

Persbericht

Gereguleerde informatie

Dinsdag 04/11/2025 – 18u



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

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



Hoogtepunten 9M 2025

Montea herbevestigt korte en lange termijn groeiambities

- ✓ 22% j/j stijging van het EPRA-resultaat uit recurrente activiteiten
- ✓ 8% j/j groei van het EPRA-resultaat per aandeel uit recurrente activiteiten
- ✓ Investeringsvolume van ruim € 235 miljoen aan een gemiddeld aanvangsrendement van 6,6%
- ✓ Positieve portefeuille herwaardering van € 20 miljoen (+0,7%) over 9M voornamelijk gedreven door:
 - +0,4% like-for-like opwaardering van de bestaande portefeuille
 - 2025 acquisities stijgen met 17% t.o.v. de initiële investeringswaarde
- ✓ Meer dan 115.000 m² (her)verhuurd in het derde kwartaal, wat het totaal voor dit jaar op 265.000 m² brengt, met een gemiddelde huurstijging van 10%
- ✓ Aanhoudend hoge bezettingsgraad van 99,8% en een sterke like-for-like huurgroei van 3,3%
- ✓ Met een verwachte bezettingsgraad van minstens 99,5% herbevestigt Montea het EPRA-resultaat voor 2025 van € 4,90 per aandeel (+8% j/j) + potentiële one-off van € 0,08 per aandeel gelinkt aan het FBI-regime
- ✓ Verzekerd investeringsvolume onder Track27 van € 942 miljoen (of meer dan 78% van het streefvolume). Montea handhaaft haar vooruitzicht op een EPRA-resultaat van € 5,60 per aandeel in 2027.

"We blijven optimistisch door de positieve signalen in de gesprekken met onze huurders, die wijzen op een toenemende vraag en daarmee ook verbeterde vooruitzichten voor de realisatie van onze ontwikkelpijplijn. Tegelijkertijd benutten we alle waardecreërende kansen die onze vier groeipijlers verder versterken. Onze sterke verhuurdynamiek bevestigt de aanhoudende vraag naar hoogwaardige logistieke ruimte op strategische locaties, met hogere huurniveaus als resultaat. We blijven selectief locaties kiezen die ons in staat stellen onze klanten optimaal te ondersteunen."



Jo De Wolf, CEO

[Neem deel aan de 9M 2025 results webcast](#)
[Woensdag 5 november 2025 – 11u CET](#)

Samenvatting

- **EPRA-resultaat van € 83,0 miljoen** over de eerste negen maanden van 2025, een stijging met 22% van het EPRA-resultaat uit recurrente activiteiten t.o.v. dezelfde periode vorig jaar¹, gedreven door de organische huurgroei (+3,3%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, in combinatie met een gecontroleerd kostenbeleid, ondersteund door een lage gemiddelde kost van de schulden (2,1%). Exclusief het eenmalige effect in 2024 en rekening houdend met 13% extra aandelen, **stijgt het EPRA-resultaat per aandeel met 8% naar € 3,61 per aandeel**.
- Via haar vier groeipijlers investeert Montea tijdens de eerste negen maanden **meer dan € 235 miljoen, wat bijna 80% van het beoogde investeringsvolume voor 2025 vertegenwoordigt, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,6%**. De groei omvat investeringen in (i) in-house projectontwikkelingen, (ii) strategische partnerships met ontwikkelaars, (iii) groene en slimme energieoplossingen en (iv) acquisities in België (Antwerpen) en Nederland (Zaltbommel en Zeewolde). Drie in-house projectontwikkelingen werden dit jaar opgeleverd, waardoor er nog 103.000 m² aan volledig voorverhuurde projecten in uitvoering² is met een gemiddelde looptijd op eerste vervaldag van 19 jaar. Daarnaast werd er € 21 miljoen gealloceerd aan de batterijopslagsystemen. In België werden intussen dertien sites voorzien van een batterijopslagsysteem voor een totale opslagcapaciteit van 32 MWh. Ook in Nederland worden de eerste batterijprojecten geïnstalleerd voor een totale opslagcapaciteit van 10 MWh.
- De vastgoedportefeuille noteert een **positieve herwaardering van € 20 miljoen (+0,7%)**, voornamelijk gedreven door twee onderliggende factoren. Zo kent de bestaande portefeuille een like-for-like waardestijging van +0,4%, wat de stabiele waardegroei van de huidige activa onderstreept. Daarnaast dragen de acquisities gerealiseerd in 2025 substantieel bij dankzij een waardestijging van 17% ten opzichte van de initiële investeringswaarde.
- De vitale 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 verhuren³**. Bovendien wist Montea **ca. 230.000 m² in de bestaande portefeuille succesvol te (her)onderhandelen**, waarvan ca. 110.000 m² in het derde kwartaal. De (her)verhuur gebeurde met een gemiddelde huurverhoging van 10%, met huurprijzen die gemiddeld boven het marktniveau liggen. Dit ondersteunt zowel de waardering van portefeuille als het potentieel voor verdere huurgroei. Deze (her)verhuringen hebben bijgedragen aan de consistent hoge bezettingsgraad van 99,8% alsook aan de solide like-for-like huurgroei van 3,3%. De bezettingsgraad wordt verwacht boven 99,5% te blijven gedurende de rest van het jaar.
- **Sterke fundamentals voor toekomstige groei:**
 - ✓ Loan-to-value van 38,8% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,4x op het einde van het derde kwartaal, biedt een investeringscapaciteit van ca. € 455 miljoen binnen de limiet van 8x
 - ✓ Langlopende kredietcontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden
 - ✓ Langlopende indekkingscontracten
 - ✓ Solide liquiditeitspositie van € 231 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar
 - ✓ Lange termijn investment grade credit rating met stabiel vooruitzicht van BBB+ (Fitch)

¹ Het resultaat van september 2024 omvatte de erkenning in Nederland van Montea als FBI m.b.t. boekjaar 2023, wat resulteerde in een uitzonderlijk resultaat van € 3,7 miljoen op 30 september 2024. Inclusief dit eenmalig effect stijgt het EPRA-resultaat met 15% en het EPRA resultaat per aandeel met 2%.

² De oppervlakte voor het project in Luik, wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture.

³ Het betreft de projectontwikkeling in Halle, goed voor 31.000 m² en een nieuw ontwikkelproject in Tiel van ca. 4.000 m².

- **Sterke portefeuilleprestaties bevestigd dankzij:**
 - ✓ Stabiele EPRA Net Initial Yield van 5,0%⁴
 - ✓ Consistent hoge bezettingsgraad van 99,8%
 - ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 6,6 jaar en 7,4 jaar tot einde van de huurcontracten
 - ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 19 jaar tot eerste vervaldag voor de projecten in uitvoering
 - ✓ De contractuele huur van de totale portefeuille is ca. 7% lager dan de markthuurl, wat een opwaarts huurpotentieel biedt voor de toekomst
 - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten gelinkt aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van 3,3% waarvan 3,0% gelinkt aan indexatie en 0,3% gelinkt aan herverhuur

- Montea behaalt **goud** op de **EPRA BPR en EPRA sBPR awards**: deze erkenningen bevestigen onze jarenlange inzet voor transparante financiële rapportering en duurzaamheidsverslaggeving

- **Bevestiging 2025 vooruitzichten: EPRA-resultaat naar € 4,90 per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten)**, waarbij geen rekening gehouden wordt met mogelijk bijkomstig € 0,08 EPRA-resultaat per aandeel⁵ naar aanleiding van de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024

- **Track27 herbevestigd**, het 4-jarig groeiplan gekenmerkt door
 - ✓ een **cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard**, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen t.o.v. 2023 naar € 3,5 miljard tegen eind 2027.
Op heden is meer dan 78% van het beoogde investeringsvolume verzekerd. In totaal werd namelijk reeds € 942 miljoen aan investeringen uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld en dit binnen een duidelijke strategie van duurzame waardecreatie.
 - ✓ 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) dankzij onder meer een engagement om nieuwe projectontwikkelingen klimaatneutraal te bouwen
 - ✓ een investeringsvolume van meer dan **€ 75 miljoen aan hernieuwbare energie** dankzij een verdubbeling van de capaciteit aan zonnepanelen naar 135 MWp en de uitbouw van 100 MWh batterijopslagsystemen

⁴ Vanaf Q3 2025 zal enkel nog EPRA Net Initial Yield weergegeven worden exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de toekomstige groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. De nieuwe berekening komt overeen met een verschil van 13 basispunten ten opzichte van de vorige methode voor Q3 2025.

⁵ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.013.978 per 30 september 2025.

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	6
1.1	Kerncijfers.....	6
1.2	Montea's portfolio.....	9
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens 9M 2025.....	19
1.4	Financiële resultaten voor de eerste negen maanden afgesloten op 30 september 2025	22
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.....	32
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	32
2	Vooruitzichten.....	33
3	Toekomstgerichte verklaringen	37
4	Financiële kalender	38
	Bijlagen.....	39
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	39
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	45
	BIJLAGE 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	50

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	30/09/2025 9 maanden	31/12/2024 12 maanden	30/09/2024 9 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		44	35	41	3	123	118	99
Bezettingsgraad (2)	%	99,7%	99,1%	100,0%	100,0%	99,8%	99,9%	99,9%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m²	1.001.779	292.508	947.804	99.495	2.341.586	2.132.243	2.026.463
Investeringswaarde (4)	K€	1.098.001	422.403	1.226.661	95.400	2.842.464	2.555.642	2.319.050
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	1.315.225	411.477	1.233.715	89.177	3.049.595	2.792.794	2.554.477
Onroerend vermogen	K€	1.071.686	394.809	1.106.096	89.177	2.661.769	2.405.178	2.177.383
Ontwikkelingen	K€	200.107	13.701	106.561	0	320.369	316.666	289.876
Zonnepanelen & BESS	K€	43.432	2.967	21.058	0	67.457	70.950	87.218
Totale oppervlakte - Grondreserve	m²					3.136.619	2.720.452	2.692.570
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					2.240.482	2.161.315	1.636.099
waarvan inkomsten genererend	%					62%	55%	45%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					896.137	559.137	1.056.471
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					103.661	115.110	83.169
Vastgoedresultaat	K€					110.651	122.956	89.713
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					98.101	108.866	78.999
Operationele marge (6)*	%					88,7%	88,5%	88,1%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€					-13.233	-12.721	-9.062
EPRA-resultaat (8)*	K€					83.023	99.260	71.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						23.013.978	21.005.929	20.364.419
EPRA-resultaat per aandeel (9)*	€					3,61	4,73	3,53
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					1	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					21.193	85.400	55.729
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					7.005	-10.401	-3.015
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						5.003	0	0
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€					33.202	74.998	52.714
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					-1.306	-2.733	-2.884
Netto resultaat (IFRS)	K€					114.919	171.525	121.716
Netto resultaat per aandeel	€					4,99	8,17	5,98
Geconsolideerde balans								
Balanstotaal	K€					3.174.782	2.885.045	2.638.896
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					1.287.311	1.017.163	986.669
Loan-to-value (12)*	%					38,8%	33,7%	36,7%
Schuldratio (13)	%					40,9%	35,7%	37,8%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)*	x					7,4	6,4	7,7
Hedge ratio*	%					98,4%	97,8%	98,3%
Gemiddelde kost van de schuld*	%					2,1%	2,3%	2,3%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y					5,9	5,7	5,7
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y					5,6	6,1	6,0
IFRS NAV per aandeel (15)*	€					79,23	78,42	78,12
EPRA NRV per aandeel (16)*	€					88,92	85,36	85,01
EPRA NTA per aandeel (17)*	€					78,91	77,63	77,08
EPRA NDV per aandeel (18)*	€					81,72	79,99	80,20
Beurskoers (19)	€					68,60	63,30	74,70
Premie/Discount	%					-13,4%	-19,3%	-4,4%

