vertegenwoordigen.

Prime yields (toprendementen)

De toprendementen blijven ongewijzigd ten opzichte van 2024 en bedragen 4,80% voor logistieke magazijnen en 5,80% voor semi-industriële bedrijfspanden.

10.3.3.3 Vooruitzichten

Voor de gebruikersmarkt wordt in dit stadium geen snel herstel verwacht. De tijd van strategische reflectie blijft zeer lang voor bedrijven en externe factoren zullen de markt blijvend beïnvloeden.

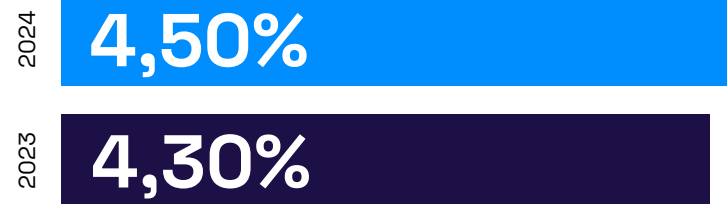
Voor de investeringsmarkt verklaart de mismatch tussen het beschikbare aanbod en het actieve kapitaal gedeeltelijk de lage marktactiviteit. Hoewel investeringsstrategieën eind 2025 weer activiteit vertonen, roept het aanhouden van hoge niveaus van de OAT (Franse staatsobligatierente) vragen op over de stabiliteit van de rendementen. Een verbetering zou zich kunnen aftekenen voor 2026, ondersteund door de komst van omvangrijke portefeuilles naar de markt en een mogelijke stabilisatie van de huurmarkt.

10.3.4 Duitse marktcommentaar

Take-up



Prime rendementen



Prime huurprijzen (€/m ² /jaar)		
München	128	= j/j
Berlijn	126	= j/j
Düsseldorf	108	= j/j
Hamburg	102	= j/j
Frankfurt	98	+3% j/j

10.3.4.1 Gebruikersmarkt

Take-up

In 2025 werden ongeveer 5,78 miljoen m² verhuurd en verkocht aan eindgebruikers in de Duitse logistieke en industriële markt. Dit overtrof het resultaat van 2024 met 6%, maar bleef 20% onder het vijfjarig gemiddelde. Ongeveer een kwart van de totale opname (1,42 miljoen m²) werd toegeschreven aan eigenaar-gebruikers.

Het aantal transacties steeg licht, met 2% op jaarbasis, tot 693 contracten. Ten opzichte van het vijfjaarsgemiddelde (760 contracten) betekent dit echter een daling van 9%.

In de Big 5-markten (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München) werd in 2025 een transactievolume bereikt van 1,71 miljoen m², een stijging van 23% tegenover 2024. De stijging van de opname in vergelijking met het voorgaande jaar is toe te schrijven aan toegenomen vraag in alle sectoren, met als grootste stijgers de distributiesector en retailers. Ten opzichte van het vijfjarig gemiddelde betekent dit echter nog steeds een daling van 11%.

Buiten de Big 5 werden ongeveer 4,07 miljoen m² verhuurd of verkocht aan eigenaar-gebruikers. Dit ligt nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2024. Ten opzichte van het vijfjarig gemiddelde presteert de markt beduidend lager (-23%).

In het segment van 10.000 m² en groter waren er 41 transacties

met een totaal van 786.000 m². In 2024 waren er in dit segment slechts 26 deals die samen 464.000 m² vertegenwoordigden.

Frankfurt blijft ook in 2025 de regio met het hoogste opnamevolume met 462.800 m², een stijging van 9% op jaarbasis. Berlijn volgt met 432.200 m² (+53%), Hamburg met 343.800 m² (+45%) en München met 236.000 m² (+29%). De regio Düsseldorf was met 235.900 m² de enige die onder het jaarvolume van 2024 bleef (-8%).

Het Ruhrgebied heeft met ongeveer 672.300 m² wederom het hoogste opnameresultaat van de regio's buiten de Big 5, wat een stijging van 56% betekent ten opzichte van 2024. De regio's Rijn-Neckar en Bremen volgen op aanzienlijke afstand met respectievelijk 262.100 m² (+102%) en 220.500 m² (+45%).

De grootste transacties vonden plaats in bestaande panden, waaronder een verhuring van ongeveer 90.000 m² door een logistiek dienstverlener in de Rijn-Neckar regio en een contract van ongeveer 80.000 m² voor een online retailer in het Ruhrgebied. Als grootste eigenaar-gebruikersdeal verwierf Birkenstock circa 78.000 m² in de regio Dresden. In Kremmen bij Berlijn begon eigenaar-gebruiker Netto met de bouw van zijn 65.000 m² grote logistieke centrum.

In de analyse van het opnamevolume vanaf 5.000 m² staan bedrijven uit de distributie-/logistieke sector wederom aan kop met ongeveer 2,32 miljoen m² (45%). Hiermee evenaart

de sector haar vijfjaarsgemiddelde. In absolute cijfers ligt de sector ongeveer 1 miljoen m² voor op zowel productiebedrijven als retailers. Ten opzichte van 2024 steeg de vraag van transport- en logistieke bedrijven met 24%, terwijl de vraag van productiebedrijven met 14% daalde. Desondanks genereerde de productiesector nog steeds een kwart van de totale opname. Retailers behaalden een aandeel van 23%, wat 8% meer is dan in 2024.

Prime rents (tophuurprijzen)

De tophuurprijzen voor ruimtes van 5.000 m² en meer lieten op jaarbasis in vier regio's stijgingen zien. Dresden registreerde de hoogste groei met circa 6%. Dortmund en Frankfurt volgden met iets meer dan 3% elk, en Kassel/Bad Hersfeld met 2,5%. Vijftien markten toonden een stabiele ontwikkeling in 2025 en alleen in de regio Leipzig/Halle was er een daling van 3% tot € 72 per m² per jaar (€ 6,00 per m² per maand).

München voert de ranglijst aan met € 128,4 per m² per jaar (€ 10,70 per m² per maand), gevolgd door Berlijn met € 126 per m² per jaar (€ 10,50 per m² per maand) en de regio Düsseldorf neemt de derde plaats in met € 108 per m² per jaar (€ 9,00 per m² per maand).

In de afgelopen vijf jaar zijn de tophuurprijzen in alle onderzochte markten gestegen, zij het in verschillende mate. De regio Hannover/Braunschweig zit aan de onderkant van de schaal met 16%, terwijl Berlijn een groei van 91% in 5 jaar bereikte. In negen markten bedroeg de stijging minstens 50%.

10.3.4.2 Investeringsmarkt

In 2025 behaalde de Duitse beleggingsmarkt voor logistiek en industrieel vastgoed een transactievolume van 6,45 miljard euro. Dit ligt 19% onder het voorgaande jaar en vormt het zwakste resultaat van de afgelopen vijf jaar. Het aantal transacties steeg echter wel met 6% tot 253 investeringstransacties. Het vierde kwartaal droeg ongeveer 2,2 miljard euro bij, ofwel 35% van het totale jaarresultaat.

Het matige resultaat is te wijten aan de merkbare daling van grote transacties boven de 100 miljoen euro. Er werden slechts 9 verkopen in dit segment geregistreerd in 2025¹, vergeleken met 25 deals in 2024.

Tot de significante transacties van het jaar behoorden vier portefeuilledeals, waaronder "Project Helix" dat Palmira Capital verkocht aan Starwood, evenals "Project Aqua" dat van Blackstone naar GLP ging. Daarnaast wisselde de Octo-

portefeuille van eigenaar: P3 verkocht aan JD Property en Logicor droeg de "G5"-portefeuille over aan EQT uit Zweden.

Prime rendementen

Voor prime yields in de Big 5 was er in het laatste kwartaal een lichte stijging van 10 basispunten. Prime yields in Berlijn en Düsseldorf staan nu op 4,6% en in Frankfurt, Hamburg en München op 4,5%.

10.3.4.3 Vooruitzichten

Op de verhuurmarkt blijven veel bedrijven terughoudend vanwege aanhoudende geopolitieke onzekerheden en een gedempt consumentenvertrouwen. Dit leidt ertoe dat bedrijven hun expansiebeslissingen zeer zorgvuldig heroverwegen en besluitvormingsprocessen worden gerekt. Daarom wordt voor 2026 eerder een zijwaartse beweging verwacht met een vergelijkbare totale ruimteopname als in 2025.

Nieuwe marktspelers beloven positieve impulsen, met name door de toenemende vraag van Aziatische handels- en logistieke bedrijven die interesse tonen in moderne gebouwen in Duitsland. In sommige regio's blijft er goede vraag vanuit de markt komen, maar bestaat er een tekort aan beschikbare ruimte. Aangezien er beperkt speculatief wordt gebouwd, worden in deze regio's lichte prijsstijgingen verwacht.

Op de investeringsmarkt blijft logistiek vastgoed in de acquisitiefocus van internationale investeerders staan. In 2025 waren internationale marktspelers aanzienlijk actiever aan de koperskant (met een aandeel van 67%) dan aan de verkoperskant (22%), waarbij zij hun vastgoedportefeuilles per saldo met ruim 2,8 miljard euro uitbreidden. Deze trend van de afgelopen jaren, waarbij internationale bedrijven consequent hun industriële en logistieke investeringen in Duitsland uitbreiden, zal zich in 2026 voortzetten.

Het jaar zal naar verwachting worden gekenmerkt door een veelheid aan individuele transacties en verdere dynamiek in het portefeuillesegment. De aanhoudend beperkte liquiditeit in het "core"-segment staat in contrast met hoge liquiditeit in de value-add en core-plus segmenten.

De verwachting is dat topprijzen uitsluitend zullen worden bereikt voor topprojecten. Voor coreproducten komt naast locatiekwaliteit met name de kredietwaardigheid van huurders in de schijnwerpers te staan en zullen beide intensief worden overwogen bij aankoopbeslissingen.

⁽¹⁾ Cijfers kunnen licht verschillen van die in het vorig jaarrapport omwille van aanpassingen van researchcijfers bij JLL a posteriori.

10.4 Deskundigenverslagen

10.4.1 Conclusies van de vastgoeddeskundigen



Aan de bestuurders
Montea NV
 Industriezone III Zuid
 Industrielaan 27 bus 6
 9320 Erembodegem
 Antwerpen, 31 december 2025

Geachte Mevrouw,
 Geachte Heer,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereguleerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle (JLL) en Stadim gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland die deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Montea NV wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Ook de duurzaamheidsprestatie van vastgoed speelt een steeds prominenter rol in waardebeoordeling en exploitatie, welke wordt gereflecteerd in de waardebeoordeling. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Montea NV, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

Alle panden zijn gekend door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

Investeringswaarde wordt gedefinieerd als het geschatte bedrag waarvoor een actief of passief op de waarderingdatum zou moeten worden verhandeld tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen handelen met kennis van zaken, met voorzichtigheid en zonder dwang.

Investeringswaarde is een geschikte basis voor het vaststellen van reële waarde volgens internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS). In de IFRS definieert de IASB reële waarde als: "De prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingdatum."

Montea NV – 31 12 2025 Page 1

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

Bij de « Term and Reversion » methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de « Hardcore » methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of over verhuurd worden, huurleegstand, etc.

De door Stadim gehanteerde methode is gebaseerd op Discounted Cash Flow (DCF), eventueel in combinatie met de kapitalisatiemethode. De Stadim-aanpak kenmerkt zich enerzijds door referentieprijzen en anderzijds door het in rekening brengen van toekomstige inkomsten.

Het rendement, gebruikt in deze methodes vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

Infrastructuurinstallaties, zoals zonnepanelen en batterijparken, worden gewaardeerd aan kost, en/of gebaseerd op een onderliggende cashflow berekening of volgens een kapitalisatiemethode. De keuze van de methode is afhankelijk van het type installatie, de ouderdom van de installatie en de beschikbare marktindicatie. De gekozen waarderingsmethode zal, waar nodig, worden aangepast aan geldende marktpraktijken zodra marktindicatie duidelijker wordt voor dit nieuwe type activa.

De verkoop van een onroerend goed is in theorie onderworpen aan transactie- of overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het pand. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is.

In België kunnen wij, als onafhankelijke vastgoedexperts, op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (bijgesteld voor de periode 2013–2016 en recent opnieuw herzien voor de periode 2019–2025), een gewogen gemiddelde van overdrachtskosten van 2,5% vaststellen voor gebouwen of relevante gebouwclusters met een waarde vrij op naam boven de 2.500.000 EUR.

De overdrachtskosten voor vastgoed in Frankrijk bedragen doorgaans 1,8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar, en variëren tussen 6,9% en 8,0%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen. De overdrachtskosten voor vastgoed in Nederland bedragen 10,9%. In Duitsland hangen de overdrachtskosten af van de exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

Rekening houdend met de opmerkingen in de vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 31 december 2025 een investeringswaarde heeft van:

3.354.237.873 EUR¹

(Drie miljard driehonderdvierenvijftig miljoen tweehonderdzevenendertigduizend achthonderddrieënzeventig euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de vier landen waar Montea NV aanwezig is.

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/8,0% voor de panden in Frankrijk, 10,9% voor de panden in Nederland, en overdrachtskosten afhankelijk van de locatie en marktwaarde in Duitsland, brengt ons dit tot een reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 31 december 2025 op:

3.152.321.314 EUR

(Drie miljard honderdtweeënvijftig miljoen driehonderd eenentwintigduizend driehonderdveertien euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de vier landen waar Montea NV aanwezig is.

We staan tot uw beschikking voor verdere vragen over het rapport.

Met hoogachting,

Signed by:
Greet Hex
F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2025 waardeert, de investeringswaarde op **1.242.177.997 Euro** en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op **1.192.850.013 Euro**.

Signed by:
Greet Hex
F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2025 waardeert, de investeringswaarde op **2.112.059.876 Euro** en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op **1.959.471.301 Euro**.

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

[1] De reële waarde van het onroerend vastgoed is weergegeven inclusief 40% van de reële waarde voor het project in Luik, het aandeel van Montea in de joint venture. Zonder hiermee rekening te houden, bedraagt de reële waarde van het onroerend vastgoed van Montea NV 3.048.043.444 EUR.

10.4.2 Verslag commissaris over de vooruitzichten 2025



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris over de winstprognoses of -ramingen van Montea NV

In onze hoedanigheid als commissaris van Montea NV (de "Vennootschap"), hebben we, op vraag van de raad van bestuur, het huidige verslag opgemaakt over de raming van het EPRA-resultaat per aandeel (zoals gedefinieerd in het rapport "EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines" van september 2024 van de European Public Real Estate Association) voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2026 (de "Prognose") van Montea NV vervat in het hoofdstuk 5.4 "Winstprognoses of -ramingen" van het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2025 zoals vastgesteld op 25 maart 2026 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk 5.4 "Winstprognoses of -ramingen" leiden tot de volgende geconsolideerde financiële raming voor het boekjaar 2026:

EPRA-resultaat per aandeel: € 5,23

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over of de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld werden op basis van de bovenvermelde assumpties. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm "International Standard on Assurance Engagements 3400" met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Montea NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de winstprognoses of -ramingen van Montea NV

Oordeel

We hebben een beoordeling gedaan van het EPRA-resultaat per aandeel van Montea NV voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2026 in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements van toepassing op de controle van prospectieve financiële informatie. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de geconsolideerde financiële ramingen inclusief de assumpties hierboven aangegeven. Naar ons oordeel zijn de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde assumpties en in overeenstemming met de waarderingsregels van Montea NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2025.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Brussel, 16 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), o=EY
Date: 2026.04.16 09:08:54 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

26CB00131

10.4.3 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (geconsolideerd)



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Montea NV (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2025, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de “Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 20 mei 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 16 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2025 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 3.261.957 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van € 163.267 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2025, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in

overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing (“ISA’s”) die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board (“IAASB”) goedgekeurde ISA’s toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte “Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening” van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Besloten vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BEO446.334.711-IBAN N° BE71 2100 9059 0069
*handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (91%) van de activa van de Groep. Op 31 december 2025 zijn deze terug te vinden onder de rubriek ‘vastgoedbeleggingen’ van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 2.980.479 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm “Vastgoedbeleggingen” worden deze vastgoedbeleggingen op de balans gewaardeerd aan de reële waarde en de wijzigingen in reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm “De waardering tegen reële waarde”.

Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (de verdisconteringsvoet, de toekomstige bezettingsgraad,...) en vereisen daarom een

inschatting van het management. Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van de gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 19 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Groepsresultaten - deel 5.1
- Financial Reporting: EPRA BPR tabellen - deel 10.1.1
- Alternative Performance Measures - detail van de berekening - deel 10.2

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Montea NV per 31 december 2025 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 16 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans
(Signature) 

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

26CB00128

10.4.4 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Montea NV (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2025, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 20 mei 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 16 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Montea NV, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een balanstotaal van € 3.252.084 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van € 163.267 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het eigen vermogen en van de financiële positie van de Vennootschap op 31 december 2025, alsook van de resultaten en de kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (41%) van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2025 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.333.996 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde".

Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,..) en vereisen daarom een inschatting van het management.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 7.2 en 7.31 van de Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de

door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.



Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- ▶ Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende de belangenconflicten zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld. Het jaarverslag vermeldt het uittreksel uit de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van (i) 10 februari 2025 aangaande remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2024/25 en vergoeding comités en RvB, (ii) 20 juni 2025 aangaande HR - LT Plan NL & CEO, en (iii) 12 december 2025 aangaande aanbod van aandelenopties.
- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 16 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans
(Signature)
Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2026.04.16 09:06:14 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

26CBO0129

10.4.5 Beoordelingsverslag van de auditor omtrent duurzaamheid (ISAE 3000)



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Beoordeelingsverslag van de onafhankelijke auditor

Toepassingsgebied

We werden door Montea NV aangesteld om een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid uit te voeren in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ("ISAE 3000 herzien"), hierna "de Opdracht" genoemd, om te rapporteren over geselecteerde duurzaamheidsindicatoren zoals opgenomen in hoofdstuk 10.5 "GRI content index" zoals opgesomd in bijlage 1 ("Voorwerp 1") en de duurzaamheidsmetrieken zoals opgenomen in hoofdstuk 10.1.2 "Sustainability Reporting: EPRA sBPR tabellen" ("Voorwerp 2"), zoals gepresenteerd in het Jaarverslag van Montea NV (het "Verslag") voor de periode van 1 januari 2025 tot 31 december 2025. Samen worden de voorwerpen 1 en 2 in dit rapport aangeduid als "Voorwerpen".

Met uitzondering van wat werd beschreven in voorgaande paragraaf, die de scope van onze opdracht samenvat, hebben we geen assurance werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de overige duurzaamheidsindicatoren of andere duurzaamheidsgerelateerde informatie die in het Verslag is opgenomen, en bijgevolg drukken we geen conclusie uit over deze informatie

Criteria toegepast door Montea NV

Voor het opstellen van de geselecteerde duurzaamheidsindicatoren zoals opgesomd in Bijlage 1 en opgenomen in het Verslag ("Voorwerp 1"), heeft Montea NV de "Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards" toegepast, in alle materiële opzichten.

Voor het opstellen van de EPRA sBPR tabellen ("Voorwerp 2") heeft Montea NV de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (4th Edition) ("sBPR") toegepast, in alle materiële opzichten.

Tesamen worden de "Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards" en de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (4th Edition) ("sBPR") in dit verslag "de Criteria" genoemd.

Verantwoordelijkheden van Montea NV

Het management van Montea NV is verantwoordelijk voor het selecteren van de Criteria alsook voor het opstellen van de Voorwerpen in overeenstemming met de Criteria, in alle materiële opzichten. Deze verantwoordelijkheid omvat het opzetten en onderhouden van interne controles, het bijhouden van adequate gegevens en het maken van schattingen die relevant zijn voor de voorbereiding van de Onderwerpen, zodanig dat het geen afwijkingen van materieel belang bevat, ongeacht of deze het gevolg zijn van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheden van EY

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie met beperkte mate van zekerheid te formuleren over de Voorwerpen, op basis van het bewijsmateriaal dat we hebben verkregen. Wij hebben onze assurance-opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard for Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ("ISAE 3000 herzien"), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

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



**Beoordelingsverslag van de onafhankelijke auditor
Montea NV**

Een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid die wordt aangegaan in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien), omvat het beoordelen van de geschiktheid van het gebruik van de Criteria door de Vennootschap als basis voor de voorbereiding van het Voorwerp, het beoordelen van de risico's op een afwijking van materieel belang, hetzij als gevolg van fraude of van fouten, het formuleren van antwoorden op de beoordeelde risico's in de gegeven omstandigheden, en het evalueren van de algehele presentatie van het Voorwerp.

Een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid is beperkter in scope dan een assurance opdracht met een redelijke mate van zekerheid met betrekking tot de risicobeoordelingsprocedures, met inbegrip van inzicht in de interne controle, en de procedures die worden uitgevoerd als reactie op de beoordeelde risico's.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het stellen van vragen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures. Voor een hogere mate van zekerheid, met name een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn geweest.

Onze conclusie met beperkte mate van zekerheid heeft enkel betrekking tot de Voorwerpen.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

We hebben onze onafhankelijkheid behouden en bevestigen dat we hebben voldaan aan de vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants van de International Ethics Standards Board for Accountants, en dat we over de vereiste competenties en ervaring beschikken om deze assurance opdracht uit te voeren.

Ons kantoor past de norm "International Standard on Quality Management 1" toe, die ons verplicht om een systeem van kwaliteitsmanagement op te zetten, te implementeren, en uit te voeren, inclusief met betrekking tot beleidslijnen of procedures tot naleving van ethische vereisten, professionele normen, en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Beschrijving van de uitgevoerde procedures

De werkzaamheden die bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid zou zijn uitgevoerd.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures.

Procedures die werden uitgevoerd omvatten onder meer:

- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de rapportageprocessen voor het Voorwerp;
- ▶ Het interviewen van het management en relevante medewerkers op bedrijfsniveau die verantwoordelijk zijn voor het consolideren en uitvoeren van interne controleprocedures met betrekking tot het Voorwerp;
- ▶ Het interviewen van relevante medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het rapporteren van het Voorwerp aan de relevante medewerkers op bedrijfsniveau;
- ▶ Het verkrijgen van interne en externe documentatie die reconciliëren met het Voorwerp;
- ▶ Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in het Voorwerp op geconsolideerd niveau en, indien dit in de gegeven omstandigheden passend werd geacht, op een meer gedetailleerd niveau;



**Beoordelingsverslag van de onafhankelijke auditor
Montea NV**

- ▶ Het uitvoeren van beperkte detailtests en het herleiden van de inputinformatie tot ondersteunende facturen of ander bewijsmateriaal;
- ▶ Evalueren van de algemene presentatie van het Voorwerp.

Voor deze twee Voorwerpen zijn wij van mening dat het verkregen bewijs voldoende en geschikt is om een basis te vormen voor onze conclusie met beperkte mate van zekerheid.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is ons niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Voorwerpen, opgenomen in het jaarverslag van Montea NV voor de periode van 1 januari 2025 tot 31 december 2025, niet zijn opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming met de Criteria.

Brussel, 16 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), c=BE
Date: 2026.04.16 09:10:57 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

26CB00137

Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren (Voorwerp 1):

Hoofdstuk 10.5 "GRI content index":

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| ▶ 2-9 | ▶ 305-3 (pagina 306-317) |
| ▶ 2-10 | ▶ 305-4 (pagina 306-317) |
| ▶ 2-15 | ▶ 401-1 (pagina 318-323) |
| ▶ 302-1 (pagina 306-317) | ▶ 404-1 (pagina 318-319) |
| ▶ 302-2 (pagina 306-317) | ▶ 405-1 |
| ▶ 302-3 (pagina 306-317) | ▶ CRE1 (pagina 306-317) |
| ▶ 305-1 (pagina 306-317) | ▶ CRE3 (pagina 306-317) |
| ▶ 305-2 (pagina 306-317) | |

10.5 GRI Content index

GRI CONTENT INDEX

GRI 2 — ALGEMENE STANDAARDEN 2021		PAGINA
2-1	Detail van de organisatie	368 ev.
2-2	Entiteiten opgenomen in het duurzaamheidsverslag	362
2-3	Rapporteringsperiode, -frequentie en contactpersoon	362
2-4	Herformuleringen van informatie	88
2-5	Externe verificatie	340-359
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakenrelaties	16-23
2-7	Werknemers	34-35
2-9	Bestuursstructuur en samenstelling	151 ev.
2-10	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	151-152
2-11	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	162
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan in de supervisie van impactmanagement	151-163
2-13	Het delegeren van de verantwoordelijkheid over impactmanagement	169-172
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in rapportering over duurzaamheid	157-163, 184-185
2-15	Belangenconflicten	172-174
2-16	Communicatie van 'kritieke zorgen'	162
2-17	Gezamenlijke kennis van het bestuursorgaan	152-156
2-18	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	162
2-19	Remuneratiebeleid	178-190
2-20	Proces voor het bepalen van remuneratie	178-190
2-21	Jaarlijkse totale compensatieratio	190
2-22	Statement over de duurzaamheidsstrategie	3
2-23	Policy commitments	148-149
2-25	Processen om negatieve impacten aan te pakken	62 ev., 194 ev.
2-26	Mechanismen voor advies en bekommernissen	148 ev.
2-27	Naleving van wetten en regelgeving	148, 171, 210
2-28	Lidmaatschap van verenigingen	56-61
2-30	Aanpak van het engagement van de stakeholders	56-61
GRI 3 — MATERIALITEITEN 2021		
3-1	Proces om de materialiteiten te bepalen	66-74
3-2	Lijst van materialiteiten	66-74
3-3	Management van materialiteiten	66 ev.
GRI 200 — INDIRECTE ECONOMISCHE IMPACT		
203-1	Investerings in infrastructuur en ondersteunende diensten	40-99

GRI 300 — MILIEU-ONDERWERPEN		PAGINA
GRI 302 — ENERGIE 2016		
302-1	Energieverbruik in de organisatie	62-63, 78, 91, 306-317
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	62-98, 306-317
302-3	Energie-intensiteit	62-98, 306-317
302-4	Vermindering van het energieverbruik	62-98, 306-317
302-5	Vermindering van vereiste energie van producten en diensten	62-98, 306-317
GRI 305 — EMISSIES 2016		
305-1	Directe (Scope 1) broeikasgasemissies	62-95, 306-317, 364-365
305-2	Energie indirecte (Scope 2) broeikasgasemissies	62-95, 306-317, 364-365
305-3	Andere indirecte (Scope 3) broeikasgasemissies	62-95, 306-317, 364-365
305-4	Broeikasgasintensiteit	88-94, 306-317
305-5	Vermindering van broeikasgassen	88-94, 306-317
GRI 401 — TEWERKSTELLING 2016		
401-1	Aanwervingen en personeelsverloop	34-35, 318-323
GRI 403 — GEZONDHEID EN VEILIGHEID OP HET WERK 2018		
403-1	Managementsysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	34-35
403-3	Services wat betreft gezondheid en veiligheid op het werk	34-35
403-6	De gezondheid van medewerkers verbeteren	34-35
403-9	Werkgerelateerde blessures	320-321
403-10	Werkgerelateerde slechte gezondheid	320-321
GRI 404 — TRAINING EN OPLEIDING 2016		
404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	318-319
404-2	Programma's om de skills van medewerkers naar een hoger niveau te tillen	318-319
404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling krijgt	318-319
GRI 405 — DIVERSITEIT EN GELIJKE KANSEN 2016		
405-1	Diversiteit binnen het bestuursorgaan en bij de medewerkers	30, 66-67, 162-163
405-2	Ratio van het basissalaris en remuneratie van vrouwen ten opzichte van mannen	318-319
GRI 413 — LOKALE GEMEENSCHAPPEN 2016		
413-1	Lokaal community engagement, impact assessments en ontwikkelingsprogramma's	320-321
CRE — BOUW EN VASTGOED		
CRE1	Energie-intensiteit gebouwen	62-95, 306-117
CRE3	Broeikasgasintensiteit gebouwen	62-95, 306-117

10.6 Aanpak & scope

Montea rapporteert over haar inspanningen inzake ESG in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

10.6.1 Rapporteringsperiode

De rapporteringsperiode van dit verslag is het boekjaar 2025 (1 januari 2025-31 december 2025). Montea publiceert jaarlijks een update van haar duurzaamheidsinspanningen.

10.6.2 Meetscope en coverage

In 2025 behoorde 100% van de Montea kantoren in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland tot de meetscope.

Wij passen de benadering van operationele controle toe bij het bepalen van onze organisatorische grenzen voor de rapportage tegen de EPRA sBPR's (zie sectie 9.1.2).

Voor de bestaande portefeuille is de dekking weergegeven in onderstaande tabel.

	Coverage	
	2025	2024
Elec-Abs	100%	100%
DH&C-Abs	100%	100%
Fuels-Abs	100%	100%
Energy-Int	100%	100%
GHG-Int	100%	100%
Municipal Water	100%	100%
Rain Water	100%	100%
Cert-Tot	100%	100%
Waste-Abs	40%	37%
Waste - proportion by disposal route	28%	37%

Data van de bevoorradingsgegevens wordt verzameld door een combinatie van energiemonitoringssystemen, extractie van contractgegevens en bevragingen bij huurders. Montea erkent dat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die ze gebruikt in het kader van het toezicht op de milieuprestatie van haar portefeuille, rechtstreeks gekoppeld is aan de kwaliteit van de ontvangen informatie, mogelijke meeton nauwkeurigheden en andere factoren die de datakwaliteit mogelijk kunnen verminderen. Desondanks streeft Montea naar een voortdurende verbetering van deze datakwaliteit door automatisering, het gebruik van meerdere bronnen als verificatie en de optimalisatie van de monitoringssystemen.

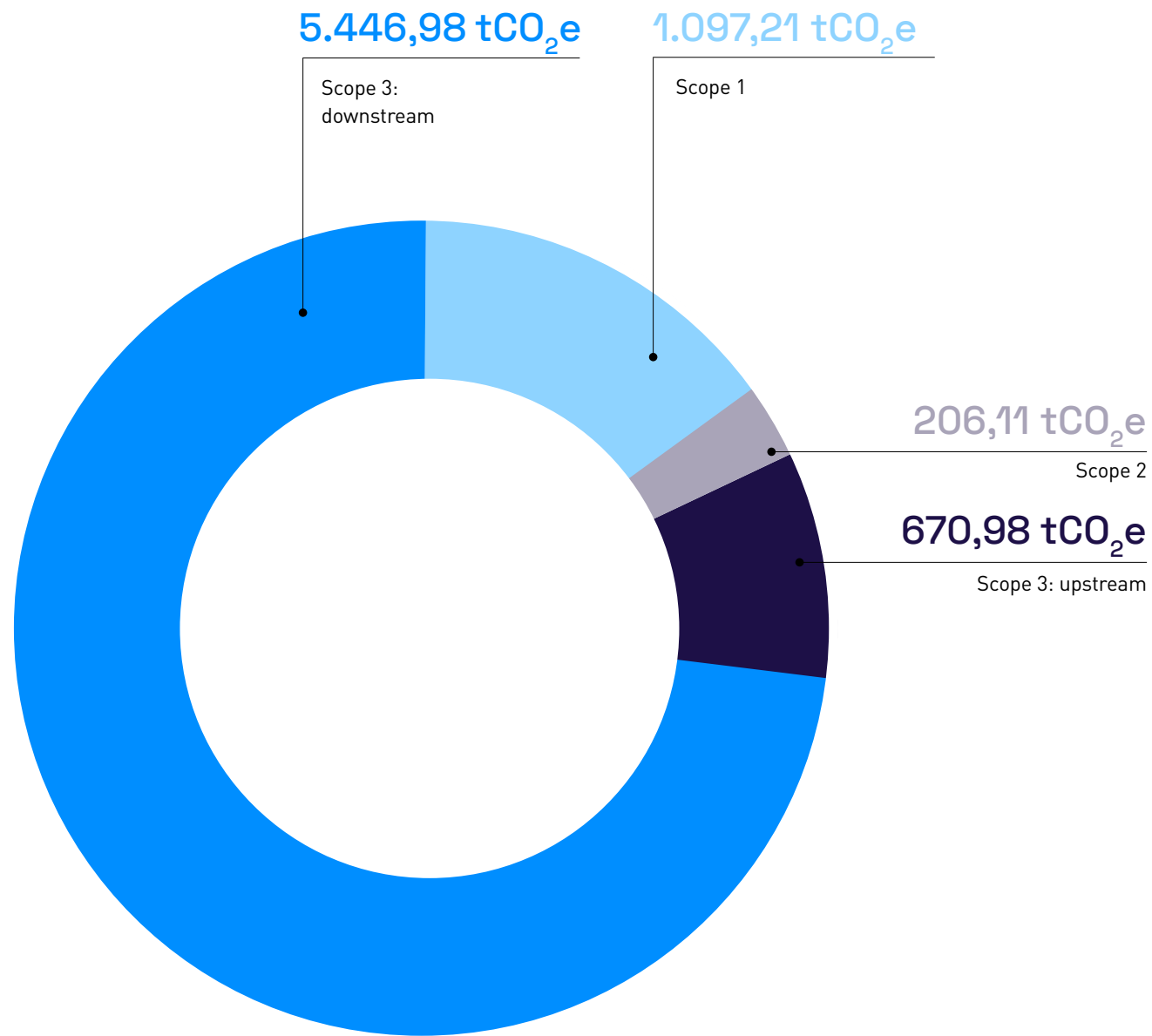
Er werd data geschat. Voor verbruiken en bepaling van de totale emissies van Montea werd data geëxtrapoleerd. Het percentage van de geëxtrapoleerde data werd aangegeven in de EPRA sBPR tabellen.

10.6.3 Meetmethodologie

De CO₂-emissies werden berekend volgens het Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Dat protocol laat bedrijven toe om op een consequente manier hun klimaatimpact te berekenen.



10.7 Overzicht van broeikasgasemissies per scope



The 2019 base year figures in this file have been restated compared to those published in the 2024 Annual Report. The following changes were made:
 1. **Intensity methodology (denominator):** In the 2024 Annual Report, a uniform total portfolio floor area was used as the denominator for all scope intensities. As of the 2025 reporting year, each scope is divided by the floor area directly associated with the relevant emission source (Montea-controlled m² for Scope 1, 2 and related Scope 3 upstream; tenant-controlled m² for Scope 3 Category 13). This restatement improves the accuracy and comparability of intensity metrics in line with EPRA sBPR guidelines, which recommend using the floor area directly associated with the reported data source. The floor area allocation underlying these calculations can be found as follows: for the 2019 base year, the landlord- and tenant-controlled m² per site are available in the FuelType19 tab; for 2024, the recalculated figures are available in the Recalc_ScopesIntensity24 tab; for 2025, the landlord- and tenant-controlled m² per site are available in the Op_Calculations tab.
 2. **Absolute emissions and CO₂ intensity:** The absolute emissions for the 2019 base year have been restated from 21,701 tCO₂e to 17,375 tCO₂e and the CO₂-intensity from 19 to 14 kg CO₂e/m². This is the result of a refined scope boundary and a revised allocation of energy data per site, including a correction of the floor area assignment for a number of sites that were not previously included.

		2019	2024	2025	Difference with reference year	
Montea operations	Total Emissions	tCO ₂ e	234	178,65	180,8	-23%
	Scope 1: Direct emissions from energy, refrigerant leakage and company cars	tCO ₂ e		74,11	76,34	
	Scope 2: Indirect emissions from utility-purchased electricity	tCO ₂ e		14,52	20,43	
	Scope 3: Indirect emissions from business travels, commuting, purchases, waste, capital goods and upstream emissions from scope 1&2.	tCO ₂ e		90,02	84,03	

		2021	2024	2025	Difference with reference year
New developments	Scope 3: upstream emissions capital goods	tCO ₂ e	12.693,84	31.327,76	27.308,66
		tCO ₂ e/m ²	0,317	0,341	0,254

		2019	2024	2025	Difference with reference year	
Existing portfolio	Total Emissions	tCO ₂ e	17.237,70	12.546,07	7.421,29	-57%
	Total Emissions [tCO₂e/m²]	tCO ₂ e/m ²	0,014	0,007	0,004	-73%
	Scope 1: Montea controlled direct emissions from heating (gas) and refrigerant leaks in Montea buildings	tCO ₂ e	3.125,05	1.850,97	1.097,21	
		tCO ₂ e/m ²	0,017	0,006	0,003	
	Scope 2: Montea controlled emissions associated with gray electricity purchased in Montea buildings	tCO ₂ e	2.513,89	303,47	206,11	
		tCO ₂ e/m ²	0,014	0,001	0,001	
	Scope 3: Upstream emissions of scopes 1 & 2 energy (fuel production, net losses, power plant construction) controlled by Montea	tCO ₂ e	727,74	681,74	670,98	
		tCO ₂ e/m ²	0,004	0,002	0,002	
	Scope 3: Downstream leased assets	tCO ₂ e	10.871,02	9.735,46	5.446,98	
		tCO ₂ e/m ²	0,010	0,006	0,003	



AANVULLENDE INFORMATIE

11.1	Gegevens over Montea	368
11.2	Met de wettelijke controle belaste accountants	374
11.3	Vastgoeddeskundigen	374
11.4	Activiteiten op gebied van onderzoek en ontwikkeling	375
11.5	Regelgeving	375
11.6	Transacties met verbonden partijen	377
11.7	Ter inzage beschikbare documenten	377
11.8	Verklaringen	378
11.9	Statuten	380
11.10	Concordantietabel van het universeel registratiedocument	394
11.11	Woordenlijst	408

11.1 Gegevens over Montea

Naam	Montea
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap opgericht als openbare gereguleerde vennootschap naar Belgisch recht. Vergund als GVW sinds 30 september 2014 (voorheen actief als zgn. vastgoedbevak, sinds 1 oktober 2006)
Zetel	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst), België
Ondernemingsnummer	0417.186.211
BTW-nr.	BE0417.186.211
Bevoegd rechtspersonenregister	Rechtspersonenregister Gent, afdeling Dendermonde
LEI	5493006K5LQDD0GK1T60
Oprichtingsdatum	26 februari 1977
Startdatum notering gereguleerde markt	Euronext Brussel sinds oktober 2006 en Euronext Parijs sinds december 2006 (ISIN-code: BE0003853703)
Datum laatste statutenwijziging	2 december 2025 (statuten te consulteren op website)
Telefoonnr.	België: +32 (0) 53 82 62 62 Frankrijk: +33 (0) 1 83 92 25 00 Nederland: +31 (0) 88 2053 88
E-mailadres	info@montea.be
Website	www.montea.com De informatie op de website vormt geen deel van dit jaarlijks verslag tenzij die informatie uitdrukkelijk via verwijzing in dit jaarlijks verslag is opgenomen.

11.1.1 Groep

11.1.1.1 Algemeen

Montea heeft dochtervennootschappen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. De structuur van de groep Montea is opgebouwd uit verscheidene vennootschappen in de verschillende landen waar Montea actief is.

Montea heeft één bijkantoor: Montea SA, met zetel te 75016 Parijs, 48 avenue Victor Hugo, Frankrijk. Sinds 24 april 2007 heeft dit bijkantoor het SIIC-statuuut (Société d'investissement immobilier cotée) verworven. Voor meer informatie over het SIIC-statuuut wordt verwezen naar sectie 11.5.3.

Op 31 december 2025 omvatte de groep volgende ondernemingen:





11.1.1.2 Gegevens groepsvennootschappen

De gegevens van de Montea groepsvennootschappen op 31 december 2025 zijn als volgt:

Naam	Adres	Land	BTW-nummer	Aandeelhouderschap (%)
Montea NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0417186211	n.v.t. ¹
Montea Management NV	Industrielaan 27, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0882872026	n.v.t. ²
Montea Services BV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0742845794	100%
Montea GTE 1 NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0757964037	100%
Challenge Office Park NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0473589929	100%
F.C.B. NV GVBF	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0440810659	100%
Montea Green Energy Belgium BV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE1016870695	51%
Weerts Logistic Park X NV	Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren	BE	BE0756935441	40%
Weerts Logistic Park X Energy NV	Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren	BE	BE1027935328	40%
VWBG BV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0739547992	100%
Montea GTE3 S.à.r.l.	Boulevard F.W. Raiffeisen 17, 2411 Luxembourg	LU	B205227	100%
SFG B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853810151B01	100%
Montea Nederland B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853208785B01	100%
Montea Almere N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853209625B01	100%
Montea Rotterdam N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853631712B01	100%
Montea Oss N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488522B01	100%
Montea Beuningen N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488339B01	100%
Montea 's Heerenberg N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854800232B01	100%
Montea Tiel B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL859569238B01	100%
Europand Eindhoven B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL814882651B01	100%
Montea Logistics I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL861408470B01	100%
Montea Logistics II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863491546B01	100%
Montea Logistics III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863501874B01	100%
Montea Amsterdam Holding B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3315 9B01	100%
Montea Holtum I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3603 3B01	100%
Montea Holtum II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3589 2B01	100%
Montea Panoven I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6826 5B01	100%
Montea Panoven II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6818 6B01	100%
Montea Panoven III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6822 8B01	100%
Montea Panoven IV B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6838 1B01	100%
Montea Panoven V B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3709 8B01	100%
Montea Panoven VI B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3660 4B01	100%

(1) Voor overzicht aandeelhoudersstructuur van Montea, zie sectie 6.2.2.

(2) Enige Bestuurder van Montea, houdt 1 aandeel in Montea.

Naam	Adres	Land	BTW-nummer	Aandeelhouderschap (%)
Montea Waddinxveen B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8654 7058 3B01	100%
Montea Amsterdam Amstel B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8656 4621 1B01	100%
Montea Zeewolde B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 86829175 4B01	100%
Montea GTE 2 GmbH	Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main	DE	DE328815225	100%
Montea Services Germany GmbH	Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main	DE	DE358010932	100%
Montea SA SIIC (Bijkantoor)	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR06497673145	100%
SCI MONTEA FRANCE ¹	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR33493288948	100% ²
SCI 3R	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR44400790366	100%
SCI SAGITTAIRE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR79433787967	100%
SCI SAXO	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR23485123129	100%
SCI SEVIGNE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR48438357659	100%
SCI SOCRATE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR16481979292	100%
SCI APJ	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR25435365945	100%
SCI MONTEA MESNIL 1	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR82393856463	100%
SAS MONTEA GREEN ENERGY FRANCE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR69889967162	100%
SNC FIRE COMBRONDE	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR	FR93921915963	100%
Franse SAS	48 avenue Victor Hugo, 75016 Parijs	FR		100%

11.1.2 Kapitaalstructuur en toegestane kapitaal

11.1.2.1 Kapitaalstructuur

Het geconsolideerde kapitaal van Montea op 31 december 2025 bedraagt € 476.949.385,41 inclusief de kosten van de kapitaalverhoging en de variaties in waarde van de eigen aandelen.

Per 31 december 2025, wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 23.402.884 volledig volstorte gewone aandelen zonder nominale waarde.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de algemene vergadering (met uitzondering van de eigen aandelen van de Vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst). Deze aandelen vertegenwoordigen de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de Transparantiereglementering.

Het kapitaal kan verhoogd of verminderd worden conform de wettelijke bepalingen en de statuten. De Enige Bestuurder heeft

tevens de bevoegdheid om het kapitaal te verhogen binnen de verleende machtiging i.v.m. het toegestane kapitaal.

11.1.2.2 Toegestane kapitaal

De Enige Bestuurder is door de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024 gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen conform de toepasselijke wetgeving, met een maximumbedrag van:

(a) tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht;

(b) tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro en negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;

(c) éénveertig miljoen zeventigduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een kapitaalverhoging door een inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit lid (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid (c) zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;

(d) éénveertig miljoen zeventigduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78) voor een (i) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven, of (ii) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder lid (a) t.e.m. (c) hierboven; met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van vierhonderd en tien miljoen vienzeventigduizend achthonderd en zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77).

Deze machtiging werd verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, zijnde tot 13 februari 2029. Tot op heden werd gebruik gemaakt van deze machtiging als volgt:

- Bij besluit van de enige bestuurder van 14 mei 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen vierentwintigduizend driehonderd en één euro negenenzeventig eurocent (€ 3.024.301,79), om het te brengen van vierhonderd tien miljoen vienzeventigduizend achthonderd zeven euro zevenenzeventig cent (€ 410.074.807,77) op vierhonderd dertien miljoen negenennegentigduizend honderd en negen euro zesenvijftig eurocent (€ 413.099.109,56), door de uitgifte van honderd achtenveertigduizend driehonderd zesennegentig (148.396) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend achthonderdveertig

(14.840) aandelen op naam en honderddrieëndertig duizend vijfhonderd zesenvijftig (133.556) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van negen miljoen honderdvierenveertigduizend tweehonderdzesentwintig euro vijfenzeventig eurocent (€ 9.144.226,75).

- Bij besluit van de enige bestuurder van 21 mei 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 12 juni 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, in de context van een keuzedividend overeenkomstig sub (b) van onderhavig artikel, met acht miljoen vierhonderdvijfenzestigduizend vierhonderdvierentachtig euro achtendertig cent (€ 8.465.484,38), om het van vierhonderddertien miljoen negenennegentigduizend honderdennegen euro zesenvijftig cent (€ 413.099.109,56) op vierhonderdeenentwintig miljoen vijfhonderdvierenzeventigduizend vijfhonderddrieënnegentig euro viereennegentig cent (€ 421.564.593,94) te brengen, door de uitgifte van vierhonderdvijftienduizend driehonderdvierentachtig (415.384) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan honderdenachtduizend vijfhonderdeenenzestig (108.561) aandelen op naam en driehonderdenzesduizend achthonderddrieëntwintig (306.823) gedematerialiseerde aandelen), welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van drieëntwintig miljoen eenenzeventigduizend tweehonderdnegenennegentig euro zevenenzeventig cent (€ 23.071.299,67).