- 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 (renderend 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. Zie bijlage 2.
- 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. Zie bijlage 2.
- 8) EPRA-resultaat*: dit betreft het netto resultaat (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. Zie ook bijlage 1.
- 9) EPRA-resultaat per aandeel* betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook bijlage 1.
- 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. Zie bijlage 2.
- 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 vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei. De Net debt/EBITDA (adjusted) van 31/12/2024 en 30/06/2024 werd gecorrigeerd om de financiële schulden correct weer te geven i.e. exclusief toekomstige concessieverplichtingen.
- 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. Zie ook bijlage 1.
- 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. Zie ook bijlage 1.
- 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 en 30/06/2025 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief. Zie ook bijlage 1.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

In overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measures), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, in dit persbericht wanneer ze het eerst voorkomen 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 bijlage van dit persbericht weergegeven.

EPRA performance measures

		30/09/2025	30/09/2024
EPRA-resultaat	€/aandeel	3,61	3,53
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	78,91	77,08
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	88,92	85,01
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	81,72	80,20
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	11,9	12,4
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	11,8	12,3

		30/09/2025	31/12/2024
EPRA LTV*	%	40,8	34,8
EPRA Huurleegstand*	%	0,3	0,2
EPRA Net Initial Yield*	%	5,0	5,0 ⁷
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,0	5,0

⁷ Vanaf Q3 2025 zal enkel nog de EPRA Net Initial Yield weergegeven worden exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de toekomstige groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. De EPRA NIY van Q4 2024 daalt hierdoor van 5.1% naar 5.0%.

1.2 Montea's portfolio

In de eerste negen maanden van 2025 kon Montea van ruim € 235 miljoen investeren, wat bijna 80% van het beoogde investeringsvolume van 2025 vertegenwoordigt, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,6%.

De totale waarde van de portefeuille stijgt naar € 3.050 miljoen dankzij:

- in-house projectontwikkelingen
- investeringen in strategische partnerships met ontwikkelaars
- acquisities in Antwerpen (BE), Zaltbommel en Zeewolde (NL)
- investeringen in groene en slimme energieoplossingen, zoals de batterij-energiehubs.

1.2.1 Acquisities

Montea breidde in België haar aanwezigheid op Blue Gate Antwerpen verder uit door de verwerving van de site verhuurd aan BMB Bouwmaterialen. Daarnaast verwierf Montea in Nederland een strategisch gelegen, deels ontwikkeld terrein in Zaltbommel, alsook een duurzaam distributiecentrum in Zeewolde. Deze aankopen vertegenwoordigen een investeringswaarde van ca. € 67 miljoen en hebben een gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,0%.

Uitbreiding aanwezigheid op Blue Gate Antwerpen (BE)

In de loop van het tweede kwartaal van 2025 kon Montea haar positie op het innovatief en toekomstgericht bedrijventerrein Blue Gate Antwerpen versterken door de overname van een gebouw van ca. 6.000 m² met ruime buitenopslag. Het is het vierde pand op het bedrijventerrein dat in de portefeuille van Montea komt. Het nieuwe pand, gebouwd in 2020 biedt directe toegang tot de kade aan de Schelde en is gelegen op fietsafstand van de Antwerpse binnenstad, vlak bij de Singel en Ring, wat de multimodale logistieke mogelijkheden versterkt. Het knappe architecturale gebouw voldoet aan hoge duurzaamheidsnormen, met BREEAM 'Very Good' certificering. Duurzame kenmerken zijn onder meer de zonnepaneleninstallatie, volledig gasloze werking, warmtepompen, regenwaterrecuperatie en daglichtsturing. Het pand is verhuurd aan BMB Bouwmaterialen. Vanuit deze locatie bedient BMB de stad, onder andere via fietskoeriers, wat bijdraagt aan duurzame stedelijke logistiek.



Strategisch gelegen fabriek met groot ontwikkelpotentieel in Zaltbommel (NL)

In Zaltbommel kon Montea in het tweede kwartaal van 2025 een zeer strategisch gelegen, gedeeltelijk bebouwd perceel van 115.400 m² verwerven. Deze nieuwste aankoop ligt op een ideale plek voor bedrijven in de logistieke sector: centraal in het Gelderse rivierenland en aan de autosnelweg A2. De locatie op bedrijventerrein De Wildeman levert vanwege de sale-and-lease-backovereenkomst meteen inkomsten op. Op het onbebouwde deel van het perceel wil Montea in de nabije toekomst een gebouw met een oppervlakte tussen de 25.000 en de 30.000 m² ontwikkelen. Ook kan een gedeelte van het terrein vanwege de goed bereikbare locatie worden verhuurd als buitenopslag. De transactie werd mogelijk nadat een Nederlandse investeringsmaatschappij de fabriek op het terrein had overgenomen. De gebruiker van die fabriek heeft met Montea een langlopende erfpachtovereenkomst gesloten voor een periode van 20 jaar.

Verhuurd distributiecentrum in Zeewolde (NL)

In de loop van het derde kwartaal heeft Montea in Zeewolde een gebouw van ca. 36.000 m², gelegen op een perceel van ca. 55.600 m², verworven. Deze strategische locatie in Nederland is gelegen vlak bij de snelwegen A6, A27 en A28 waarmee de randstad en het oosten en noorden van het land gemakkelijk te bereiken zijn. Het in 2019 opgeleverde distributiecentrum heeft een BREEAM-certificaat met de graad 'very good' en een energielabel A. Het gebouw wordt langjarig verhuurd aan leidingssystemenspecialist Aalberts Integrated Piping Systems N.V. Na afloop van het huidige huurcontract, beschikt het gebouw over een aanzienlijk opwaarts huurpotentieel. Voor de aankoop werd een investering van ca. € 31 miljoen uitgetrokken.



1.2.2 Projectontwikkelingen

In 2025 zette Montea haar focus voort op de verdere ontwikkeling en uitbreiding van haar ruime landbank. Zo kon Montea in de eerste negen maanden van 2025 een verhuurbare oppervlakte van 111.000 m² succesvol opleveren. In Tiel (NL) werd het duurzaam distributiecentrum verhuurd aan Intergamma opgeleverd, de grootste projectontwikkeling in de geschiedenis van Montea. In Amsterdam (NL) werd voor Blond een logistiek gebouw opgeleverd en in Aalst (BE) de uitbreiding voor Movianto. In Tiel (NL) werd een langjarige huurovereenkomst getekend met Arjo AB, een Zweedse multinational, voor een ontwikkeling van 4.000 m² op een resterend plot. In Halle (BE) werd een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een ontwikkeling van 31.000 m², hiervoor werd een aangepaste omgevingsvergunning aangevraagd om tegemoet te komen aan de specifieke wensen van de huurder. Voor één vergund project van ca. 30.000 m² werd een Letter of Intent (LOI) getekend, waarover later meer nieuws.

Momenteel is in totaal ca. 103.000 m² aan 100% voorverhuurde projecten in uitvoering met een gemiddelde looptijd op eerste vervaldag van 19 jaar. Montea en Weerts Group ontwikkelen samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik, de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België. Montea heeft een belang van 40% genomen in de projectvennootschap, en wordt daarmee lange-termijnpartner in deze omvangrijke ontwikkeling van meer dan 215.000 m² ⁸. Daarnaast werd in het eerste kwartaal de uitbreiding van 17.000 m² voor Vos in Oss (NL) opgestart.

Land	Grey/ Brown/ Green field	Projectnaam	(Geschatte) oplevering	Landbank (m²)	GLA (m²)	Geïnvesteed 30/09/2025 (M€)	Te investeren (M€)	Totale capex van het project (M€)
	Brown	Vorst (Delhaize)		55.000	21.000	38	0	38
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60.000	50.000	45	0	45
	Brown	Antwerpen Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)		26.000	16.000	20	0	20
	Green	Tongeren III – Unit 3		23.000	14.000	8	0	8
	Grey	Aalst (Movianto)		14.000	9.000	8	0	8
	Green	Amsterdam (Blond)		11.000	7.000	13	0	13
	Grey	Tiel North (Intergamma)		183.000	95.000	83	0	83
Opgeleverd sinds 2024				372.000	212.000	215	0	215
	Grey	Oss – extension (Vos Logistics)	Q4 2025	20.000	17.000	8	5	13
	Green	Luik (Skechers) ⁹	Q4 2027	148.000 (370.000 @ 100%)	86.000 (215.000 @ 100%)	89	51	140
In uitvoering			100% voorverhuurd	168.000	103.000	96	57	153
	Green	Tongeren III – rest	1 jaar na voorverhuur	66.000	40.000	9	27	37
	Green	Tongeren IIB		95.000	59.000	12	32	44
	Green	Lummen		55.000	32.000	10	20	29
	Brown	Grimbergen ¹⁰		57.000	30.000	7	21	28
	Grey	Born		89.000	67.000	25	41	66
	Grey	Tiel Silica (voormalig South)		45.000	25.000	7	15	22
	Grey	Tiel Quartz (voormalig Middle)		118.000	69.000	18	42	60
Vergund. Nog niet voorverhuurd				525.000	322.000	88	199	286
	Grey	Zellik	1 jaar na vergunning	36.000	14.000	11	9	20
	Green	Halle ¹¹		55.000	31.000	13	20	34
	Grey	Tiel (rest plot)		5.000	4.000	1	5	6
Voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht			100% voorverhuurd	96.000	49.000	25	34	60
Projectontwikkelingen in de pijplijn				789.000	474.000	209	290	499
Gemiddeld netto aanvangsrendement op deze projectontwikkelingen				6,8%				
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten voor projecten in uitvoering				19 jaar				
Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel				2.348.000 m²				

⁸ Opgenomen in de pijplijn pro rata het aandeel van Montea (40% = 86.000 m² GLA)

⁹ De oppervlakte 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.

¹⁰ Het project in Grimbergen wordt voor 50% opgenomen in de pijplijn, het aandeel van Montea.

¹¹ In Halle werd een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd om tegemoet te komen aan de specifieke wensen van de huurder.