- Bij besluit van de enige bestuurder van 24 september 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 8 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap voorts verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig sub (a) van onderhavig artikel, met zesenvieftig miljoen achthonderd veertigduizend vijfhonderd en één euro achtendertig cent (€ 46.840.501,38), om het van vierhonderd eenentwintig miljoen vijfhonderd vienzeventigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro viereennegentig cent (€ 421.564.593,94) op vierhonderd achtenzeventig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfennegentig euro tweeëndertig cent (€ 468.405.095,32) te brengen, door de uitgifte van twee miljoen tweehonderd achtennegentigduizend driehonderd drieënzestig (2.298.363) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan driehonderd negenendertigduizend zevenhonderd vienzeventig (339.764) aandelen op naam en één miljoen negenhonderd achtenvijftigduizend vijfhonderd negenennegentig (1.958.599) gedematerialiseerde aandelen), welke

[1] *Société Civile Immobilière* of burgerlijke vastgoedvennootschap.

[2] De negen Franse groepsvennootschappen worden voor 100% aangehouden door Montea SA (bijkantoor) die op haar beurt wordt gecontroleerd door Montea.

[3] Een 'perimetervennootschap' is een term die wordt gebruikt in de GVV Wet en het GVV KB en verwijst naar een vennootschap waarin een GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt, hieronder inbegrepen haar dochtervennootschappen in de zin van artikel 6, 2° van het WVV.

kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van honderd zeven miljoen honderd negenveertigduizend achthonderd negentien euro tweeënzestig cent (€ 107.149.819,62).

- Bij besluit van de enige bestuurder van 28 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen zeventienduizend zeshonderddertig euro zevententachtig eurocent (€ 3.007.630,87), om het te brengen van vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfnegentig euro tweeëndertig eurocent (€ 468.405.095,32) op vierhonderdeenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zehonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19), door de uitgifte van honderdzevenveertigduizend vijfhonderdachtenzeventig (147.578) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend zehonderdachtentwintig (14.758) aandelen op naam van honderdtweeëndertigduizend achthonderdtwintig (132.820) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van zeven miljoen achthonderd tweeënveertigduizend driehonderdnegenenzestig euro dertien eurocent (€ 7.842.369,13).
- Bij besluit van de enige bestuurder van 2 december 2025, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met vijf miljoen vijfhonderdzesentwintigduizend zeshonderdnegenenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (5.536.659,22 EUR), om het te brengen van vierhonderdeenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zehonderdzesentwintig euro negentien eurocent (471.412.726,19 EUR) op vierhonderdzesenveertig miljoen negenhonderdnegenenveertigduizend driehonderdvijftachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR), door de uitgifte van tweehonderdeenzeventigduizend zeshonderd tweeënveertig (271.672) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan zevententwintigduizend honderdzevenenzestig (27.167) aandelen op naam van tweehonderdvierenveertigduizend vijfhonderdenvijf (244.505) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van dertien miljoen zeshonderdzesentwintigduizend tweehonderdvierenveertig euro en achtenzeventig eurocent (13.660.244,78EUR).

11.2 Met de wettelijke controle belaste accountants

De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen.

De commissaris van Montea is EY Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7B 001, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans (handelend in naam van een BV). Het commissarismaandaat van EY Bedrijfsrevisoren loopt tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2028 en heeft betrekking op de audit van de boekjaren 2025 t.e.m. 2027.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige jaarrekening van Montea, alsook van de overige Belgische dochtervennootschappen van de Montea groep. Daarenboven voert de commissaris de opdrachten uit zoals voorgeschreven door het WVV, de GVV Wet en het GVV KB.

Montea bevestigt dat de commissaris heeft ingestemd met de opname van zijn verslag in dit jaarlijks verslag en met de vorm of context waarin dit verslag is opgenomen.

De berekeningsbasis voor het ereloon van de commissaris is een vaste jaarlijkse vergoeding. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2025 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris EY Bedrijfsrevisoren BV, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea € 78.000,00 (excl. btw). Naast het vermelde ereloon werden volgende andere controlewerkzaamheden door de commissaris uitgevoerd:

- Wettelijke en FSMA-opdrachten: € 24.024,00
- Andere: € 35.017,00
- Dochtervennootschappen: € 33.280,00

11.3 Vastgoeddeskundigen

Artikel 24 van de GVV Wet bepaalt dat de GVV haar vastgoed moet laten waarderen door één of meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De deskundige treedt op in volle onafhankelijkheid, bezit de voor vastgoedwaardering vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring en beschikt over een geschikte organisatie voor zijn opdrachten.

De deskundige wordt aangeduid voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Hij mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast.

Montea heeft twee vastgoeddeskundigen:

- **Jones Lang LaSalle BV** (met zetel te Marnixlaan 23, 1000 Brussel) voor de waardering van de activa in België (deels), Frankrijk en Duitsland en de zonnepanelen. Het mandaat van Jones Lang LaSalle BV (vertegenwoordigd door Greet Hex, vanaf 1 april 2026 door Jeremy Greenfield) werd in 2025 verlengd en heeft een looptijd t.e.m. 30/06/2028.
- **Stadim** (met zetel te Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen) voor de waardering van de activa in België (deels) en de activa in Nederland. Het mandaat van Stadim BV, vertegenwoordigd door Diederik Sondervan, werd in 2025 verlengd en heeft een looptijd t.e.m. 30/06/2028.

Overeenkomstig artikel 47 van de GVV Wet waarderen de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar de vastgoedportefeuille van de GVV en haar perimetrovennootschappen. Bovendien actualiseert de vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartelen de totale waardering die op het einde van het voorgaande jaar werd opgesteld, in functie van de marktevolutie en de kenmerken van het betrokken vastgoed. Ten slotte wordt elk vastgoed dat de GVV (of haar perimetrovennootschappen) verwerft of verkoopt door de vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 47 van de GVV Wet, vooraleer de verrichting plaatsvindt.

Overeenkomstig artikel 24, lid 4 van de GVV Wet, mag de vergoeding van de vastgoeddeskundige rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem gewaardeerde vastgoed. Het ereloon van de vastgoeddeskundige wordt berekend op basis van een vaste kost per site in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. De vastgoeddeskundige kan daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2025 bedroeg het totaal aan erelonen in het kader van deze opdrachten € 308.781,00 (excl. BTW).

Montea bevestigt dat de vastgoeddeskundigen hebben ingestemd met de opname van hun verslag in dit jaarlijks verslag en met de vorm of context waarin dit verslag is opgenomen.

11.4 Activiteiten op gebied van onderzoek en ontwikkeling

Montea heeft in 2025 geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uitgeoefend zoals bedoeld in artikelen 3:6 en 3:32 WVV.

11.5 Regelgeving

Montea is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Paris.

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht is Montea onderworpen aan het WVV, de GVV Wet en het GVV KB. Als beursgenoteerde onderneming is zij tevens onderworpen aan alle relevante wetgeving in dat verband (inclusief, maar niet beperkt tot, de Transparantiereguleerdering). Gelet op haar rechtsvorm staat Montea onder het toezicht van de FSMA.

Bepaalde vennootschappen van de Montea groep hebben een specifiek juridische rechtsvorm aangenomen zodat ook met de hierop toepasselijke bijzondere wet- en regelgeving dient rekening te worden gehouden:

- De vaste inrichting van Montea in Frankrijk (Montea SA, opgericht als bijkantoor) is erkend als SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée);
- Sommige van de Belgische perimetrovennootschappen hebben de vorm aangenomen van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) in de zin van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen;
- Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland hebben Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen het statuut van FBI voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2023. Voor 2024 werd dit aangevraagd. Vanaf 1 januari 2025 was het niet langer mogelijk om aanspraak te maken op het FBI statuut. Het FBI statuut wordt dan ook niet langer toegelicht in dit verslag.

De details van elk van die juridische rechtsvormen worden hieronder toegelicht.

[1] Voor meer informatie over het FBI statuut m.b.t. de betrokken Montea vennootschappen, zie sectie 8.2.3.

11.5.1 De gereguleerde vastgoedvennootschap in België

Het statuut van de gereguleerde vastgoedvennootschap, maakt de oprichting in België mogelijk van vennootschappen voor de belegging in vastgoed zoals die in tal van andere landen bestaan: Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, G-REITs in Duitsland, Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk.

De belangrijkste kenmerken van de GVV zijn:

- moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap;
- notering op de beurs met een minimale “free float” van 30%;
- onder het toezicht van de FSMA;
- kan alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen;
- kan geen activiteiten uitoefenen als “bouwpromotor”;
- verplichte risicospreiding: niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa van de vennootschap mag (i) in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt noch (ii) in “ander vastgoed” zoals gedefinieerd in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV Wet;
- de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuldratio is beperkt tot 65% van de (enkelvoudige en geconsolideerde) activa;
- de toekenning van zekerheden en hypotheek is wettelijk beperkt;
- strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- trimestriële beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoeddeskundige;
- boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde, geen afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de GVV betreft (niet voor haar perimervenootschappen), wel belastingen op de verworpen uitgaven en de abnormale en goedgunstige voordelen;
- verplichte uitkering van ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerd statutair resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, de eventuele daling van de schuldratio in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30% (behoudens bepaalde uitzonderingen) op dividenden van gereguleerde

- vastgoedvennootschappen, bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven;
- de vennootschappen die een vergunning als GVV verkrijgen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een belasting van 15% op de latente meerwaarden en op de vrijgestelde reserves (de zgn. “exit taks”).

11.5.2 Het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds in België

De gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen vallen onder het GVBF KB. Tot 31/12/2025 was er één vennootschap van de Montea groep die het GVBF-statuut had aangenomen zijnde F.C.B. NV.

De belangrijkste kenmerken van het GVBF-statuut zijn:

- een gesloten fonds met vast kapitaal en niet beursgenoteerd;
- een gelijkaardig fiscaal regime als een GVV;
- duur is beperkt tot tien jaar met de mogelijkheid om deze periode te verlengen met opeenvolgende periodes van maximaal vijf jaar;
- een licht regulerend regime zonder de goedkeuring en zonder direct toezicht van de FSMA;
- inschrijving op de GVBF-lijst aangehouden door het Belgische Ministerie van Financiën;
- effecten uitgegeven door een GVBF kunnen alleen worden verworven door in aanmerking komende beleggers;
- kan worden vrijgesteld van de AIFM Wet, indien aan bepaalde criteria is voldaan;
- moet vastgoed aanhouden voor een waarde van ten minste € 10.000.000, dit uiterlijk aan het einde van het tweede boekjaar volgend op de opname op de GVBF-lijst;
- kan enkel beleggen in “vastgoed”, ruim omschreven, maar zonder verplichte diversificatievereisten of beperkingen op schuldgraad;
- verbod om activiteiten uit te oefenen als “bouwpromotor” (zoals gedefinieerd in het GVBF KB);
- voert een boekhouding volgens IFRS;
- onderworpen aan een jaarlijkse verplichte uitkering van 80 % van haar netto-resultaat.

11.5.3 De “Société d’investissements immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

Montea heeft eveneens een bijkantoor in Frankrijk met het statuut van SIIC (Société d’Investissements Immobiliers Cotée). De fiscale kenmerken van de GVV en de SIIC zijn vrij gelijklopend. In het bijzonder zijn zij beiden vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden, met dien verstande dat winsten uit andere activiteiten dan de verhuur of verkoop van vastgoed wel onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-statuut zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit (i) de verhuur van gebouwen, (ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, (iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen die voor het SIIC-statuut hebben geopteerd of in personenvennootschappen met een zelfde doel, (iv) opbrengsten die worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, en (v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering ten belope van: (i) 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, (ii) 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en (iii) 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- wanneer het SIIC-statuut wordt verkregen, is een eenmalige bevrijdende belasting (“exit-taks”) verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudwaarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op een SIIC bedraagt 19%. De betaling van deze exit-taks is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar;
- geen maximale schuldratio;
- free float van minstens 40%.

11.6 Transacties met verbonden partijen

Voor een overzicht van de transacties tussen Montea en met haar verbonden partijen, wordt verwezen naar sectie 7.4 (met betrekking tot belangenconflicten) en sectie 9.2.5 (Toelichting 40).

11.7 Ter inzage beschikbare documenten

De statuten en akte van oprichting van Montea kunnen worden geraadpleegd op de [website](#), de [statutendatabank](#) en op de griffie van de ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Dendermonde.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Montea worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake. De beslissingen op het vlak van benoeming en ontslag van leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Minstens gedurende de geldigheidsduur van dit jaarlijks verslag kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de website:

- de gecoördineerde statuten van Montea;
- het Corporate Governance Charter;
- oproepingen en alle documenten (inclusief verslagen, briefwisseling, andere documenten, historische financiële informatie) die betrekking hebben op de algemene vergadering van Montea die zal beraadslagen over dit jaarlijks verslag;
- alle verslagen, brieven en andere documenten opgesteld door een deskundige op verzoek van Montea, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar wordt verwezen in dit jaarlijks verslag;
- alle persberichten, jaarverslagen, halfjaarverslagen en andere (historische) financiële informatie van de groep Montea;
- verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen;
- de verplichtingen van Montea en de rechten van de aandeelhouders in verband met algemene vergaderingen van Montea.

Die informatie blijft toegankelijk op de website van Montea gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering waarop zij betrekking heeft.

11.8 Verklaringen

11.8.1 Verantwoordelijke personen

De Enige Bestuurder van Montea is verantwoordelijk voor de in dit jaarlijks verslag verstrekte informatie.

11.8.2 Universeel registratiedocument

Als bevoegde autoriteit overeenkomstig de Prospectusverordening keurde de FSMA het registratiedocument van Montea voor twee opeenvolgende boekjaren goed. De laatste goedkeuring dateert van 26 juli 2018. De FSMA keurt het registratiedocument enkel goed wanneer voldaan is aan de in diezelfde Verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling waarop dit registratiedocument betrekking heeft. Montea opteert sinds 2019 om zonder voorafgaande goedkeuring haar universeel registratiedocument te deponeren overeenkomstig artikel 9 van de Prospectusverordening. Dit universeel registratiedocument werd, zonder voorafgaande goedkeuring, op 16 april 2026 gedeponereerd bij de FSMA. Overeenkomstig de Prospectusverordening doet dit universeel registratiedocument ook dienst als jaarlijks financieel verslag. Dit universeel registratiedocument mag gebruikt worden in het kader van een openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt in de mate dat de vereisten van de Prospectusverordening worden nageleefd.

De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website vormt geen deel van dit universeel registratiedocument tenzij die informatie uitdrukkelijk per verwijzing werd opgenomen.

11.8.3 Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007

De Enige Bestuurder verklaart in naam en voor rekening van Montea dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, en voor zover haar bekend, de gegevens in dit jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarverslag zou wijzigen en dat, voor zover haar bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Montea en de in consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

11.8.3.1 Verklaring met betrekking tot informatie van derden

De Enige Bestuurder verklaart in naam en voor rekening van Montea dat de inlichtingen verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen.

Voor zover de Enige Bestuurder op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

11.8.3.2 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarlijks verslag omvat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de huidige verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomstgerichte verklaringen. Gelet op die onzekere factoren houden de op de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

11.8.3.3 Informatie met betrekking tot de voorgaande jaren opgenomen via verwijzing

De jaarlijkse financiële verslagen van de voorbije vijf jaar, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de verslagen van de commissaris omvatten evenals de halfjaarlijkse financiële verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website.