1.2.2.1 Projectontwikkelingen in de pijplijn

De projectontwikkelingen in de pijplijn op het einde van het derde kwartaal van 2025 zullen, bij oplevering, 474.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, goed voor een investeringsbudget van € 499 miljoen. De projecten worden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,8%.

→ Opgeleverd in 2025 – 111.000 m²

In de loop van de eerste negen maanden van 2025 werden drie voorverhuurde projecten, voor een totale oppervlakte van 111.000 m², opgeleverd voor een investeringsbedrag van ca. € 103 miljoen aan een netto aanvangsrendement van 7,0%.

Uitbreiding in Aalst (BE)

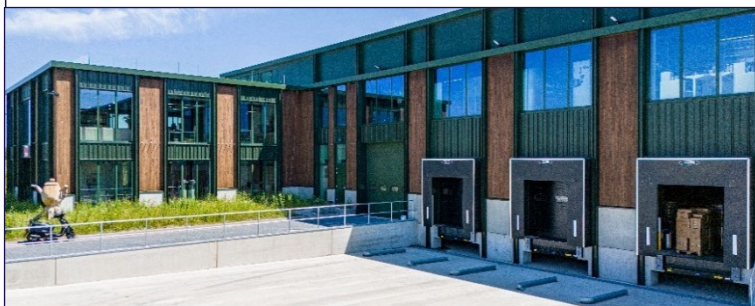
In 2015 verwierf Montea een terrein van ca. 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Aalst (Erembodegem) en ontwikkelde er een state-of-the-art logistiek distributiecentrum van ca. 13.000 m² met twee cross-docking ruimtes en bijhorende kantoren voor Movianto Belgium NV. Voor de resterende oppervlakte, verwierf Montea in de loop van het eerste kwartaal van 2024 de vergunning voor een uitbreidingsgebouw van ca. 9.000 m². In maart 2025 werd het uitbreidingsgebouw opgeleverd.



- Aankoop terrein: Q2 2015
- Oppervlakte terrein: ca. 14.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 9.000 m²
- Start constructie: Q1 2024
- Oplevering: 28/03/2025
- Huurder: Movianto Belgium NV voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar
- Investeringsbudget ontwikkeling: ca. € 8 miljoen

Amsterdam (NL)

Montea startte in de loop van 2023 met de bouw van een logistiek gebouw van ca. 7.000 m² op een terrein van ca. 11.000 m². De locatie van dit terrein is uniek, gezien de strategische ligging in Amsterdam waar de grond zeer schaars is. De oplevering van dit logistiek gebouw vond plaats in maart 2025.



- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 11.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 7.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Oplevering: 12/03/2025
- Huurder: Blond voor een vaste periode van 10 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

Ontwikkeling in Tiel (NL) – Tiel North (Intergamma)

In september 2018 verwierf Montea in Tiel een verhuurd terrein met een totale oppervlakte van ca. 48 hectare. In juni 2025 levert Montea op het terrein de grootste projectontwikkeling op in haar geschiedenis, het hoogwaardig distributiecentrum in Tiel voor Intergamma. Dit multimodaal distributiecentrum van ca. 95.000 m² stelt Intergamma in staat om de logistieke operaties te centraliseren, de efficiëntie te verhogen en het aantal verkeersbewegingen in de Benelux te verminderen. Met een BREEAM 'Excellent' certificering en een volledige gasloze uitvoering zet dit gebouw sterk in op duurzaamheid. Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen op een deel van het dak, waarmee het bijdraagt aan de opwekking van hernieuwbare energie. Daarnaast werd gefocust op afvalreductie, lage milieubelasting en een gezond binnenklimaat met natuurlijk licht, ventilatie en groene zones.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 183.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 95.000 m²
- Start constructie: Q2 2024
- Oplevering: 30/06/2025
- Huurder: Intergamma B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 83 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.”

Cedric Montanus, Country director Nederland



→ In uitvoering – 103.000 m²

Montea heeft op heden twee ontwikkelingsprojecten, in België en in Nederland, in uitvoering, voor een totale voorverhuurde oppervlakte van 103.000 m². Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 153 miljoen¹² met een gemiddeld aanvangsrendement van 6,5%. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten voor deze projecten bedraagt 19 jaar, waarbij deze voor 100% voorverhuurd zijn. Montea ontwikkelt voor de lange termijn en zet dus volop in op duurzaamheid. Niet alleen op vlak van energiehuishouding, maar ook qua watergebruik, landschappelijke inpassing in de omgeving en biodiversiteit.

Uitbreiding in Oss (NL)

In het Brabantse Oss is Montea een duurzaam nieuw distributiecentrum aan het realiseren voor Vos Distri Logistics BV. De nieuwbouw van ca. 17.000 m², die straks op een BREEAM-certificaat van de graad 'Excellent' kan rekenen, komt naast het bestaande DC van Vos Logistics, dat in 2015 in gebruik werd genomen. Oss is strategisch gelegen in het achterland van de havens van zowel Rotterdam als Antwerpen en beschikt over een multimodale containerterminal. Het nieuwe distributiecentrum is uitstekend bereikbaar zowel over de weg, als via het water (Maashaven) en per spoor. Het pand wordt uitgerust met vijftien docks voor het laden en lossen van vrachtwagens. De oplevering staat gepland voor eind 2025.

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



¹² De totale capex van het project in Luik vertegenwoordigt Montea's maximale exposure (€ 140 miljoen).

Grootste single-tenant ontwikkeling in Luik (BE)¹³

In het eerste kwartaal van 2025 werden Montea en Weerts Group lange-termijnpartners om samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik te ontwikkelen, de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België. Montea heeft een belang van 40% genomen in de projectvennootschap, waarbij Weerts Group eigenaar blijft van de overige 60% en in eerste lijn verantwoordelijk blijft voor de ontwikkeling.

Op het terrein van ca. 370.000 m², gelegen vlak naast de luchthaven van Luik, komt een hoogbouwmagazijn van meer dan 215.000 m². Het van origine Amerikaanse schoenen- en kledingmerk Skechers, een AAA-kwaliteitshuurder, zal er zijn Europese distributieactiviteiten consolideren met het oog op toekomstige groei.

De projectvennootschap ging een vijftigjarige erfpachtovereenkomst met de luchthaven van Luik aan, met de mogelijkheid tot verlenging met nog eens 49 jaar. Het huurcontract met Skechers is dan weer getekend voor een periode van twintig jaar op een triple-net basis.

De ontwikkeling zal resulteren in een state of the art logistiek centrum met een BREEAM Excellent-certificering en een bijzondere focus op hernieuwbare energie. Zo wordt het dak voorzien van een hernieuwbare energiecentrale en wordt ook de mogelijkheid voor een batterij energieopslagsysteem bestudeerd. De hoogbouw in combinatie met de meerlaagse opbouw van het parkeerdeck en laadplatform zorgen voor een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. Dankzij de ruime hoogbouw en het doordachte ontwerp, zal Skechers hier zeer efficiënt kunnen opereren. Het bedrijf zet fel in op automatisering waardoor de hoogte optimaal benut kan worden.

Voor Montea vertegenwoordigt dit project een maximale exposure van ca. € 140 miljoen, binnen een partnership model dat zo is opgezet dat het beantwoordt aan Montea's minimum rendementsverwachtingen van meer dan 6%. De ontwikkeling verloopt gefaseerd waardoor de huur van ruim 70% van de bruto verhuurbare oppervlakte naar verwachting voor eind 2027 zal ingaan, en de resterende ca. 30% naar verwachting eind 2028. De joint venture is zo gestructureerd dat Montea reeds tijdens de ontwikkelfase een rendement ontvangt op de geïnvesteerde middelen.

- 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: 70% voor eind 2027 (30% voor eind 2028)
- Huurder: Skechers EDC SRL voor een vaste periode van 20 jaar
- Montea's maximum exposure binnen het partnershipmodel: ca. € 140 miljoen



¹³ Zie persmededeling van 26/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

→ Andere projecten in de pijplijn – 371.000 m²

Montea verwacht op korte termijn te kunnen starten met de ontwikkeling van 371.000 m² verhuurbare oppervlakte, gelegen op toplocaties in België en Nederland, waarbij Tongeren (BE), Tiel (NL), Born (NL) en Halle (BE) de grootste oppervlaktes vertegenwoordigen.

- 7 projecten (of 87% van de totale oppervlakte) zijn op vandaag reeds vergund. Zodra deze projecten een huurder hebben gevonden, zal de bouw opgestart worden. Montea heeft concrete gesprekken met verschillende potentiële huurders en verwacht dan ook de opstart van verschillende van deze projecten op korte termijn. Voor één project van ca. 30.000 m² werd inmiddels een LOI getekend, waarover later meer nieuws.
- 3 projecten (of 13% van de totale oppervlakte) zijn vandaag reeds voorverhuurd, waarvoor de definitief uitvoerbare vergunningen nog niet ontvangen is. Montea voorziet binnenkort te kunnen starten met de bouw, na ontvangst van de nodige vergunningen.

1.2.2.2 Toekomstig ontwikkelpotentieel

De resterende landbank bedraagt ongeveer 2,3 miljoen m², waarmee Montea een significant toekomstig ontwikkelpotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.

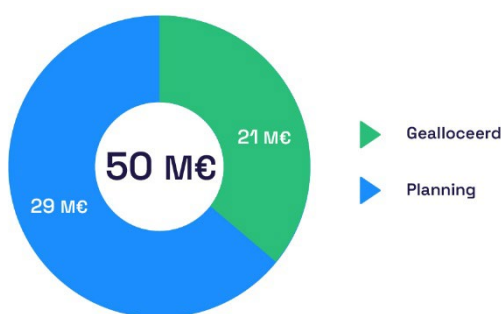
1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

Montea behoudt haar focus op duurzaamheid en is ervan overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten. Duurzame waardecreatie is van essentieel belang om groei op lange termijn te verzekeren. In het kader van Track27 ambieert Montea om de capaciteit aan zonnepanelen te verdubbelen van 68 MWp eind 2023 naar 135 MWp eind 2027, een investering van € 27 miljoen. Daarnaast grijpt Montea ook in op bestaande sites via de uitrol van batterij-energiehubs, gericht op de opslag van energie en het stabiliseren van het elektriciteitsnet. Verder worden ook energiebesparende verbeteringen aangebracht aan de bestaande portefeuille, zoals energiezuinige ledverlichting, laadpalen en bijkomende dakisolatie en warmtepompen.

Ontwikkelingen in de batterij- energiehubs¹⁴

Een deel van de geplande duurzaamheidsinvesteringen in 2025 is gerelateerd aan investeringen in batterijopslagsystemen over de portfolio. De batterijopslagsystemen stellen klanten immers niet alleen in staat hun energieverbruik verder te optimaliseren en de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te verminderen, maar zullen ook de operationele kosten verlagen en de automatisering van productieprocessen bevorderen. De motivatie is dan ook klanten te ondersteunen in de energie-uitdaging: vaak is er een tekort aan beschikbare capaciteit of valt de piekbehoefte niet samen met de zonne-energieproductie. Hierdoor ontstaat er een overschot bij lage vraag en een tekort bij hoge vraag.

Montea plant de komende jaren een investering van € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterijopslagsystemen. In de eerste negen maanden van 2025 werd reeds € 21 miljoen gealloceerd. Concreet zijn op heden dertien Belgische sites voorzien van batterijopslagsystemen, wat overeenstemt met ongeveer een derde van de portefeuille in België, voor een totale opslagcapaciteit van 32 MWh. Ook in Nederland worden momenteel de eerste batterijprojecten geïnstalleerd met een totale opslagcapaciteit van 10 MWh.



Naast deze sites in België en Nederland bekijkt Montea op korte termijn de implementatie van batterijopslagsystemen op diverse locaties, goed voor ongeveer 17 MWh opslagcapaciteit. Op de middellange termijn zullen additionele sites geïdentificeerd worden voor de verdere uitrol van batterij-energiehubs.

De batterij-energiehubs passen binnen Montea's strategische duurzaamheidsplan Track27. Dit plan heeft als doel om tegen eind 2027 de CO₂-uitstoot van de portefeuille met 45% te verminderen. Door in te zetten op batterijopslag en slimme energieoplossingen, helpt Montea haar klanten bij de energietransitie en draagt het bij aan een duurzamere en efficiëntere logistieke sector.

¹⁴ Zie persmededeling 17/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

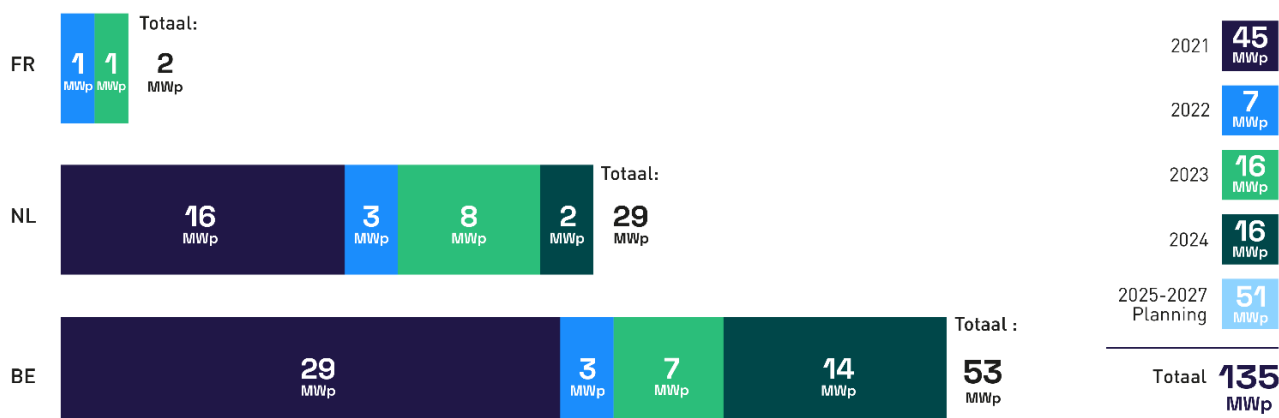
Met doorgaans platte daken biedt logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen op te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan blijven spelen in het aanbod van hernieuwbare energie en het reduceren van de energiekosten van haar klanten, onder meer middels de installatie van zonnepanelen.

86 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)

Energie voor 24.495 gezinnen

Equivalent van CO₂-opname van 1.412 hectare bos

Het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk bedraagt op kwartaaleinde 86 MWp. Montea verwacht om de capaciteit van de PV-installaties tegen eind 2027 verder te verhogen tot een totale capaciteit van 135 MWp door enerzijds zonnepanelen te installeren op nieuwe projecten en anderzijds bijkomend vermogen te plaatsen op bestaande sites.



Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

Naast de ontwikkelingen van duurzame vastgoedprojecten blijft Montea ook bestaande sites optimaliseren waar het kan omdat dit op lange termijn niet alleen een economisch en ecologisch voordeel oplevert, maar ook een verbeterde werkomgeving voor onze huurders.

Op vlak van verwarming zet Montea in op warmtepompen aangezien die toelaten om gebouwen op een duurzamere manier (zonder fossiele brandstoffen) te verwarmen en/of te koelen. Doelstelling hierbij is dat tegen 2030 de helft van de sites in portefeuille volledig losgekoppeld is van het gasnet en overgeschakeld is op warmtepompen. Dit gebeurt enerzijds door de bestaande gasverwarmingen of oudere warmtepompen op de bestaande sites te vervangen door warmtepompen die op groene elektriciteit kunnen verwarmen en anderzijds door bij de constructie van nieuwe projecten steeds te opteren voor energiezuinige warmtepompen. Op het einde van het derde kwartaal van 2025 opereert ongeveer 45% van de portefeuille enkel op deze moderne, energiezuinige warmtepompen zonder nog gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Ondertussen gaat Montea verder met het relighting-programma dat als doel heeft om tegen 2030 de volledige portefeuille over te schakelen op energiezuinige ledverlichting. Op het einde van het derde kwartaal van 2025 was ongeveer 78% van de portefeuille met energiezuinige ledverlichting uitgerust.

Op sommige locaties gaan we nog verder. Zo werd het gebouw op de site in Avignon volledig ontmanteld en voorzien van bijkomende isolatie, warmtepompen en ledverlichting. Ook in Puurs werden de gevels bijkomend geïsoleerd, net zoals we dit eerder met succes in Bornem toepasten.

Per 30 september 2025 beschikt de portefeuille samen over ongeveer 823 EV-charging mogelijkheden. Montea installeert laadpalen bij alle nieuwbouwprojecten, maar ook bij de bestaande portefeuille wordt er geïnvesteerd in EV-charging om klanten te ondersteunen bij hun energietransitie. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor het plaatsen van laadvoorzieningen voor elektrische trucks.

1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tot en met 9M 2025

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,8% en verhuuractiviteit

Op 30 september 2025 bedraagt de bezettingsgraad 99,8% tegenover 99,7% eind juni. De zeer beperkte leegstand, ongeveer 5.500 m² in totaal, bevindt zich in Antwerpen (België), voordien verhuurd aan Rubix; en Mesnil-Amelot (Frankrijk), voordien verhuurd aan Espace Phone.

Montea heeft voor 35.000 m² aan nieuwe huurcontracten getekend:

- ontwikkelproject in Halle van 31.000 m² met een looptijd van 18 jaar
- een ontwikkelproject in Tiel van ca. 4.000 m² met een looptijd van 10 jaar

Bovendien wist Montea ca. 230.000 m² in de bestaande portefeuille te (her)onderhandelen, waarvan ca. 110.000 m² in het derde kwartaal. De (her)verhuur gebeurde met een gemiddelde huurverhoging van 10%, met huurprijzen die boven het marktniveau liggen.



De like-for-like huurgroei bedraagt 3,3%, waarvan 3,0% voortkomt uit indexatie en 0,3% uit herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de eerste negen maanden van 2025 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.3.3 Versterking van de financieringsstructuur

Nieuwe kredietovereenkomsten

Montea heeft in de eerste negen maanden van 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 (kredietlijnen en obligatieleningen) van € 75 miljoen. De liquiditeitspositie op het einde van het derde kwartaal bedraagt € 231 miljoen.

1.3.4 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland diende Montea reeds vanaf 2013 een verzoek in voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen. In de loop van 2023 heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2022 erkend dat Montea voldoet aan de FBI vereisten en derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd was over deze periode. In de loop van 2024 heeft Montea Nederland B.V. ook voor boekjaar 2023 de erkenning als FBI ontvangen.

In de resultaten voor 2024 hield Montea voorzichtigheidshalve nog rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuuut voor boekjaar 2024 geweigerd zou kunnen worden. In die zin werd een extra belastingvoorziening in het (ingeschatte) EPRA-resultaat van 2024 opgenomen, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. Deze extra voorziening heeft, bij een latere toekenning van het FBI-statuuut, een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat.

Doordat Montea het FBI-statuuut toegekend gekregen heeft voor de periode 2015 t.e.m. 2023 is Montea gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor boekjaar 2024 voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen. Naast een toekomstige positieve impact op het EPRA-resultaat, zou de toekenning van het FBI-statuuut ook een positieve impact hebben op het portefeuilleresultaat van € 15,6 miljoen via terugname van de voorziene latente belasting op het vastgoed. Een weigering van toelating tot het statuut zou geen impact hebben op het ingeschatte EPRA-resultaat van 2025.

Huidige aanpak van Montea op vlak van FBI

De aangekondigde vastgoedmaatregel werd via het Belastingplan 2024 omgezet in wetgeving, waardoor FBI's vanaf 2025 niet langer rechtstreeks in Nederlands vastgoed kunnen beleggen. Dit impliceert dat Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen vanaf boekjaar 2025 niet langer aanspraak kunnen maken op het FBI-statuuut. De Nederlandse Belastingdienst trof flankerende maatregelen om het herstructureren van vastgoed-FBI's te faciliteren, zoals bijvoorbeeld vrijstelling van overdrachtsbelasting.

FBI overzicht				2024
FBI statuut opgenomen in de boekhouding van Montea				✗
Tarief dividendbelasting in boekhouding				5%
Tarief vennootschapsbelasting				25,8%
Totaal belastinglasten NL in EPRA-resultaat (geboekt/voorzien)			M€	2,3
EPRA- resultaat	Potentiële impact op het EPRA-resultaat als FBI-statuuut wordt	TOEGEKEND	M€	+ 1,9
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0
Portfolio resultaat	Potentiële netto resultaat impact (uitgestelde belastingen) als FBI-statuuut wordt	TOEGEKEND	M€	+15,6
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0

1.3.5 Andere gebeurtenissen tijdens Q3 2025

Dubbel Goud bij de EPRA Awards 2025

Voor het achtste jaar op rij heeft Montea goud behaald voor de EPRA Best Practices Recommendations (BPR). En voor de vierde keer behalen we goud voor de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

Deze erkenningen bevestigen ons langdurige engagement voor transparante financiële verslaggeving en duurzaamheidsinformatie.



Naar jaarlijkse gewoonte nam Montea ook in 2025 deel aan de GRESB beoordeling. GRESB, een internationaal erkend platform dat vastgoedbedrijven evalueert op hun ESG-prestaties, helpt investeerders een beter inzicht te krijgen in de duurzaamheid en verantwoorde bedrijfsvoering van bedrijven in de sector. In de categorie 'bestaande gebouwen' bedraagt de score 77/100 (ten opzichte van 79/100 vorig jaar). De score daalde licht door de toevoeging van oudere gebouwen aan de portefeuille (Luithagen, Hamburg). Hoewel duurzaamheidslabels onze GRESB-score met 8,5 punten zouden verhogen, kiest Montea bewust voor het gasloos maken van bestaande assets. Deze strategische keuze draagt sterker bij aan ons decarbonisatiepad en weerspiegelt onze focus op echte impact in plaats van louter certificering. In de categorie 'ontwikkelingen' daarentegen steeg de score van 88/100 vorig jaar naar 89/100. Montea blijft trouw aan zijn visie op duurzaamheidslabels. Montea committeert zich om nieuwe ontwikkelingen minimaal te laten voldoen aan de "BREEAM Excellent" aligned-eisen, waarbij we bewust investeren in effectieve duurzaamheidsmaatregelen in plaats van het label zelf. Energie-efficiëntie en lage embodied carbon staan centraal in ons Montea Blue Label, dat ook door GRESB positief wordt gewaardeerd.