In dit jaarlijks verslag wordt ook informatie opgenomen met betrekking tot voorgaande jaren (2023 en 2024). Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van waar deze informatie in de betrokken jaarlijkse financiële verslagen gevonden kan worden:

	Pagina
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023	
Kerncijfers	Sectie 4.1.1 pag. 100
Vastgoedportefeuille	Sectie 4.1.3 pag. 108-111
Kernratio's	Sectie 8.3.5 pag. 269
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	Sectie 4.1.3 pag. 105
Verkorte geconsolideerde balans	Sectie 4.1.3 pag. 108
Beursperformantie	Sectie 5.1 pag. 128
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	Sectie 8 pag. 188 ev.
Verslag van de commissaris	Sectie 9.4 pag. 336
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2024	
Kerncijfers	Sectie 5.1.1 pag. 132
Vastgoedportefeuille	Sectie 5.1.3 pag. 140-143
Kernratio's	Sectie 9.3.5 pag. 301
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	Sectie 5.1.3 pag. 137
Verkorte geconsolideerde balans	Sectie 5.1.3 pag. 140
Beursperformantie	Sectie 6.1 pag. 162
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	Sectie 9 pag. 224
Verslag van de commissaris	Sectie 10.4 pag. 364 ev.
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2025	
Kerncijfers	Sectie 5.1.1 pag. 110
Vastgoedportefeuille	Sectie 5.1.3 pag. 118
Kernratio's	Sectie 9.3.5 pag. 279
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	Sectie 5.1.3 pag. 115
Verkorte geconsolideerde balans	Sectie 5.1.3 pag. 118
Beursperformantie	Sectie 6.1 pag. 142
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	Sectie 9 pag. 204 ev.
Verslag van de commissaris	Sectie 10.4 pag. 344 ev.

11.9 Statuten

De meest recente versie van de statuten van Montea dateert van 2 december 2025 naar aanleiding van de statutenwijziging i.v.m. de kapitaalverhoging binnen het toegestane kapitaal volgend op de inbreng in natura van een site gelegen te Beringen, België. Elke wijziging van de statuten van Montea dient te gebeuren conform de regels uiteengezet in het WVV, de GVV Wet en het GVV KB.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld om een aantal voorgestelde wijzigingen aan de statuten goed te keuren (voor meer detail, zie de oproepingsbrief voor deze algemene vergadering op de website van Montea).

TITEL I – AARD VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 1 – Vorm en benaming

1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming: “Montea”.

1.2. De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (afgekort, “openbare GVV”) in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna de “GVV wet” genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “Openbare GVV naar Belgisch recht” en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna het “GVV koninklijk besluit” genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen “de GVV wetgeving” genoemd).

Artikel 2 – Zetel, e-mailadres en website

De zetel is gevestigd in het Vlaams Gewest.

Het bestuursorgaan is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap

wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is het bestuursorgaan bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van het bestuursorgaan zowel in België als in het buitenland, administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

Het e-mailadres van de Vennootschap is: info@montea.com.

De website van de Vennootschap is: www.montea.com

Het bestuursorgaan kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 3 – Voorwerp

3.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de GVV wetgeving.

Als de GVV wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of
(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken

met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen;
(e) het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal of, indien de betreffende vennootschap geen kapitaal heeft, minder dan 25% van het eigen vermogen van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die

verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risico-diversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

3.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.”

Artikel 4 – Verbodsbepalingen

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een vereniging voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met haar schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp

uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.

- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

Artikel 5 - Duur

5.1.De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

5.2.De Vennootschap zal geen einde nemen door de ontbinding, de uitsluiting, de terugtrekking, het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of elke andere reden van de stopzetting van de functies van de enige bestuurder.

TITEL II - KAPITAAL – AANDELEN

Artikel 6 - Kapitaal

6.1. Inschrijving en storting van het kapitaal
Het kapitaal van de vennootschap bedraagt vierhonderdeenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zeshonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 476.949.385,41) en is vertegenwoordigd door drieëntwintig miljoen honderd eenendertigduizend tweehonderdentwaalf (23.402.884) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ drieëntwintig miljoen honderd eenendertigduizend tweehonderdentwaalfste (1/23.402.884de) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

6.2. Kapitaalverhoging
Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt het bestuursorgaan de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Indien een uitgiftepremie wordt gevraagd, moet die worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen van het passief van de balans. Het bestuursorgaan kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake

statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in Geld. In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er, in de mate dat de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV-wetgeving.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV-wetgeving.

6.3. Toegestane kapitaal
Het bestuursorgaan is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximumbedrag van:

- (a) tweehonderdenvijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro negentachtig eurocent (€ 205.037.403,89) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- (b) tweehonderdenvijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro en negentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- (c) éenenveertig miljoen zeventigduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een kapitaalverhoging door een inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit lid (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid (c) zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;
- (d) éenenveertig miljoen zeventigduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78) voor een

(i) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven, of (ii) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder lid (a) t.e.m. (c) hierboven; met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van vierhonderd en tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd en zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77).

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024.

Bij besluit van de enige bestuurder van 14 mei 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen vierentwintigduizend driehonderd en één euro negenenzeventig eurocent (€ 3.024.301,79), om het te brengen van vierhonderd tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77) op vierhonderd dertien miljoen negenennegentigduizend honderd en negen euro zesenvijftig eurocent (€ 413.099.109,56), door de uitgifte van honderd achtenveertigduizend driehonderd zesennegentig (148.396) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend achthonderdveertig (14.840) aandelen op naam en honderddrieëndertig duizend vijfhonderd zesenvijftig (133.556) gedematerialiseerde 12 aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van negen miljoen honderdvierenveertigduizend tweehonderdzesentwintig euro vijfenzeventig eurocent (€ 9.144.226,75).

Bij besluit van de enige bestuurder van 21 mei 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 12 juni 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, in de context van een keuzedividend overeenkomstig sub (b) van onderhavig artikel, met acht miljoen vierhonderdvijfzestigduizend vierhonderdvierentachtig euro achtendertig eurocent (€ 8.465.484,38), om het van vierhonderddertien miljoen negenennegentigduizend honderdenegen euro zesenvijftig eurocent (€ 413.099.109,56) op vierhonderdeenentwintig miljoen vijfhonderdvierenzestigduizend vijfhonderddrieënnegentig euro vierennegentig eurocent (€ 421.564.593,94) te brengen, door de uitgifte van vierhonderdvijftienduizend driehonderdvierentachtig (415.384) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan honderdenachtduizend vijfhonderdeenenzestig (108.561) aandelen op naam en driehonderdenzesduizend achthonderddrieëntwintig (306.823) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van drieëntwintig miljoen eenenzeventigduizend

tweehonderdnevenennegentig euro zevenenzeventig eurocent (€ 23.071.299,67).

Bij besluit van de enige bestuurder van 24 september 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 8 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap voorts verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig sub (a) van onderhavig artikel, met zesenvieftig miljoen achthonderd veertigduizend vijfhonderd en één euro achtendertig eurocent (€ 46.840.501,38), om het van vierhonderd eenentwintig miljoen vijfhonderd vierenzestigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro vierennegentig cent (€ 421.564.593,94) op vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfnegentig euro tweeëndertig eurocent (€ 468.405.095,32) te brengen, door de uitgifte van twee miljoen tweehonderd achtennegentigduizend driehonderd drieënzestig (2.298.363) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan driehonderd negenendertigduizend zeshonderd vierenzestig (339.764) aandelen op naam en één miljoen negenonderd achtentwintigduizend vijfhonderd negenennegentig (1.958.599) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van honderd zeven miljoen honderd negenennveertigduizend achthonderd negentien euro tweeënzestig eurocent (€ 107.149.819,62).

Bij besluit van de enige bestuurder van 28 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen zeventigduizend zeshonderddertig euro zevenentachtig eurocent (€ 3.007.630,87), om het te brengen van vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfnegentig euro tweeëndertig eurocent (€ 468.405.095,32) op vierhonderdeenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zeshonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19), door de uitgifte van honderdzevenennveertigduizend vijfhonderdachtenzeventig (147.578) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend zeshonderdachtenvijftig (14.758) aandelen op naam en honderdtweeëndertigduizend achthonderdtwintig (132.820) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van 13 zeven miljoen achthonderdtweeëneveertigduizend driehonderdnevenenzestig euro dertien eurocent (€ 7.842.369,13).

Bij besluit van de enige bestuurder van 2 december 2025, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met vijf miljoen vijfhonderdzesendertigduizend zeshonderdnevenenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 5.536.659,22 EUR), om het te brengen van

vierhonderdeenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zeshonderdzesentwintig euro negentien eurocent (471.412.726,19 EUR) op vierhonderdzesenzeventig miljoen negenhonderdnegenenveertigduizend driehonderdvijftachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR), door de uitgifte van tweehonderd eenenzeventigduizend zeshonderdtweeënzeventig (271.672) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan zevenentwintigduizend honderdzevenenzestig (27.167) aandelen op naam en tweehonderdvierenveertigduizend vijfhonderdvijf (244.505) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van dertien miljoen zeshonderdzestigduizend tweehonderdvierenveertig euro en achtenzeventig eurocent (13.660.244,78 EUR).

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans.

De kapitaalverhogingen waartoe het bestuursorgaan aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV-wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Het bestuursorgaan is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er, in de mate dat de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe

effecten. In voorkomend geval, beantwoordt dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV-wetgeving en de statuten vastleggen. Onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig artikel 26, §1, derde lid GVV Wet zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, niet meer bedraagt dan tien procent (10%) van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld

6.4. Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Het bestuursorgaan is in het bijzonder gemachtigd voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020, om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand nemen (zelfs buiten de beurs) met een maximum van tienprocent (10%) van het totale aantal uitgegeven aandelen; aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijftwintig (125%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen).

Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan onder meer één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De hierboven bedoelde machtigingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen of te vervreemden

indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is, of niet meer vereist is. De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer rechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervernootschap door dochtervennootschappen.

Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, zelfs indien de eigen aandelen meer dan twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging zouden worden vervreemd.

6.5. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

6.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals bedoeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV-wetgeving en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 7 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de “Titularis”) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling. Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennisnemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Artikel 8 – Andere effecten

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV-wetgeving en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen aannemen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet.

Artikel 9 – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, worden bepaald op 3%, 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

TITEL III – BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 10 - Bestuur

10.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een enige bestuurder, aangeduid in de huidige statuten. De enige bestuurder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die voldoet aan de wettelijke vereisten. De enige bestuurder is het bestuursorgaan als bedoeld elders in deze statuten.

10.2. Is benoemd als enige bestuurder tot en met 30 september 2026: met name de naamloze vennootschap Montea Management, met zetel te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, opgenomen in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde).

10.3. De raad van bestuur van de enige bestuurder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

De leden van de bestuursorganen van de enige bestuurder moeten natuurlijke personen zijn; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

10.4. De benoeming van de enige bestuurder wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

10.5. De enige bestuurder is niet hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk voor de verbintenissen van de Vennootschap.

Artikel 11 – Einde van het mandaat van de enige bestuurder

11.1. De statutair benoemde enige bestuurder is vast benoemd en zijn aanstelling is niet herroepbaar zonder zijn instemming, behalve in de gevallen die bij wet niet kunnen worden uitgesloten.

11.2. De functies van de enige bestuurder nemen een einde in de volgende gevallen:

- het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- het ontslag: de enige bestuurder kan enkel ontslag nemen indien dit ontslag mogelijk is in het kader van zijn verbintenissen die hij tegenover de Vennootschap heeft genomen en in de mate hij de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt; zijn ontslag moet bekend gemaakt worden door de oproeping van een algemene vergadering met als agenda de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen; deze algemene vergadering zal moeten samenkomen minstens één maand voordat het ontslag uitwerking heeft;
- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de enige bestuurder;
- het verlies, in hoofde van alle leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder, van de vereisten van betrouwbaarheid, bekwaamheid en ervaring vereist door de GVV wetgeving; in dit geval moet de enige bestuurder of de commissaris een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de zes (6) weken samenkomen; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de enige bestuurder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving;
- het verbod in de zin van artikel 15 van de GVV wet die alle leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder zou treffen; in dit geval moet de enige bestuurder of de commissaris de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de

enige bestuurder hem of hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving.

11.3. In geval van beëindiging van de functies van de enige bestuurder, wordt de Vennootschap niet ontbonden. Tenzij reeds een opvolger werd benoemd in deze statuten, wordt deze enige bestuurder door de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor een statutenwijziging, op oproeping door de commissaris of bij gebreke hieraan door een op verzoek van iedere belanghebbende door de voorzitter van de ondernemingsrechtbank aangestelde voorlopig bewindvoerder. Binnen vijftien (15) dagen na zijn aanstelling roept de voorlopig bewindvoerder de algemene vergadering bijeen op de wijze door de statuten bepaald. Hij is dan niet verder aansprakelijk voor de uitvoering van zijn opdracht.

De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering.

Artikel 12 – Notulen

De beslissingen van de enige bestuurder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen.

Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden er aangehecht.

De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de enige bestuurder.

Artikel 13 – Bezoldiging van de enige bestuurder

13.1. De enige bestuurder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving. Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van de kosten verbonden aan zijn opdracht.

13.2. Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire enige bestuurder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van de Vennootschap. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan vijftienduizend euro (€ 15.000,00) bedragen. Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijfentwintig procent (0,25%) van het geconsolideerde nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten.

13.3. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de controle van de commissaris.

Artikel 14 - Bevoegdheden van de enige bestuurder

14.1. De enige bestuurder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

14.2. De enige bestuurder stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

14.3. De enige bestuurder stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

14.4. De enige bestuurder kan aan elke lasthebber, zijn bevoegdheden met betrekking tot bijzondere en specifieke doeleinden geheel of gedeeltelijk overdragen.

De enige bestuurder kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend. De enige bestuurder kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen.

Artikel 15 – Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur van de enige bestuurder richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings- en remuneratiecomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur van de enige bestuurder kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 16 – Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 17 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de enige bestuurder, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd

in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door de enige bestuurder, op zijn beurt vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger. De Vennootschap is tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de enige bestuurder.

Artikel 18 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving. De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

TITEL IV – ALGEMENE VERGADERING

Artikel 19 – Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde (3de) dinsdag van de maand mei om tien (10) uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen).

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op maximum tien procent (10%) van het kapitaal.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 20 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de

Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wens deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijningeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wens deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde (6de) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

Artikel 21 – Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

Het bestuursorgaan kan een volmachtformulier opmaken.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht

verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Artikel 22 - Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de enige bestuurder of bij zijn ontstentenis door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders.

De Voorzitter wijst de secretaris en de stemopnemer aan, die geen aandeelhouder moeten zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 23 - Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één (1) stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

Artikel 24 - Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt op voorwaarde dat de enige bestuurder aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien de enige bestuurder niet aanwezig of vertegenwoordigd is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beraadslaagt en stemt de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht of de enige bestuurder aanwezig of vertegenwoordigd is op deze tweede vergadering.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is.

Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De besluiten van de algemene vergadering met betrekking tot een statutenwijziging, uitkeringen aan de aandeelhouders of het ontslag van de enige bestuurder, worden slechts geldig genomen mits instemming van de enige bestuurder.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen.

Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde (3/4de) van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde (4/5de) van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Artikel 25 – Stemming op afstand

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief te stemmen op afstand, door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de Vennootschap, indien het bestuursorgaan hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de wijze zoals meegegeed in de oproepingsbrief.

Overeenkomstig artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de het bestuursorgaan voorzien dat elke aandeelhouder en elke andere effectenhouder bedoeld in artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen eveneens op afstand kan deelnemen aan

de algemene vergadering via een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Aandeelhouders die op deze manier deelnemen aan de algemene vergadering, worden voor de vervulling van de voorwaarden inzake meerderheid en aanwezigheid geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering gehouden wordt. Het elektronisch communicatiemiddel waarvan hiervoor sprake moet de vennootschap toelaten de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder te controleren volgens de door het bestuursorgaan bepaalde modaliteiten. Deze kan alle bijkomende voorwaarden stellen om de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen. Het elektronische communicatiemiddel moet de in het eerste lid bedoelde effectenhouders ten minste in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en, wat de aandeelhouders betreft, om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Het bestuursorgaan kan voorzien dat het elektronische communicatiemiddel bovendien in staat stelt om deel te nemen aan de beraadslagingen en om vragen te stellen. Indien het bestuursorgaan gebruik maakt van de mogelijkheid om op afstand deel te nemen aan de algemene vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel, vermeldt de oproeping tot de algemene vergadering de toepasselijke procedures en modaliteiten.

Artikel 26 - Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken. De afschriften of uittreksels van de notulen die moeten dienen in rechte of anderszinds worden ondertekend door de enige bestuurder.

TITEL V – BOEKJAAR – JAARREKENING - DIVIDENDEN – JAARVERSLAG

Artikel 27 – Boekjaar - jaarrekening

Het boekjaar vangt aan op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt het bestuursorgaan een inventaris alsook de jaarrekening op.

Het bestuursorgaan stelt een verslag op (het jaarverslag), waarin de raad van bestuur verantwoording aflegt voor zijn bestuur. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het controleverslag).

Artikel 28 – Dividenden

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en de GVV-wetgeving bepaalde grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

Artikel 29 - Interimdividenden

Het bestuursorgaan kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 30 - Terbeschikkingstelling van de jaar – en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de GVV-wetgeving.

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

TITEL VI – ONTBINDING – VEREFFENING

Artikel 31 – Verlies van kapitaal

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moet het bestuursorgaan aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de voorwaarden bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 32 – Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door de enige bestuurder die een vergoeding zal ontvangen overeenkomstig deze van artikel 13 van de statuten.

In het geval de enige bestuurder deze opdracht niet aanvaardt, zal er tot de vereffening worden overgegaan door één of meerdere vereffenaars, welke natuurlijke rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd zullen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Worden geen vereffenaars benoemd of aangewezen, dan wordt de enige bestuurder, ten aanzien van derden als vereffenaar van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars. De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 33 - Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto- actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

TITEL VII – ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 34 – Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten wordt de enige bestuurder en elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

Artikel 35 – Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, enige bestuurder, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de ondernemingsrechtbanken van de zetel van de Vennootschap tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 36 – Gemeen recht

De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van de GVV-wetgeving of enige andere toepasselijke wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.



Beringen, België

Etten-Leur, Nederland 🇳🇱

Ontwikkeling



11.10 Concordantietabel van het universeel registratiedocument

Deze concordantietabel bevat de rubrieken voorzien in de Bijlagen I en II van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14.03.2019 en verwijst naar de bladzijden van dit universeel registratiedocument waarin de informatie over elk van deze rubrieken wordt vermeld.

AFDELING 1	VERANTWOORDELIJKE PERSONEN, INFORMATIE VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERSLAGEN EN GOEDKEURING DOOR DE BEVOEGDE AUTORITEIT	BLZ.
Rubriek 1.1	Identificeer alle personen die verantwoordelijk zijn voor de in het registratiedocument verstrekte informatie of bepaalde gedeelten daarvan. In dat geval worden deze gedeelten vermeld. Ingeval het natuurlijke personen betreft, met inbegrip van leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de uitgevende instelling, worden naam en functie van deze personen vermeld. Ingeval het rechtspersonen betreft, worden naam en statutaire zetel vermeld.	Sectie 11.8 pag. 378
Rubriek 1.2	Verklaring van de voor het registratiedocument verantwoordelijke personen dat, voor zover hun bekend, de informatie in het registratiedocument in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat in het registratiedocument geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument zou wijzigen. In voorkomend geval, een verklaring van de voor bepaalde delen van het registratiedocument verantwoordelijke personen dat, voor zover hun bekend, de informatie in de delen van het registratiedocument waarvoor zij verantwoordelijk zijn, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat in die delen van het registratiedocument geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van die delen zou wijzigen.	Sectie 11.8 pag. 378
Rubriek 1.3	Ingeval in het registratiedocument een verklaring of verslag is opgenomen afkomstig van een persoon handelend in de hoedanigheid van een deskundige, worden voor die persoon de volgende gegevens verstrekt: a) naam; b) kantooradres; c) kwalificaties; d) zijn eventuele wezenlijke belangen in de uitgevende instelling. Indien de verklaring of het verslag op verzoek van de uitgevende instelling is opgesteld, moet worden vermeld dat die verklaring of dat verslag in het registratiedocument is opgenomen met de toestemming van de persoon die de inhoud van het desbetreffende gedeelte van het registratiedocument voor de opneming in het prospectus heeft goedgekeurd.	Secties 11.2 en 11.3 pag. 374

Rubriek 1.4	Wanneer van een derde afkomstige informatie is opgenomen, wordt bevestigd dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover de uitgevende instelling weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. Tevens moet(en) de informatiebron(nen) worden vermeld.	Sectie 11.8.3.1 pag. 378
Rubriek 1.5	Een verklaring dat: a) het universele registratiedocument is gedeponeerd bij [naam van de bevoegde autoriteit], als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129; b) het universele registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door [naam van de bevoegde autoriteit] is goedgekeurd.	Sectie 11.8.2 pag. 378
AFDELING 2	MET DE WETTELIJKE CONTROLE BELASTE ACCOUNTANTS	BLZ.
Rubriek 2.1	Naam en adres van de accountants van de uitgevende instelling gedurende het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken (met vermelding van hun lidmaatschap van een beroepsorganisatie).	Sectie 11.2 p. 374
Rubriek 2.2	Indien accountants tijdens het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak ontslag hebben genomen, dan wel ontslagen of niet opnieuw benoemd zijn, moeten ter zake nadere bijzonderheden worden verstrekt indien zulks van betekenis is.	Niet van toepassing
AFDELING 3	RISICOFACTOREN	BLZ.
Rubriek 3.1	Een beschrijving van de belangrijke risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling, in een beperkt aantal categorieën, in een afzonderlijke rubriek met als titel „Risicofactoren”. In elke categorie worden eerst de belangrijkste risico's uiteengezet volgens de beoordeling van de uitgevende instelling, de aanbieder of de aanvrager van een toelating tot de handel op een gereguleerde markt, waarbij rekening wordt gehouden met het negatieve effect op de uitgevende instelling en de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen. De risico's worden bevestigd door de inhoud van het registratiedocument.	Sectie 8 pag. 194 ev.
AFDELING 4	GEGEVENS OVER DE UITGEVENDE INSTELLING	BLZ.
Rubriek 4.1	Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling.	Sectie 11 pag. 368
Rubriek 4.2	De plaats van registratie van de uitgevende instelling, haar registratienummer en identificatiecode voor juridische entiteiten (legal entity identifier — LEI).	Sectie 11 pag. 368
Rubriek 4.3	Datum van oprichting en duur van de uitgevende instelling indien zij niet voor onbepaalde tijd is opgericht.	Sectie 11 pag. 368
Rubriek 4.4	De vestigingsplaats en rechtsvorm van de uitgevende instelling, de wetgeving waaronder de uitgevende instelling werkt, het land van oprichting van de uitgevende instelling, en adres en telefoonnummer van haar statutaire zetel (of plaats van hoofdvestiging indien deze afwijkt van die van de statutaire zetel) en in voorkomend geval website van de uitgevende instelling, met een disclaimer dat de informatie op de website geen deel vormt van het prospectus tenzij die informatie via verwijzingen in het prospectus is opgenomen.	Sectie 11 pag. 368

AFDELING 5	OVERZICHT VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	BLZ.
Rubriek 5.1	Belangrijkste activiteiten	Sectie 3 pag. 40 ev.
Rubriek 5.1.1	Beschrijving van (en voornaamste factoren die verband houden met) de aard van de werkzaamheden en belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling, met vermelding van de belangrijkste categorieën verkochte producten en/of verrichte diensten voor elk boekjaar van het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken;	Sectie 3 pag. 40 ev.
Rubriek 5.1.2	Vermelding van de van belang zijnde nieuwe producten en/of diensten die op de markt zijn gebracht en, voor zover de ontwikkeling van nieuwe producten of diensten openbaar is gemaakt, de stand van hun ontwikkeling.	Sectie 3 pag. 40 ev.
Rubriek 5.2	Belangrijkste markten: Beschrijving van de belangrijkste markten waarop de uitgevende instelling concurreert, met inbegrip van een uitsplitsing van de totale opbrengsten naar operationele segmenten en naar geografische markten voor elk boekjaar van het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken.	Sectie 5.1 pag. 110 ev.
Rubriek 5.3	De belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de uitgevende instelling.	Sectie 5 pag. 110 ev.
Rubriek 5.4	Strategie en doelstellingen: Een omschrijving van de bedrijfsstrategie en -doelstellingen van de uitgevende instelling, zowel financieel als niet-financieel (in voorkomend geval). In deze omschrijving wordt rekening gehouden met toekomstige uitdagingen en vooruitzichten van de uitgevende instelling.	Sectie 3 pag. 40 ev.
Rubriek 5.5	Indien dit van betekenis is voor de bedrijfsactiviteiten of de rentabiliteit van de uitgevende instelling, wordt beknopte informatie verstrekt over de afhankelijkheid van de uitgevende instelling van octrooiën en licenties, industriële, commerciële en financiële overeenkomsten of nieuwe fabricageprocedures.	Niet van toepassing
Rubriek 5.6	Vermelding van de aan verklaringen van de uitgevende instelling ten aanzien van haar concurrentiepositie ten grondslag liggende elementen.	Niet van toepassing
Rubriek 5.7	Investerings	Sectie 3.1 pag. 32 ev. en sectie 5 pag. 110 ev.
Rubriek 5.7.1	Beschrijving (met vermelding van het bedrag) van de essentiële investeringen van de uitgevende instelling die zijn gerealiseerd in elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot aan de datum van het registratiedocument.	Sectie 3.1 pag. 44 ev. en sectie 5 pag. 110 ev.
Rubriek 5.7.2	Beschrijving van alle essentiële investeringen van de uitgevende instelling die in uitvoering zijn of waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan, met inbegrip van de geografische verdeling van deze investeringsbedragen (binnen- en buitenland) en van de wijze van financiering (al dan niet zelffinanciering).	Sectie 5 pag. 110 ev.
Rubriek 5.7.3	Informatie over de joint ventures en ondernemingen waarvan de uitgevende instelling een deel van het kapitaal bezit, die een belangrijke invloed kunnen hebben op de beoordeling van het vermogen, de financiële positie of de resultaten van de uitgevende instelling.	Sectie 9.2.2 pag. 210
Rubriek 5.7.4	Beschrijving van eventuele milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de materiële vaste activa door de uitgevende instelling.	Sectie 3.4 pag. 62 ev.
AFDELING 6	ORGANISATIESTRUCTUUR	BLZ.
Rubriek 6.1	Indien de uitgevende instelling deel uitmaakt van een groep, beknopte beschrijving van deze groep en van de plaats die zij daarin inneemt. Dit kan in de vorm van, of vergezeld gaan van, een diagram van de organisatiestructuur indien dit nuttig is om de structuur te verduidelijken.	Sectie 11.1 pag. 368 ev.

Rubriek 6.2	Lijst van belangrijke dochterondernemingen van de uitgevende instelling, met vermelding van de naam, het land van oprichting of vestiging, het percentage van de eigendomsbelangen en, indien dit verschillend is, het percentage van de stemrechten waarover de uitgevende instelling beschikt.	Sectie 11.1 pag. 369-372
AFDELING 7	BEDRIJFSRESULTATEN EN FINANCIËLE TOESTAND	BLZ.
Rubriek 7.1	Financiële toestand	Sectie 5 pag. 110 ev.
Rubriek 7.1.1	Voor zover dit niet elders in het registratiedocument aan de orde komt en voor zover zulks noodzakelijk is voor een goed begrip van de bedrijfsactiviteiten van de uitgevende instelling als geheel, wordt voor elk jaar en elke tussentijdse verslagperiode waarvoor historische financiële informatie dient te worden verstrekt, een eerlijke beoordeling van de ontwikkelingen en de prestaties van de bedrijfsactiviteiten van de uitgevende instelling en van haar positie gegeven, met vermelding van de oorzaken van essentiële wijzigingen. Het overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van de bedrijfsactiviteit en van de positie van de uitgevende instelling, in overeenstemming met de omvang en de complexiteit van het bedrijf. In de mate waarin zulks noodzakelijk is voor een goed begrip van de ontwikkeling, de resultaten of de positie van de uitgevende instelling, omvat de analyse ook essentiële financiële en, in voorkomend geval, niet-financiële kernprestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap. De analyse bevat in voorkomend geval ook verwijzingen naar en aanvullende toelichtingen bij de in de jaarlijkse financiële overzichten gerapporteerde bedragen.	Sectie 5 pag. 110 ev.
Rubriek 7.1.2	Voor zover dit niet elders in het registratiedocument aan de orde komt en noodzakelijk is voor een goed begrip van de bedrijfsactiviteiten van de uitgevende instelling als geheel, wordt in de financiële toestand tevens melding gemaakt van:	
	a) de verwachte toekomstige ontwikkeling van de uitgevende instelling;	Sectie 5.4 pag. 130 ev.
	b) de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling. Aan de voorschriften van rubriek 7.1 kan worden voldaan door het in de artikelen 19 en 29 van Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en de Raad (1) bedoelde bestuursverslag op te nemen.	Sectie 7.3.7.5 pag. 172
Rubriek 7.2	Bedrijfsresultaten	Sectie 5 pag. 110 ev.
Rubriek 7.2.1	Informatie over belangrijke factoren, met inbegrip van ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, welke een wezenlijk effect sorteren op de bedrijfsopbrengsten van de uitgevende instelling, met vermelding van de mate waarin de opbrengsten werden beïnvloed.	Sectie 5 pag. 110 ev.
Rubriek 7.2.2	Wanneer uit de historische financiële informatie blijkt dat zich wezenlijke veranderingen in de netto- omzet of -opbrengsten hebben voorgedaan, worden de redenen voor deze veranderingen omschreven.	Sectie 5 pag. 110 ev.
AFDELING 8	KAPITAALMIDDELEN	BLZ.
Rubriek 8.1	Gegevens over de kapitaalmiddelen (zowel op korte termijn als op lange termijn) van de uitgevende instelling.	Sectie 5.2 pag. 122
Rubriek 8.2	Een toelichting op de herkomst en de bedragen van de kasstromen van de uitgevende instelling en een omschrijving van deze kasstromen.	Sectie 5.2 pag. 122
Rubriek 8.3	Gegevens over de financieringsbehoefte en -structuur van de uitgevende instelling.	Sectie 5.2.3 pag. 125 ev.
Rubriek 8.4	Gegevens over eventuele beperkingen op het gebruik van kapitaalmiddelen welke direct of indirect wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van de uitgevende instelling.	Niet van toepassing