1.4 Financiële resultaten voor de eerste negen maanden afgesloten op 30 september 2025

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 september 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1.000) ANALYTISCH	30/09/2025 9 MAANDEN	30/09/2024 9 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	103.661	83.169
VASTGOEDRESULTAAT	110.651	89.713
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-12.550	-10.714
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	98.101	78.999
% t.o.v. netto huurresultaat	94,6%	95,0%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-13.233	-9.062
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	84.868	69.938
Belastingen	-1.812	1.949
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-33	0
Niet-recurrent EPRA-RESULTAAT	83.023	71.886
per aandeel	3,61	3,53
Recurrent EPRA-RESULTAAT	83.023	68.221
per aandeel	3,61	3,35
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.193	55.729
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	7.005	-3.015
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.003	0
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	33.202	52.714
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.306	-2.884
NETTO RESULTAAT	114.919	121.716
per aandeel	4,99	5,98

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 103,7 miljoen over de eerste negen maanden van 2025 en is gestegen met 25% (of € 20,5 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 83,2 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 3,3%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (3,0%) 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 € 110,7 miljoen over de eerste negen maanden van 2025, een stijging met € 20,9 miljoen (of 23%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 89,7 miljoen). Het vastgoedresultaat omvat voornamelijk andere (dan verhuur van PV-installaties) inkomsten uit zonnepanelen en batterijopslagsystemen die in 2025 stegen met € 1 miljoen t.o.v. dezelfde periode in 2024 deels gecompenseerd door de niet-doorrekenbare kosten (voornamelijk onroerende voorheffing in België en Nederland) die gestegen zijn met € 0,6 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 de eerste negen maanden van 2025 gestegen met € 1,8 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 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. Toch zet de stijging in het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille zich verder met 24% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 79,0 miljoen in 2024 naar € 98,1 miljoen in 2025).

De operationele marge¹⁵ bedraagt 88,7% voor de eerste negen maanden van 2025, tegenover 88,1% voor dezelfde periode in 2024. De EPRA kost ratio bedraagt 11,9% op het einde van het derde kwartaal van 2025, ten opzichte van 12,4% aan het einde van dezelfde periode in 2024. Voor jaareinde 2025 is de inschatting dat deze zal landen op ± 11%, stabiel ten opzichte van 31/12/2024. Om toekomstige groei te verzekeren, investeerde Montea immers sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten. Zo ambieert Montea een geleidelijke stijging van de operationele marge op middellange termijn naar 90%.

■ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -13,2 miljoen, tegenover € -9,1 miljoen vorig jaar, een stijging met 46% of € 4,2 miljoen, wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2025 ter financiering van de recente gerealiseerde investeringen. Het resultaat houdt rekening met geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering. De geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen in de eerste negen maanden van 2025 zijn stabiel gebleven tegenover deze in dezelfde periode vorig jaar.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden) is op 30 september 2025 ingedekt voor 98,4%.

De gemiddelde financieringskost¹⁶, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, blijft stabiel met 2,1% op het einde van de eerste negen maanden van 2025. Montea verwacht deze lagere gemiddelde kost van de financiering te kunnen aanhouden tot eind 2026.

■ Belastingen

In het derde kwartaal van 2024 kreeg Montea de erkenning als FBI voor het boekjaar 2023 waardoor de provisie van € 3,7 miljoen kon worden tegengedraaid. Uitgaand van het principe van de voorzichtigheid werd in de resultatenrekening van 2024 een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuuut, met name de belastingdruk

¹⁵ Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat

¹⁶ 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.

conform de regulier belaste sfeer. Voor 2025 kan, door gewijzigde wetgeving, Montea niet langer genieten van het FBI-regime in Nederland en werd een belastingvoorziening aangelegd met toepassing van de fiscale regels voor niet-FBI vennootschappen.

■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 83,0 miljoen over de eerste negen maanden van 2025, een stijging van € 11,1 miljoen of 15% tegenover dezelfde periode in 2024 (€ 71,9 miljoen). De eerste negen maanden van 2024 werden echter gekenmerkt door de terugname van provisies naar aanleiding van de erkenning van het FBI-statuuat wat leidde tot een positief resultaat van € 3,7 miljoen. Zonder rekening te houden met dit uitzonderlijk effect, groeit het EPRA-resultaat met 22% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2024. Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan organische huurgroei van de vastgoedportefeuille (+3,3%), 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 de eerste negen maanden van 2025 bedraagt € 3,61 per aandeel, ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over dezelfde periode in 2024 van € 3,53 per aandeel. Zonder rekening te houden met dit uitzonderlijke effect in 2024 groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 8%, rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 13%, ingevolge de versterking van het kapitaal in de loop van 2024.

■ Resultaat op de vastgoedportefeuille¹⁷

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste negen maanden van 2025 bedraagt € 33,2 miljoen (€ 1,44 per aandeel¹⁸), een daling met € 19,5 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 52,7 miljoen).

In 2025 wordt de positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 21,2 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 5,0%, stabiel ten opzichte van eind 2024.

De sectie latente belastingen op portefeuilleresultaat van € 7,0 miljoen heeft voornamelijk betrekking op nog niet gebruikte en overdraagbare investeringsaftrek (in Nederland) conform de fiscale aangiften.

Het aandeel in het resultaat van joint ventures van € 5 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 negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt €- 1,3 miljoen of €- 0,06 per aandeel op het einde van de eerste negen maanden van 2025, tegenover een negatieve variatie van € -2,9 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2024.

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

■ Netto resultaat (IFRS)

Het netto resultaat 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 in de eerste negen maanden van 2025 is voornamelijk toe te schrijven aan de waardestijging van de vastgoedportefeuille, het positieve effect van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, de latente belastingen, en de licht negatieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel¹⁹ bedraagt € 4,99 per aandeel t.o.v. € 5,98 per aandeel in 2024.

¹⁷ 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.

¹⁸ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 september 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1.000)		30/09/2025 CONSO	31/12/2024 CONSO
I.	VASTE ACTIVA	3.105.282	2.825.732
II.	VLOTTENDE ACTIVA	69.500	59.313
	TOTAAL ACTIVA	3.174.782	2.885.045
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.824.196	1.804.300
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.824.080	1.804.300
II.	Minderheidsbelangen	117	0
	VERPLICHTINGEN	1.350.585	1.080.745
I.	Langlopende verplichtingen	1.269.033	1.005.764
II.	Kortlopende verplichtingen	81.553	74.981
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.174.782	2.885.045

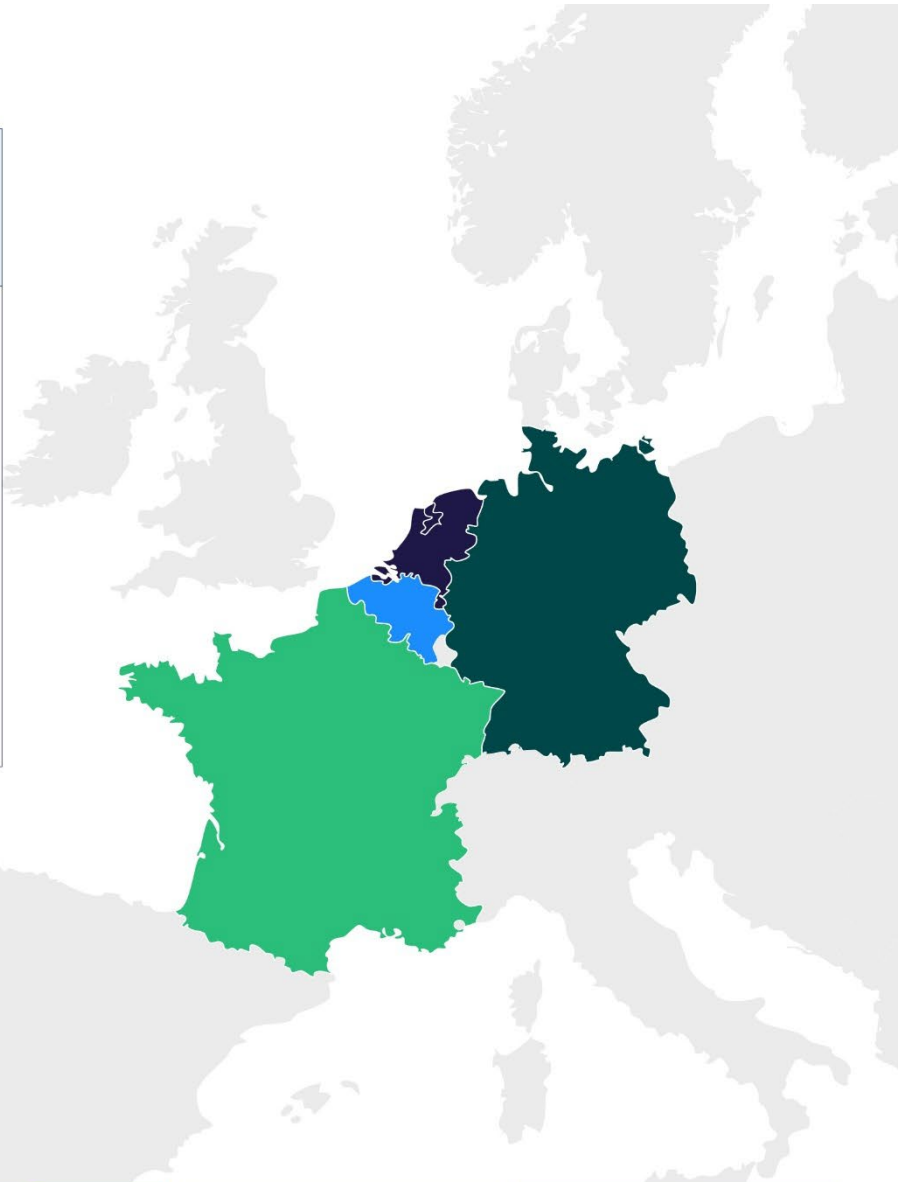
1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 september 2025

Op 30/09/2025 bestaat het totaal van de activa (€ 3.174,8 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (84% van het totaal), groene investeringen (2% van het totaal) bestaande uit zonnepanelen en batterij-energiehubs en ontwikkelingen (7% van het totaal). 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.



1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 september 2025

AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2025	123
Oppervlakte	2.342.000 m ²
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	3.050 M€
Totale bezettingsgraad	99,8%



FRANKRIJK	BELGIË	NEDERLAND	DUITSLAND
AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2025	AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2025	AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2025	AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2025
35	44	41	3
Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte
292.500 m ²	1.002.000 m ²	948.000 m ²	99.500 m ²
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille
411 M€	1.315 M€	1.234 M€	89 M€
Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad
99,1%	99,7%	100%	100%
Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille
15%	40%	42%	3%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.341.586 m², verspreid over 123 sites, met name 44 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 41 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,8% per 30/09/2025 ten opzichte van 99,9% op 31/12/2024. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Antwerpen (België), voordien verhuurd aan Rubix; en Mesnil-Amelot (Frankrijk), voordien verhuurd aan Espace Phone.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 3.049,6 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.661,8 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 320,4 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen en batterijopslagsystemen (€ 67,5 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2024 stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 9,2% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 236,4 miljoen, aangevuld met € 20,4 miljoen aan (i) latente meerwaarden op projectontwikkelingen, (ii) positieve herwaardering van de bestaande portefeuille, hoofdzakelijk gedreven door een stijging van de geschatte markthuurwaarden, (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.

(IN M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2025	CAPEX 9M 2025	HERWAARDERING & ONTW.MARGE 9M 2025	REËLE WAARDE 30/09/2025
 BE	1.191	128	-4	1.315
 FR	406	5	0	411
 NL	1.106	103	25	1.234
 DE	89	1	-1	89
Totaal incl. joint venture	2.793	236	20	3.050

- (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 omvatten deze categorie ook batterij-investeringen.

		BELGIË	FRANKRIJK ²⁰	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 30/09/2025	TOTAAL 31/12/2024	TOTAAL 30/09/2024
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		44	35	41	3	123	118	99
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m²	1.001.779	292.508	947.804	99.495	2.341.586	2.132.243	2.026.463
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	57.612	21.205	59.376	5.658	143.851	128.564	118.035
Bruto rendement	%	5,38	5,37	5,37	6,35	5,40	5,35	5,42
Current yield - 100% verhuurd	%	5,46	5,69	5,37	6,35	5,49	5,38	5,47
Niet verhuurde delen	m²	3.288	2.496	0	0	5.784	2.496	2.496
Huurwaarde van niet verhuurde delen (2)	K€	242	258	0	0	500	258	258
Bezettingsgraad	%	99,7	99,1	100,0	100,0	99,8	99,9	99,9
Investeringswaarde	K€	1.098.001	422.403	1.226.661	95.400	2.842.464	2.555.642	2.319.050
Reële waarde	K€	1.071.686	394.809	1.106.096	89.177	2.661.769	2.405.178	2.177.383
Vastgoedportefeuille – Zonnepanelen & batterijopslagsystemen (3)								
Reële waarde	K€	43.432	2.967	21.058	0	67.457	70.950	87.218
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde – eigen ontwikkelingen	K€	105.615	13.701	106.561	0	225.878	316.666	289.876
Reële waarde – aandeel in joint ventures	K€	94.491 ²¹	0	0	0	94.491	0	0
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	K€	1.315.225	411.477	1.233.715	89.177	3.049.595	2.792.794	2.554.477

- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,40% stabiel ten opzichte van 31/12/2024.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 143,9 miljoen, een stijging van 12% 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, de acquisities in Zaltbommel, Antwerpen en Zeewolde, gedeeltelijk gecompenseerd door het in ontwikkeling brengen van de terreinen te Oss.

²⁰ 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.

²¹ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen, inclusief aandeel in joint ventures bedraagt € 320,4 miljoen en bestaat uit:

- Eigen ontwikkelingen (€ 225,9 miljoen)
 - Projectontwikkelingen in de pijplijn – cfr.1.2.2.1
 - de aangekochte terreinen te Tongeren (BE)
 - de aangekochte terreinen te Tiel (NL)
 - de lopende uitbreidingsontwikkeling in Oss (NL)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein gelegen te Grimbergen (BE)
 - het terrein gelegen te Halle (BE)
 - de terreinen gelegen in Born (NL)
 - het terrein gelegen in Zellik (BE)
 - Toekomstig ontwikkelpotentieel – cfr.1.2.2.2
 - het terrein gelegen in Puurs (BE)
 - het terrein gelegen te Senlis (FR)
 - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR)
 - Zonnepanelen – cfr. 1.2.3
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
 - Batterijopslagsystemen– cfr. 1.2.3
 - batterijopslagsystemen in aanbouw (BE)
- Aandeel in joint ventures (€ 94,5 miljoen)
 - Projectontwikkelingen in de pijplijn – cfr. 1.2.1.1
 - de lopende projectontwikkeling in Luik (BE)²²

- De reële waarde van de zonnepanelen en batterijopslagsystemen bedraagt € 67,5 miljoen, bestaande uit € 63,2 miljoen aan zonnepanelen verdeeld over 58 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland en € 4,3 miljoen aan operationele batterij-energiehubs verdeeld over drie sites in Willebroek en Gent.

- Op 30/09/2025 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 3.137.000 m², waarvan op korte termijn ca. 789.000 m² in ontwikkeling gebracht wordt. De resterende landbank bedraagt ca. 2.348.000 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.



		TOTAAL 30/09/2025	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2024	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	m ²	3.136.619	100%	2.720.452	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	2.240.482 ²³	71%	2.161.315	79%
waarvan inkomsten genererend	%	62%		55%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	896.137	29%	559.137	21%
Reële waarde	K€	466.802	100%	540.650	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	466.802 ²⁴	100%	540.650	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

Ongeveer 2,2 miljoen m² (of 71% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 466,8 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 208 per m² (ten opzichte van een waarde van 245 € per m² per 30/06/2025). 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 inkomgenerende parkeerplaatsen omvat. 62% van de totale verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,7%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,9 miljoen m² (of 29% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

²² De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture

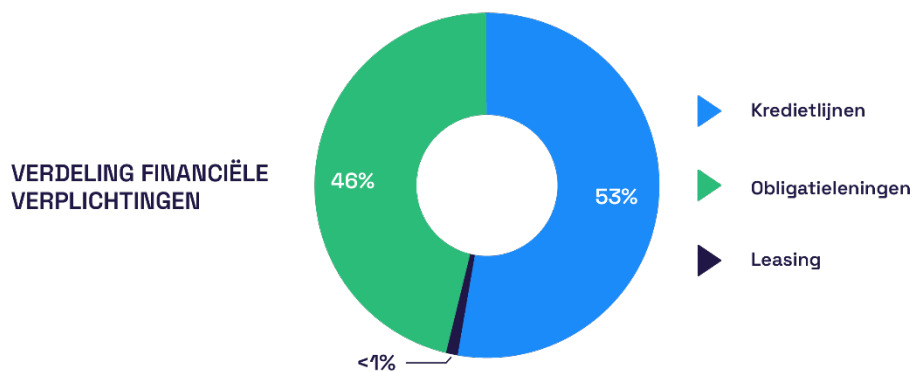
²³ De grondoppervlakte voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

²⁴ 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.

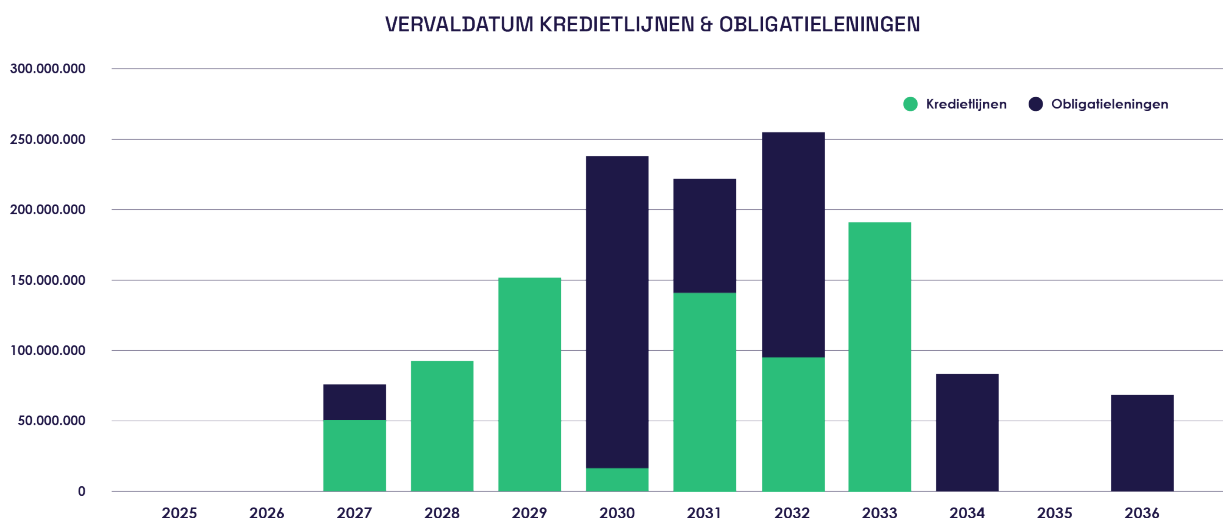
1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.824,2 miljoen en een totale schuld van € 1.350,6 miljoen.

- Het eigen vermogen bedraagt € 1.824,2 miljoen per 30 september 2025 tegenover € 1.804,3 miljoen per eind 2024.
- De totale verplichtingen van € 1.350,6 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 521,2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft op 30 september 2025 € 739,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 218,0 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 inmiddels uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 67,4 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;
 - € 15,6 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²⁵ voor een bedrag van € 106,4 miljoen.



Onderstaande tabel geeft weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



²⁵ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

Loan-to-value



30/09/2025



31/12/2024

Net debt/EBITDA (adjusted)

7,4x

30/09/2025

6,4x

31/12/2024

Hedge ratio



30/09/2025



31/12/2024

Gemiddelde looptijd van kredietcontracten

5,9 jaren

30/09/2025

5,7 jaren

31/12/2024

Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten

5,6 jaren

30/09/2025

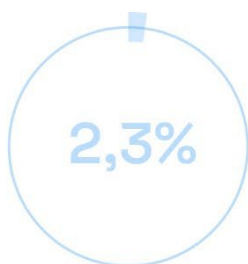
6,1 jaren

31/12/2024

Gemiddelde kost van de schuld



30/09/2025



30/09/2024

Interest coverage ratio

4,5x

30/09/2025

4,5x

30/09/2024

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) stijgt van 5,7 jaar eind 2024 naar 5,9 jaar op 30 september 2025 en dit dankzij het afsluiten van € 290 miljoen aan nieuwe financiering en de succesvolle herfinanciering van € 71 miljoen aan bestaande kredietlijnen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 5,6 jaar eind september 2025. 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 98,4% per eind september 2025.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x in de eerste negen maanden van 2025 en is gelijk ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden daalt van 2,3% in 2024 naar 2,1% in de eerste negen maanden van 2025. Op basis van de huidige vooruitzichten wordt verwacht dat de gemiddelde kost van de schuld 2,1% zal blijven tot eind 2026.