Rubriek 8.5	Gegevens over de financieringsmiddelen die naar verwachting nodig zullen zijn om aan de in rubriek 5.7.2. bedoelde verplichtingen te voldoen.	Secties 5.2.3 en 5.2.4 pag. 125 ev.
AFDELING 9	REGELGEVING	BLZ.
Rubriek 9.1	Een beschrijving van de regelgeving onder welke de uitgevende instelling werkt en die wezenlijke gevolgen kan hebben voor haar activiteiten, alsmede informatie over administratieve, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die direct of indirect wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van de uitgevende instelling.	Sectie 11.5 pag. 375-377
AFDELING 10	TENDENSEN	BLZ.
Rubriek 10.1	Een beschrijving van: a) de belangrijkste recente tendensen in de ontwikkeling van productie, verkoop en voorraden, alsmede in de ontwikkeling van kosten en verkoopprijzen tussen het einde van het laatste boekjaar en de datum van het registratiedocument; b) elke wijziging van betekenis in de financiële prestaties van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor op datum van het registratiedocument financiële informatie is gepubliceerd, of een passende negatieve verklaring.	Sectie 4 pag. 102 ev.
Rubriek 10.2	Informatie over bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij ten minste in het lopende boekjaar wezenlijke gevolgen zullen hebben voor de vooruitzichten van de uitgevende instelling.	Sectie 4 pag. 102 ev.
AFDELING 11	WINSTPROGNOSES OF -RAMINGEN	BLZ.
Rubriek 11.1	Wanneer een uitgevende instelling een winstprognose of een winstraming heeft bekendgemaakt (die nog steeds uitstaande en geldig is), wordt die prognose of raming in het registratiedocument opgenomen. Indien een winstprognose of een winstraming is bekendgemaakt en nog steeds uitstaande is, maar niet langer geldig, wordt daarover een verklaring opgenomen en een toelichting waarom deze prognose of raming niet meer geldig is. Voor dergelijk ongeldige prognoses of ramingen gelden de voorschriften van de rubrieken 11.2 en 11.3 niet.	Sectie 5.4 pag. 130 ev.
Rubriek 11.2	Wanneer een uitgevende instelling een nieuwe winstprognose of een nieuwe winstraming wenst op te nemen, of een eerder gepubliceerde winstprognose of een eerder gepubliceerde winstraming krachtens rubriek 11.1, is de winstprognose of winstraming duidelijk en ondubbelzinnig en bevat deze een verklaring met de voornaamste hypothesen waarop de uitgevende instelling haar prognose of raming heeft gebaseerd.	Niet van toepassing
	Bij de prognose of raming moeten de volgende principes in acht worden genomen:	
	a) er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen, enerzijds, hypothesen betreffende factoren die de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen kunnen beïnvloeden en, anderzijds, hypothesen betreffende factoren waarop de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen totaal geen invloed kunnen uitoefenen;	Niet van toepassing
	b) de hypothesen moeten voorts redelijk en door beleggers gemakkelijk te begrijpen zijn, moeten specifiek en precies zijn en mogen geen invloed hebben op de algemene nauwkeurigheid van de ramingen die aan de prognose ten grondslag liggen;	Niet van toepassing
	c) bij een prognose moet de belegger door de hypothesen worden gewezen op de onzekere factoren waardoor de resultaten van de prognoses aanzienlijk kunnen veranderen.	Niet van toepassing

Rubriek 11.3	Het prospectus omvat een verklaring dat de winstprognose of de winstraming is opgesteld en voorbereid op een basis die zowel: a) vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie; b) in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van de uitgevende instelling.	Sectie 5.4.9 pag. 138
AFDELING 12	BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN EN BEDRIJFSLEIDING	BLZ.
Rubriek 12.1	Naam, kantooradres en functie binnen de uitgevende instelling van de volgende personen, met vermelding van de belangrijkste door hen buiten de uitgevende instelling uitgeoefende activiteiten wanneer deze van belang zijn voor de uitgevende instelling:	
	a) leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen;	Sectie 7.3 pag. 151-162
	b) behorende vennoten als het een commanditaire vennootschap op aandelen betreft;	Niet van toepassing
	c) oprichters indien de uitgevende instelling minder dan vijf jaar tevoren is opgericht;	Niet van toepassing
	d) elk lid van de bedrijfsleiding dat relevant is om aan te tonen dat de uitgevende instelling beschikt over de nodige deskundigheid en ervaring voor het beheer van haar bedrijfsactiviteit.	Sectie 7.3 pag. 154-156 en 163
	Nadere bijzonderheden over de aard van eventuele familiebanden tussen de onder a) tot en met d) bedoelde personen.	Sectie 7.5 pag. 175
	Voor elk lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de uitgevende instelling en voor elke in de eerste alinea, onder b) en d), bedoelde persoon worden benevens nadere bijzonderheden over de relevante managementexpertise en -ervaring van deze personen ook de volgende inlichtingen verstrekt:	
	a) naam van alle vennootschappen en commanditaire vennootschappen waarbij die personen in de voorgaande vijf jaar lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of vennoot zijn geweest, waarbij wordt vermeld of de persoon al dan niet nog steeds lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of vennoot is. Er hoeft geen melding te worden gemaakt van alle dochterondernemingen van een uitgevende instelling waarbij de persoon eveneens lid is van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen;	Sectie 7.3 pag. 154-156
	b) nadere bijzonderheden over alle veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in ten minste de voorgaande vijf jaar;	Sectie 7.7 pag. 177-178
	c) nadere bijzonderheden over eventuele faillissementen, surséances of liquidaties of over vennootschappen die onder bestuur stonden met betrekking tot de in de eerste alinea, onder a) en d), bedoelde personen die in ten minste de voorgaande vijf jaar daarbij handelden in het kader van een van de in de eerste alinea, onder a) en d), bedoelde functies;	Sectie 7.7 pag. 177-178

	d) nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij dergelijke personen betrokken zijn geweest, en vermelding van het feit of zij in ten minste de voorgaande vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.	Sectie 7.7 pag. 177-178
	Indien geen informatie in die zin hoeft te worden bekendgemaakt, wordt daarvan melding gemaakt.	
Rubriek 12.2	Belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de bedrijfsleiding. Potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens de uitgevende instelling van de in rubriek 12.1 bedoelde personen en hun eigen belangen en/of andere plichten moeten duidelijk worden vermeld. Ingeval er van dergelijke conflicten geen sprake is, moet daarvan melding worden gemaakt. Elke regeling of overeenkomst met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan een in rubriek 12.1 bedoelde persoon is geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding. Nadere bijzonderheden over eventuele beperkingen waarmee de in rubriek 12.1 bedoelde personen hebben ingestemd ten aanzien van de vervreemding binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van de uitgevende instelling.	Sectie 7.4 - pag. 172-174
AFDELING 13 BEZOLDIGINGEN EN VOORDELEN BLZ.		
	Voor de in rubriek 12.1, eerste alinea, onder a) en d), bedoelde personen wordt met betrekking tot het laatste volledige boekjaar het volgende vermeld:	
Rubriek 13.1	Bedrag van de bezoldigingen (met inbegrip van voorwaardelijke of uitgestelde betalingen) en de voordelen in natura die door de uitgevende instelling en haar dochterondernemingen aan deze personen zijn toegekend voor de diensten die elke persoon in al zijn hoedanigheden ten behoeve van de uitgevende instelling en haar dochterondernemingen heeft verricht. Deze informatie moet op individuele basis worden verstrekt, tenzij individuele bekendmaking niet verplicht is in het land van herkomst van de uitgevende instelling en de informatie niet anderszins door haar openbaar wordt gemaakt.	Sectie 7.8 pag. 178-191
Rubriek 13.2	Door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen opzijgezette of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen.	Sectie 7.8 pag. 178-191
AFDELING 14 WERKING VAN HET BESTUURSORGAAN BLZ.		
	Met betrekking tot het laatst afgesloten boekjaar van de uitgevende instelling en, tenzij anders is aangegeven, met betrekking tot de in rubriek 12.1, eerste alinea, onder a), bedoelde personen wordt het volgende vermeld:	
Rubriek 14.1	Indien van toepassing, de datum waarop het lopende mandaat verstrijkt en de periode gedurende welke de betrokken persoon het mandaat heeft uitgeoefend.	Sectie 7.3 pag. 151

Rubriek 14.2	Informatie over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, of een passende verklaring dat er van dergelijke uitkeringen geen sprake is.	Sectie 7.7 pag. 178
Rubriek 14.3	Informatie over de auditcommissie en remuneratiecommissie van de uitgevende instelling, met vermelding van de namen van de commissieleden en een samenvatting van het mandaat van de commissie.	Auditcomité: Sectie 7.3.3.1 pag. 163-164 Remuneratie- en benoemingscomité: Sectie 7.3.3.2 pag. 165-166
Rubriek 14.4	Een verklaring waarin wordt aangegeven of de uitgevende instelling zich al dan niet houdt aan de corporate governance code(s) die op de uitgevende instelling van toepassing is. Ingeval de uitgevende instelling deze code niet toepast, moet daarvan melding worden gemaakt en worden uitgelegd waarom.	Sectie 7.1.1 pag. 148
Rubriek 14.5	Potentiële wezenlijke gevolgen voor de corporate governance, met inbegrip van toekomstige wijzigingen van de samenstelling van de bestuursraad en -commissies (voor zover de raad van bestuur en/of de vergadering van aandeelhouders daarover al heeft beslist).	Niet van toepassing
AFDELING 15 WERKNEMERS BLZ.		
Rubriek 15.1	Personeelsbestand aan het einde van de verslagperiode of gemiddeld personeelsbestand voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot de datum van het registratiedocument (en wijzigingen daarin indien deze van betekenis zijn) en, indien zulks mogelijk en van belang is, een onderverdeling van het personeel naar voornaamste categorieën bedrijfsactiviteiten en geografische locaties. Indien de uitgevende instelling een groot aantal tijdelijke werknemers in dienst heeft, wordt het gemiddelde aantal tijdelijke werknemers tijdens het meest recente boekjaar vermeld.	Sectie 10 pag. 318-319
Rubriek 15.2	Aandelenbezit en aandelenopties Voor elke in rubriek 12.1., eerste alinea, onder a) en d), bedoelde persoon worden zo recent mogelijke gegevens verstrekt over hun aandelenbezit en de hun eventueel verleende opties op aandelen van de uitgevende instelling.	Sectie 7.8 pag. 184-186
Rubriek 15.3	Vermelding van eventuele regelingen uit hoofde waarvan werknemers kunnen deelnemen in het kapitaal van de uitgevende instelling.	Sectie 7.8 pag. 184-186
AFDELING 16 BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS BLZ.		
Rubriek 16.1	Voor zover de uitgevende instelling daarvan op de hoogte is, de naam van alle personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de uitgevende instelling bezitten dat krachtens het nationale recht van de uitgevende instelling moet worden aangemeld, met vermelding van het bedrag van het belang van elk van deze personen op de datum van het registratiedocument, of, indien er geen dergelijke personen zijn, een passende verklaring dat er van dergelijke personen geen sprake is.	Sectie 6.2 pag. 143
Rubriek 16.2	Vermelding van afwijkende stemrechten van de voornaamste aandeelhouders van de uitgevende instelling, of een passende verklaring dat er van dergelijke afwijkende stemrechten geen sprake is.	Sectie 6.2 pag. 143

Rubriek 16.3	Voor zover zulks de uitgevende instelling bekend is, wordt vermeld of zij rechtstreeks of middellijk eigendom is of onder de zeggenschap staat van anderen, en zo ja van wie; tevens wordt een beschrijving gegeven van de aard van de zeggenschap en van de getroffen maatregelen om misbruik daarvan te voorkomen.	Sectie 6.2 pag. 143
Rubriek 16.4	Beschrijving van alle aan de uitgevende instelling bekende regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de uitgevende instelling.	Sectie 7.6 pag. 175-176
AFDELING 17 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BLZ.		
Rubriek 17.1	Indien toepasselijk moeten overeenkomstig de desbetreffende standaard die krachtens Verordening (EG) nr. 1606/2002 is goedgekeurd, nadere bijzonderheden worden verstrekt betreffende transacties met verbonden partijen (voor deze doeleinden transacties zoals bedoeld in de standaarden die zijn goedgekeurd overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad) welke de uitgevende instelling heeft gesloten gedurende het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot de datum van het registratiedocument. Indien deze standaarden niet op de uitgevende instelling van toepassing zijn, moeten de volgende inlichtingen worden verstrekt: a) aard en omvang van de transacties die, afzonderlijk of in hun geheel, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer transacties tussen verbonden partijen niet op marktconforme wijze gesloten zijn, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van gelijk welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; b) bedrag of percentage dat transacties met verbonden partijen in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen.	Sectie 11.6 pag. 377
AFDELING 18 FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING BLZ.		
Rubriek 18.1	Historische financiële informatie	Sectie 9.1 pag. 204
Rubriek 18.1.1	Gecontroleerde historische financiële informatie over de laatste drie boekjaren (of het tijdvak dat de uitgevende instelling activiteiten ontplooit indien zij minder dan drie jaar actief is) en het accountantsverslag voor elk jaar.	Sectie 9.1 pag. 204
Rubriek 18.1.2	Wijziging van boekhoudkundige referentiedatum Indien de uitgevende instelling de referentiedatum voor de verslaglegging heeft gewijzigd in de periode waarvoor historische financiële informatie vereist is, omvat de gecontroleerde historische informatie ten minste 36 maanden dan wel de volledige periode waarin de uitgevende instelling actief is geweest, naargelang welke periode korter is.	Niet van toepassing