Met een loan-to-value van 38,8% per 30/09/2025 en een Net debt/EBITDA (adjusted)²⁶ van 7,4x, 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 schuldratio van maximaal 50% en een Net debt/EBITDA (adjusted) rond 8x. Op het einde van de eerste negen maanden van 2025 blijven de ratio's ruim binnen de grenzen van Montea's financieringsstrategie.

De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,0%, stabiel ten opzichte van eind 2024, waarbij indexatie en wijzigingen in de portefeuille elkaar compenseren. Vanaf heden wordt de net initial yield berekend exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de verwachte toekomstige groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. Deze wijziging heeft als doel een meer zuivere vergelijking mogelijk te maken tussen verschillende investeringen, waarbij enkel de inkomsten uit de gebouwen wordt meegenomen.

Montea behoudt haar sterke fundamentals in een volatiele macro-omgeving. De positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, de bezettingsgraad van 99,8%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 6,6 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur ca. 7% lager is dan de markthuurgeluiden hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio²⁷ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

²⁶ 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.

²⁷ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt 40,9% eind september 2025.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Desinvestering van gebouw in Saintes (BE)

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea in oktober 2025 overgegaan tot de verkoop van een 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 30/09/2025.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In de eerste drie kwartalen van 2025 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.



Avignon, Frankrijk

TRACK 27

GROWTH PLAN

2 Vooruitzichten

In 2024 lanceerden wij ons strategisch vierjarig groeiplan: Track27, het meest ambitieuze groeiplan tot op heden.

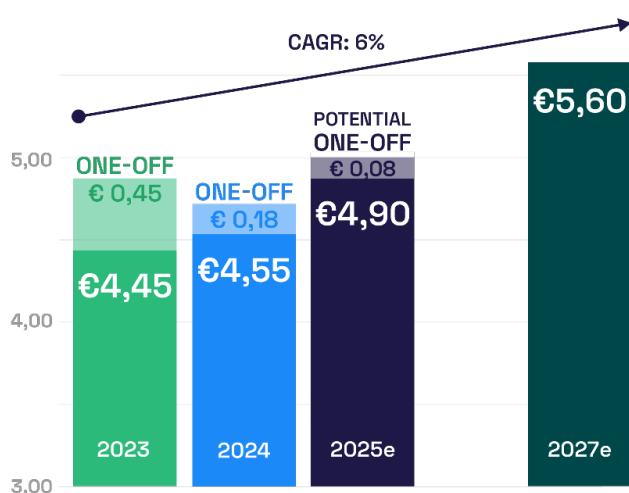
Resultaatgebonden doelstellingen

✓ Bevestiging 2025 vooruitzichten:

- **EPRA-resultaat naar € 4,90 per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten)**, waarbij geen rekening gehouden wordt met mogelijk bijkomstig € 0,08 EPRA-resultaat per aandeel²⁸ naar aanleiding van de mogelijke erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024.
- Groei van het **dividend naar € 3,90 per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten)**, eveneens zonder rekening te houden met de mogelijk bijkomstige FBI one-off. Indien Montea in de loop van 2025 het FBI-regime voor boekjaar 2024 zou verkrijgen, heeft Montea de intentie om 80% van het hieruit resulterende effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend.

Recurrent/niet-recurrent EPS/DPS evolutie	2025e	2024	
EPRA EPS (recurrent)	4,90	4,55	+8%
Vrijvallen provisie	0,08	0,18	
EPRA EPS	4,98	4,73	+5%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		21.005.929	

- ✓ **Herbevestiging van de beoogde stijging van het EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel in 2027**, wat overeenkomt met een gemiddelde jaarlijkse groei van 6% ten opzichte van 2023.

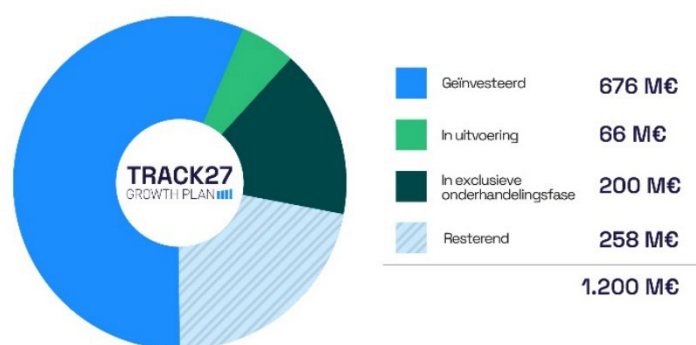


²⁸ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.013.978 per 30 september 2025.

- ✓ Een **cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard**, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen ten opzichte van 31/12/2023 naar € 3,5 miljard.
 - 2024: € 400 miljoen werd vooropgesteld, waar € 441 miljoen werd gerealiseerd
 - 2025: € 300 miljoen wordt vooropgesteld, met € 236 miljoen gerealiseerd in de eerste negen maanden
 - 2026-2027: € 250 miljoen per jaar

Track27 bouwt aan de toekomst via vier groeimotoren; (i) in-house projectontwikkelingen via de uitgebreide landbank inclusief renovatie- en verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille, (ii) gerichte acquisities van zowel bestaande gebouwen als landposities, (iii) strategische partnerships met ontwikkelaars en grondeigenaars en (iv) groene en slimme energieoplossingen alsook andere duurzaamheidsoplossingen in de markten waarin Montea operationeel is.

Meer dan 78% van het beoogde investeringsvolume van € 1,2 miljard is op heden uitgevoerd, in uitvoering of in exclusieve onderhandelingsfase.



Investeringsstype	TIMING CAPEX	CAPEX	VERWACHT RENDEMENT	TOELICHTING
Projectontwikkelingen in uitvoering	2025	57 M€	> 6,5%	-> Projectontwikkeling in uitvoering: Luik & Oss - Gemiddelde looptijd: 19 jaar - 100% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2025-2026	9 M€	~ 8% (IRR)	
In uitvoering		66 M€		
Acquisities van standing investments, yielding landbankposities & projectontwikkelingen	2025-2026	104 M€	> 6,5%	-> Voorverhuurde projectontwikkeling: Halle, Zellik & Tiel (rest plot) - Vergunning op KT verwacht - Gemiddelde looptijd: 14 jaar - 100% voorverhuurd -> Vergunde projectontwikkeling: LOI getekend voor voorverhuur
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2026-2027	52 M€	~ 8% (IRR)	
Acquisities van non-yielding landbankposities	2025-2026	45 M€	> 6,5% (na oplevering)	-> Acquisities van non-yielding landbankposities: o.a. Toury* - Constructie werd niet opgenomen in investeringsvolume
Investeringsfase in onderhandelingsfase		200 M€		

* Zie Jaarlijks financieel persbericht van 31/12/2022 of www.montea.com voor meer informatie

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

Een Loan-to-value van 38,8% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,4x op het einde van het derde kwartaal, biedt een investeringscapaciteit van ca. € 455 miljoen binnen de limiet van 8x.

Kwalitatieve doelstellingen

Montea streeft ernaar om een leidende rol op te nemen op het gebied van duurzaamheid. Meer dan 70% 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.

>70% van onze landbank bestaat uit grey- en brownfields die wij saneren

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) dankzij onder meer

- ✓ ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- ✓ het verdubbelen van de capaciteit aan zonnepanelen op onze daken over de volgende vier jaar naar 135 MWp, een investering van ca. € 27 miljoen
- ✓ een investering van ca. € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterijopslagsystemen, waarvan in de eerste negen maanden van 2025 ca. € 21 miljoen werd gealloceerd, een belangrijke stap in het aanpakken van de uitdaging rond energie(on)beschikbaarheid



Antwerpen, België

Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

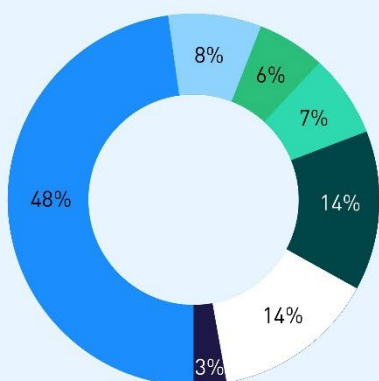
Na een fase van heroriëntatie na de coronacrisis, in combinatie met macro-economische en geopolitieke onzekerheid, is de take-up op de Europese logistieke markt gestabiliseerd. Voor de tweede jaarhelft wordt een verbetering verwacht, ondersteund door de recente tariefovereenkomst tussen de VS en de EU, die naar verwachting meer duidelijkheid zal verschaffen voor Europese logistieke gebruikers.

Huurders richten zich momenteel meer op ruimteoptimalisatie dan op uitbreiding. Hierdoor is de leegstand op de markt verder gestegen tot gemiddeld meer dan 5% in Europa. Verwacht wordt dat de leegstand tegen eind 2025 stabiliseert, geholpen door een dalend oplevervolume en een beperkt aanbod aan nieuwe projectontwikkelingen (gemiddeld circa 4% van de totale voorraad). Structurele aanbodbeperkingen, zoals grondschaarste en strengere regelgeving, zullen naar verwachting een geleidelijk herstel van de markt ondersteunen.

Aan de vraagzijde blijkt uit enquêtes onder Europese logistieke gebruikers dat de behoefte aan opslagruimte op korte termijn zal toenemen. Een groeiend aantal gebruikers plant een jaarlijkse uitbreiding van hun ruimtebehoefte. Voor de komende drie jaar zijn de uitbreidingsplannen echter wat voorzichtiger geworden: 46% van de ondervraagden zegt dat uitbreiding weer op de agenda staat, tegenover 58% in 2024.

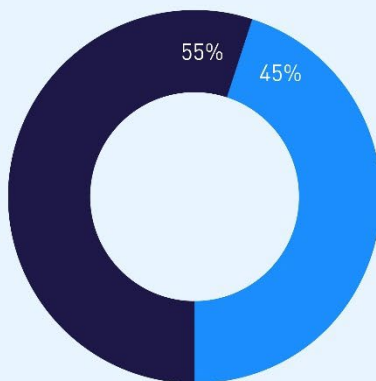
De structurele vraagtrends voor logistiek blijven intact, met optimalisatie van de supply chain, groei van e-commerce en toenemende vraag naar stedelijke distributie in West-Europa. Duurzame, goed gelegen oplossingen die een bredere operationele waarde bieden, blijven voor de meeste huurders een belangrijke focus.

Sectordiversificatie



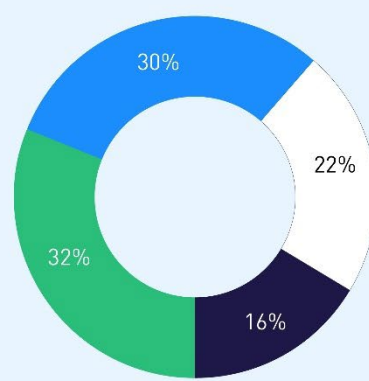
- Logistieke dienstverleners
- Retail
- Automobielsector
- Farma & medische sector
- Bouw/Industrie
- Voeding & dranken
- Andere

Multimodaliteit



- Ja
- Nee

Leeftijd gebouwen



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

3 Toekomstgerichte verklaringen

Dit persbericht bevat onder meer vooruitzichten, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Montea, met betrekking tot de op heden verwachte toekomstige prestatie van Montea en van de markt waarin Montea actief is ("vooruitzichten").

Hoewel zij met uiterste zorgvuldigheid worden voorbereid, zijn dergelijke vooruitzichten gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van Montea en zijn zij van nature onderhevig aan onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren. Deze zouden tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de uiteindelijke verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze vooruitzichten. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Montea geen vat heeft. Gelet op deze onzekere factoren, geeft Montea geen enkele garantie over deze vooruitzichten.

Verklaringen in dit persbericht die betrekking hebben op voorbijgaande activiteiten, realisaties, prestaties of trends mogen niet worden beschouwd als een stelling of garantie dat deze zich in de toekomst zullen blijven voortzetten.

De vooruitzichten gelden bovendien enkel op de datum van dit persbericht.

Montea verbindt zich op geen enkele manier – tenzij zij hiertoe wettelijk zou zijn verplicht – om deze vooruitzichten up to date of aan te passen, ook al doen zich wijzigingen voor in de verwachtingen, gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitzichten gebaseerd zijn. Noch Montea, noch haar enige bestuurder, de bestuurders van haar enige bestuurder, de leden van haar management of haar adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitzichten zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan stellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijk vooruitzicht worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.



4 Financiële kalender

05/11/2025	Derde kwartaalresultaten conference call (11u00)
11/02/2026	Jaarlijks financieel verslag – resultaten per 31/12/2025 (na beurstijd)
12/02/2026	Jaarlijkse resultaten conference call (11u00)
07/05/2026	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2026 (na beurstijd)
08/05/2026	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
19/05/2026	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2025

Deze informatie is eveneens beschikbaar op de website van Montea: www.montea.com.

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/09/2025 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.341.586 m², verspreid over 123 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures

EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

Definitie: Het EPRA-resultaat betreft het netto resultaat (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. 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 netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

EPRA-RESULTAAT (IN EUR X 1.000)	30/09/2025	30/09/2024
Netto resultaat	114.919	121.716
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-21.193	-55.729
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.306	2.884
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-7.005	3.015
Aanpassingen aan bovenstaande betreffende joint ventures	-5.003	-
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-
EPRA-resultaat	83.023	71.886
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.013.978	20.364.419
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	3,61	3,53

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.

De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

Net Tangible Assets: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen op lange termijn tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden 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.

Net Disposal Value: voorziet de lezer 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.

De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

(IN EUR X 1.000)	30/09/2025			30/09/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.824.080	1.824.080	1.824.080	1.610.248	1.610.248	1.610.248
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	79,23	79,23	79,23	78,12	78,12	78,12
i) Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.824.080	1.824.080	1.824.080	1.610.248	1.610.248	1.610.248
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.576	15.576	-	8.190	8.190	
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-22.291	-22.291	-	-23.446	-23.446	
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-779	-		-576	
Toe te voegen:						
ix) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	57.288			48.740
xi) Vastgoed transfer tax	229.889	-	-	163.470		
NAV	2.047.254	1.816.586	1.881.368	1.758.462	1.594.416	1.658.988
Aantal dividendgerechtigde aandelen	23.022.294	23.022.294	23.022.294	20.685.271	20.685.271	20.685.271
NAV per aandeel (€/aandeel)	88,92	78,91	81,72	85,01	77,08	80,20²⁹

²⁹ De NDV van 2024 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief.

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:

EPRA LEEGSTANDS- PERCENTAGE (IN EUR x 1.000)	30/09/2025			31/12/2024		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad
	(in %)			(in %)		
België	242	59.782	0,4	-	58.281	0,0
Frankrijk	258	22.101	1,2	258	22.767	1,1
Nederland	-	67.229	0,0	-	54.312	0,0
Duitsland	-	6.673	0,0	-	4.558	0,0
TOTAAL	500	155.784	0,3	258	139.919	0,2



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-vervallen 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)	30/09/2025 TOTAAL	31/12/2024 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	2.786.335	2.623.105
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures en fondsen	94.491	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-320.369	-316.666
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.560.458	2.306.439
Toelage voor geraamde aankoopkosten	177.666	151.347
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille A	2.738.123	2.457.786
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	143.851	128.564
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-7.489	-6.602
Geannualiseerde nettohuurgelden B	136.362	121.962
Huurvrije periodes of lease incentives	0	0
“topped-up” geannualiseerde nettohuurgelden C	136.362	121.962
EPRA NIY B/A	4,98%	4,96^{30%}
EPRA “topped-up” NIY C/A	4,98%	4,96%

³⁰ Vanaf Q3 2025 zal enkel nog de EPRA Net Initial Yield weergegeven worden exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de toekomstige groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. De EPRA NIY van Q4 2024 daalt hierdoor van 5,1% naar 5,0%.

EPRA kost ratio

Definitie: De EPRA kost ratio wordt berekend door de administratieve en operationele kosten (inclusief of exclusief directe leegstandskosten), te delen door de brutohuurinkomsten.

Doelstelling: De EPRA kost ratio'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)		30/09/2025	30/09/2024
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		13.792	11.398
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-601	-484
(v) Operationele kosten van joint ventures		33	0
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	13.224	10.915
IX. Directe leegstandskosten		-193	-69
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	13.031	10.846
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		110.721	88.174
Brutohuurinkomsten	C	110.721	88.174
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	11,9%	12,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	11,8%	12,3%

Voor jaareinde 2025 is de inschatting dat deze zal landen op ±12%, vergelijkbaar met 31/12/2024 (11%). Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA kost ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.

EPRA LTV

Definitie: De EPRA LTV 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)	30/09/2025					31/12/2024				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids -belangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	541.305	32.528		-120	573.713	259.764				259.764
Commercial paper	0				0	0				0
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0				0	0				0
Obligaties	638.243				638.243	663.030				663.030
Derivaten voor vreemde valuta	0				0	0				0
Netto (handels)schulden	26.207	10.321		-162	36.366	30.845				30.845
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	2.559				2.559	1.167				1.167
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	692			692	0				0
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-12.814	-17.178		251	-29.741	-13.139				-13.139
Netto schulden (a)	1.195.500	26.363	0	-31	1.221.832	941.666	0	0	0	941.666
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	5.691				5.691	3.008				3.008
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.623.577			-885	2.622.692	2.376.800				2.376.800
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	5.543				5.543	5.541				5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	225.878	93.458			319.335	316.666				316.666
Immateriële activa	779				779	666				666
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	39.440				39.440	0				0
Totale portefeuillewaarde (b)	2.900.908	93.458	0	-885	2.993.481	2.702.681	0	0	0	2.702.681
EPRA LTV (a/b)	41,2%	-	-	-	40,8%	34,8 %	-	-	-	34,8 %

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's³¹

Resultaat op de portefeuille

Definitie: 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.

Doelstelling: Deze APM geeft 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.

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IN EUR X 1.000)	30/09/2025	30/09/2024
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.193	55.729
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	7.005	-3.015
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.003	-
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33.202	52.714

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)	30/09/2025	30/09/2024
Financiële resultaat	-14.539	-11.946
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	1.306	2.884
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	-
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-13.233	-9.062

³¹ Exclusief de EPRA-indicatoren, waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 1 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het vastgoed resultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van het vastgoedresultaat.

Berekening:

OPERATIONELE MARGE (IN EUR X 1.000)	30/09/2025	30/09/2024
Vastgoedresultaat	110.651	89.713
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	98.101	78.999
OPERATIONELE MARGE	88,7%	88,1%

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)	30/09/2025	30/09/2024
Financiële resultaat	-14.539	-11.946
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-1.693	-887
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.306	2.884
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.493	1.959
Intercalaire intresten	-7.290	-7.758
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-19.724	-15.747
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	1.229.716	925.286
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 (TTM) (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)	30/09/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.162.984	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-12.814	-13.139
Net debt (IFRS)	1.150.170	910.821
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-95.139	-114.243
- Financiering aan joint venture x schuldgraad	-36.305	-
Net debt (adjusted)	A 1.018.727	796.578
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 127.968	108.866
+ Afschrijvingen (TTM)	392	367
+ Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)*	-33	-
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	9.726	14.576
EBITDA (adjusted)	C 138.053	123.809
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C 7,4	6,4

(1) TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1.000)	30/09/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.162.984	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-12.814	-13.139
Net debt (IFRS)	A 1.150.170	910.821
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 127.968	108.866
+ Afschrijvingen (TTM)	392	367
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures	-33	-
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen	-	-
EBITDA (IFRS)	C 128.327	109.233
Net debt / EBITDA	A/C 9,0	8,3³²

³² De Net debt/EBITDA en Net debt/EBITDA (adjusted) werden gecorrigeerd om de financiële schulden correct weer te geven i.e. exclusief IFRS16 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.

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.

Berekening:

LOAN-TO-VALUE (IN EUR X 1.000)		30/09/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.162.984	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-12.814	-13.139
Net debt (IFRS)	A	1.150.170	910.821
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde (exclusief gebruiksrecht concessies)		2.629.268	2.379.808
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		5.543	5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		225.878	316.666
Financiering aan en deelneming in joint ventures		106.672	-
Totale portefeuillewaarde	B	2.967.361	2.702.015
Loan-to-value	A/B	38,8%	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-intrestkosten.

Doelstelling: Deze APM geeft aan hoeveel maal de vennootschap haar interestlasten verdient.

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (IN EUR X 1.000)		30/09/2025	30/09/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		98.101	78.999
Financiële inkomsten (+)		2.277	964
TOTAAL (A)		100.377	79.963
Netto financiële kosten (-)		22.240	17.706
TOTAAL (B)		22.240	17.706
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)		4,5	4,5

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)	30/09/2025	31/12/2024
Financiële schulden aan vaste rentevoet	615.356	640.452
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	527.500	262.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	1.142.856	902.952
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.161.556	923.085
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	1.161.556	923.085
HEDGE RATIO (A/B)	98,4%	97,8%



BIJLAGE 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1.000)	30/09/2025 9 maanden	30/09/2024 9 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	13.139	87.604
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	96.160	91.590
Netto resultaat	114.919	121.716
Netto interestkosten	14.950	9.949
Financiële inkomsten	-2.277	-964
Belastingen	-5.194	1.066
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	122.399	131.767
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	1.306	2.884
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.193	-55.729
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	-6.856	272
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.003	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	292	266
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	0	34
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-21.448	-52.273
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-10.663	-4.899
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	5.872	16.996
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	-4.791	12.096
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-225.944	-192.343
Investeringsactiviteiten	-225.944	-192.343
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-148.670	-189.184
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-74.221	-2.152
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-3.053	-1.008
Desinvesteringen	1	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	1	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	129.459	26.094
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	238.567	88.700
Kapitaalverhoging	-190	31.375
Betaalde dividenden	-86.059	-75.533
Betaalde interesten	-22.859	-18.448
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	12.814	12.944