Rubriek 18.1.3	Standaarden voor jaarrekeningen De financiële informatie moet worden opgesteld conform de overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 goedgekeurde internationale standaarden voor jaarrekeningen. Indien Verordening (EG) nr. 1606/2002 niet van toepassing is, moet de financiële informatie worden opgesteld conform: a) de nationale standaarden voor jaarrekeningen van een lidstaat voor uitgevende instellingen uit de EER, zoals Richtlijn 2013/34/EU vereist; b) de aan Verordening (EG) nr. 1606/2002 gelijkwaardige nationale standaarden voor jaarrekeningen van een derde land voor uitgevende instellingen uit derde landen. Indien de nationale standaarden voor jaarrekeningen van een dergelijk derde land niet gelijkwaardig zijn aan Verordening (EG) nr. 1606/2002 moet de jaarrekening overeenkomstig die verordening worden aangepast.	De financiële informatie opgenomen in sectie 9 (en in algemeen, het gehele URD) werd opgesteld conform deze vereiste.
Rubriek 18.1.4	Wijziging van het kader voor financiële verslaggeving De meest recente gecontroleerde historische financiële informatie, met inbegrip van vergelijkende informatie voor de voorgaande jaren, moet worden opgesteld en gepresenteerd in een vorm die aansluit bij het kader voor standaarden voor jaarrekeningen dat voor de volgende gepubliceerde jaarrekening van de uitgevende instelling zal worden gebruikt, met inachtneming van de standaarden voor jaarrekeningen, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de op jaarrekeningen toepasselijke wetgeving. Bij wijzigingen in het kader voor financiële verslaggeving dat op een uitgevende instelling van toepassing is, hoeven met het oog op het prospectus de gecontroleerde jaarrekeningen niet te worden aangepast. Indien de uitgevende instelling echter voornemens is voor de volgende gepubliceerde jaarrekening een nieuw kader voor financiële verslaggeving te hanteren, wordt ten minste een exemplaar van de jaarrekening (volgens de in Verordening (EG) nr. 1606/2002 opgenomen definitie van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening), met inbegrip van vergelijkende financiële overzichten, gepresenteerd in een vorm die aansluit bij die welke voor de volgende gepubliceerde jaarrekening van de uitgevende instelling zal worden gebruikt, met inachtneming van de standaarden voor jaarrekeningen, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de op jaarrekeningen toepasselijke wetgeving.	De financiële informatie opgenomen in sectie 9 (en in algemeen, het gehele URD) werd opgesteld conform deze vereiste. Montea is niet voornemens om een nieuw kader voor financiële verslaggeving te hanteren
Rubriek 18.1.5	Wanneer de gecontroleerde financiële informatie is opgesteld overeenkomstig nationale standaarden voor jaarrekeningen, moet deze ten minste het volgende omvatten: a) de balans; b) de winst- en verliesrekening; c) een overzicht van ofwel alle vermogensmutaties, ofwel uitsluitend die vermogensmutaties die niet voortvloeien uit kapitaaltransacties met eigenaars en uitkeringen aan eigenaars; d) een kasstroomoverzicht; en e) de grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.	Sectie 9 pag. 204-279
Rubriek 18.1.6	Geconsolideerde jaarrekening Indien de uitgevende instelling zowel een enkelvoudige als een geconsolideerde jaarrekening opstelt, moet ten minste de geconsolideerde jaarrekening in het registratiedocument worden opgenomen.	Sectie 9.1 pag. 204

Rubriek 18.1.7	Datum van de financiële informatie De balansdatum van het laatste jaar waarover gecontroleerde financiële informatie wordt verstrekt, mag niet langer geleden zijn dan: a) ofwel 18 maanden te rekenen vanaf de datum van het registratiedocument indien de uitgevende instelling gecontroleerde tussentijdse financiële overzichten in het registratiedocument opneemt; b) ofwel 16 maanden te rekenen vanaf de datum van het registratiedocument indien de uitgevende instelling ongecontroleerde tussentijdse financiële overzichten in het registratiedocument opneemt.	Balansdatum van het jaar waarover financiële informatie wordt verstrekt is 31 december 2025, publicatie van dit verslag is 16 april 2026
Rubriek 18.2	Tussentijdse en andere financiële informatie	
Rubriek 18.2.1	Indien de uitgevende instelling na de datum van haar laatst gecontroleerde jaarrekeningen driemaandelijks of halfjaarlijkse financiële informatie heeft gepubliceerd, moet deze in het registratiedocument worden opgenomen. Indien de driemaandelijks of halfjaarlijkse financiële informatie aan een volledige of beperkte accountantscontrole is onderworpen, moet ook het verslag over deze volledige of beperkte controle worden opgenomen. Indien de driemaandelijks of halfjaarlijkse financiële informatie niet gecontroleerd is, of niet aan een beperkte controle is onderworpen, moet dit worden vermeld. Indien het registratiedocument dateert van meer dan negen maanden na de datum van de laatste gecontroleerde jaarrekeningen, moet het tussentijdse financiële informatie bevatten die niet gecontroleerd hoeft te zijn (te vermelden) en die betrekking heeft op ten minste de eerste zes maanden van het boekjaar. Tussentijdse financiële informatie opgesteld overeenkomstig de voorschriften van Verordening (EG) nr. 1606/2002. Voor uitgevende instellingen waarop Verordening (EG) nr. 1606/2002 niet van toepassing is, moet de tussentijdse financiële informatie vergelijkende overzichten voor dezelfde periode van het voorafgaande boekjaar omvatten, met dien verstande dat aan het vereiste van verstrekking van vergelijkende balansgegevens is voldaan wanneer de eindbalans van dat jaar wordt verstrekt conform het toepasselijk kader voor jaarrekeningen.	Sectie 9.3.2 pag. 278
Rubriek 18.3	Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie	Sectie 9.3.3 pag. 278
Rubriek 18.3.1	De historische jaarlijkse informatie moet onafhankelijk gecontroleerd zijn. Het auditverslag wordt opgesteld in overeenstemming met Richtlijn 2014/56/EU van het Europees Parlement en de Raad (3) en Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad. Wanneer Richtlijn 2014/56/EU en Verordening (EU) nr. 537/2014 niet van toepassing zijn: a) de historische jaarlijkse financiële informatie moet onderworpen zijn aan een accountantscontrole of moet in een verslag voor de doeleinden van het registratiedocument worden aangemerkt als gevende een getrouw beeld, overeenkomstig de in een lidstaat toepasselijke standaarden voor accountantscontrole of gelijkwaardige standaarden; b) Indien afgifte van auditverslagen betreffende de historische financiële informatie door de met de wettelijke controle belaste accountants is geweigerd of indien de verslagen voorbehouden, wijzigingen van het auditoordeel, oordeelonthoudingen of toelichtende paragrafen bevatten, moeten die voorbehouden, wijzigingen van het auditoordeel, oordeelonthoudingen of toelichtende paragrafen integraal worden opgenomen met opgave van redenen.	Sectie 10.4 pag. 344

Rubriek 18.3.2	Vermelding van andere informatie in het registratiedocument die door de accountants is gecontroleerd.	Sectie 10.4 pag. 344-350
Rubriek 18.3.3	Voor alle in het registratiedocument opgenomen financiële informatie die niet uit gecontroleerde jaarrekeningen van de uitgevende instelling overgenomen is, moet worden aangegeven uit welke bron de informatie afkomstig is en dat deze informatie niet gecontroleerd is.	Dit is het geval doorheen het URD
Rubriek 18.4	Pro forma financiële informatie	
Rubriek 18.4.1	In geval van een brutowijziging van betekenis wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de transactie het vermogen en de winst van de uitgevende instelling had kunnen beïnvloeden indien deze transactie gesloten was aan het begin van de verslagperiode of op de verslagdatum. Aan dit vereiste wordt normaliter voldaan door pro forma financiële informatie op te nemen. Deze pro forma financiële informatie moet worden gepresenteerd overeenkomstig bijlage 20, en moet de daarin beschreven gegevens omvatten. De pro forma financiële informatie moet vergezeld gaan van een door onafhankelijke accountants opgesteld verslag.	Sectie 9.3.4 pag. 278
Rubriek 18.5	Dividendbeleid	
Rubriek 18.5.1	Beschrijving van het beleid van de uitgevende instelling ten aanzien van dividenduitkeringen en daarop geldende beperkingen. Indien de uitgevende instelling geen dergelijk beleid heeft, moet een passende negatieve verklaring worden opgenomen.	Sectie 9.3.5 pag. 279
Rubriek 18.5.2	Bedrag van het dividend per aandeel voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak, in voorkomend geval herleid wanneer het aantal aandelen van de uitgevende instelling is gewijzigd, om het vergelijkbaar te maken.	Sectie 9.3.5 pag. 279
Rubriek 18.6	Rechtszaken en arbitrages	
Rubriek 18.6.1	Gegevens over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de uitgevende instelling en/of de groep, of een passende negatieve verklaring.	Sectie 9.3.6 pag. 279
Rubriek 18.7	Wijziging van betekenis in de financiële positie van de uitgevende instelling	
Rubriek 18.7.1	Beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële positie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde jaarrekeningen zijn gepubliceerd, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd, of een passende negatieve verklaring.	Sectie 9.3.7 pag. 279
AFDELING 19 AANVULLENDE INFORMATIE BLZ.		
Rubriek 19.1	Aandelenkapitaal De informatie in de rubrieken 19.1.1 tot en met 19.1.7 in de historische financiële informatie op de datum van de meest recente balans:	Sectie 6.2 pag. 143

Rubriek 19.1.1	Bedrag van het geplaatste kapitaal en voor elke categorie van aandelenkapitaal: a) het totaal van het maatschappelijk kapitaal van de uitgevende instelling; b) het aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en het aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen; c) nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben; en d) een aansluiting tussen het aantal aandelen in omloop aan het begin en aan het einde van het jaar. Indien in het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak meer dan 10 % van het kapitaal is gefinancierd met activa die geen geldmiddelen zijn, moet daarvan melding worden gemaakt.	Sectie 6.2 pag. 143
Rubriek 19.1.2	Wanneer er aandelen bestaan die geen deel uitmaken van het kapitaal, vermelding van het aantal en de belangrijkste kenmerken ervan.	Niet van toepassing
Rubriek 19.1.3	Aantal, boekwaarde en nominale waarde van de aandelen van de uitgevende instelling welke door of namens de uitgevende instelling zelf of door dochterondernemingen van de uitgevende instelling in portefeuille worden gehouden.	Sectie 6.2 pag. 143
Rubriek 19.1.4	Bedrag van de converteerbare en andere omwisselbare effecten of effecten met warrant, met vermelding van de voorwaarden waaronder en de wijze waarop zij worden geconverteerd, omgewisseld of de inschrijvingen ervoor geschieden.	Niet van toepassing
Rubriek 19.1.5	Informatie over en voorwaarden verbonden aan verwervingsrechten en/of -verplichtingen met betrekking tot niet-geplaatst kapitaal of een verplichting tot kapitaalsverhoging.	Niet van toepassing
Rubriek 19.1.6	Informatie over kapitaal van een lid van de groep waarop een optierecht is verleend of ten aanzien waarvan een voorwaardelijke of onvoorwaardelijke overeenkomst is bereikt dat daarop een optierecht zal worden verleend, en nadere bijzonderheden over deze optierechten met vermelding van de personen aan wie deze optierechten zijn verleend.	Niet van toepassing
Rubriek 19.1.7	Historische ontwikkeling van het aandelenkapitaal, met vermelding van gegevens over eventuele wijzigingen, gedurende het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken.	Sectie 6.2 pag. 143
Rubriek 19.2	Akte van oprichting en statuten	
Rubriek 19.2.1	Vermelding van het register en nummer van inschrijving in dit register, indien toepasselijk, en beknopte beschrijving van het doel van de uitgevende instelling en van de plaats waar dit in de geactualiseerde akte van oprichting en statuten wordt omschreven.	Sectie 11 pag. 388 ev.
Rubriek 19.2.2	Wanneer er meer dan een categorie van aandelen bestaat, een beschrijving van de rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn.	Niet van toepassing
Rubriek 19.2.3	Beknopte beschrijving van elke in de statuten van de uitgevende instelling vervatte bepaling die tot gevolg zou kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap over de uitgevende instelling wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd.	Sectie 7.6 pag. 175-177

AFDELING 20	BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN	BLZ.
Rubriek 20.1	Samenvatting van elke in de loop van de twee jaar onmiddellijk vóór de publicatie van het registratiedocument gesloten belangrijke overeenkomst die niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening is aangegaan en waarbij de uitgevende instelling of een lid van de groep partij is. Samenvatting van enigerlei andere op de datum van het registratiedocument bestaande (en niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening aangegane) overeenkomst die door een lid van de groep is gesloten en die een bepaling bevat uit hoofde waarvan een lid van de groep een verplichting heeft die of een recht heeft dat van wezenlijk belang is voor de groep.	Niet van toepassing
AFDELING 21	BESCHIKBARE DOCUMENTEN	BLZ.
Rubriek 21.1	Een verklaring dat tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument inzage mogelijk is van de volgende documenten, indien toepasselijk: a) de geactualiseerde akte van oprichting en statuten van de uitgevende instelling; b) alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van de uitgevende instelling opgestelde taxaties en verklaringen wanneer het registratiedocument gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst. Een vermelding van de website waar de documenten kunnen worden geraadpleegd.	Sectie 11.7 pag. 377 ev.

11.11 Woordenlijst

Aanschaffingswaarde	Totale kostprijs voor het aanschaffen van vastgoed inclusief transactiekosten.
Bezettingsgraad	Bezettingsgraad gebaseerd op het aantal m ² . Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m ² , bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
Concentratierisico	Concentratierisico volgens artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de GVV Wet.
Corporate Governance Charter	Het corporate governance charter van Montea zoals goedgekeurd door de Enige Bestuurder op 28 oktober 2021.
Code 2020	De Belgische Corporate Governance Code 2020 uitgevaardigd door de Commissie Corporate Governance en online beschikbaar .
CSRD	Richtlijn (EU) 2022/2464 van 14 december 2022 tot wijziging van Verordening (EU) nr. 537/2014, Richtlijn 2004/109/EG, Richtlijn 2006/43/EG en Richtlijn 2013/34/EU, met betrekking tot duurzaamheidsrapportering door ondernemingen, zoals omgezet door de relevante Belgische wetgeving.
Dividendrendement	Bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
Enige Bestuurder of Statutaire Bestuurder	Montea Management NV, met zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Gent, afdeling Dendermonde, onder het nummer 0882.872.026.
EPRA-resultaat	Dit betreft het nettoresultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.
FBI	Fiscale Beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Nederlandse Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.
FSMA	Financial Services and Markets Authority.
Gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten	De gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in de huurcontracten met de verschillende huurders.
Geconsolideerde en enkelvoudige schuldgraad	Schuldgraad berekend volgens art. 13, §1 van het GVV KB.
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten	Het gewogen gemiddelde van de duurtijd van de lopende huurcontracten tot aan de eerst mogelijke break datum.
Gemiddelde financiële schuldenlast	Het gemiddelde van alle financiële schulden over een welbepaalde periode, exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.
Geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde per m ² , zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m ² .
GVBF	Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, conform het GVBF KB.
GVBF KB	Koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV	Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap opgericht naar Belgisch recht, conform de GVV Wet en het GVV KB.
GVV KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
GVV Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

IFRS	International Financial Reporting Standards.
Investeringswaarde	Waarde van de vastgoedportefeuille, zonder aftrek van de transactiekosten.
IRS	Interest Rate Swap.
KB van 14 november 2007	Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
Keuzedividend	Een dividend waarbij de aandeelhouder de keuze heeft om het dividend uit betaald te krijgen in cash of in aandelen.
Montea of Vennootschap	Montea NV, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap opgericht naar Belgisch recht, met zetel te Industrielaan 27, bus 6, 9320 Aalst (Erembodegem), ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer 0417.186.211.
Netto aanvangsrendement	De gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de aanschaffingswaarde van de vastgoedportefeuille.
Netto vastgoedrendement	De gecontracteerde huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Operationele marge	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeld door het netto huurresultaat.
Premie/discount	Verskil in % tussen de beurskoers en de nettowaarde per aandeel.
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus.
Reële waarde	Boekhoudkundige waarde volgens IAS/IFRS regels. Waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief aftrek van de transactiekosten met betrekking tot de vastgoedportefeuille in Frankrijk en Nederland.
Resultaat op de vastgoedportefeuille	Dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
Resultaat op de financiële instrumenten	Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente/indekkingsinstrumenten volgens IAS39.
SIIC	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
Transparantiereglementering	De toepasselijke reglementering inzake de transparantie van belangrijke deelnemingen binnen genoteerde vennootschappen zoals, in het bijzonder, vervat in de Wet van 2 mei 2007 en het koninklijk besluit 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.
Velocity	Volume over een welbepaalde periode gedeeld door het aantal aandelen.
Verzekerde waarde	De volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief de niet terugvorderbare BTW.
Wet van 2 mei 2007	Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van de belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen.
WVV	Het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

