Persbericht | Gereglementeerde informatie | Voorwetenschap

Montea start in Italië
Resultaten Q3 2026

Donderdag 29 oktober 2026 – 18u30



Volg onze webcast
Transactie in Italië & resultaten Q3 2026
Vrijdag 30 oktober 2026 – 11u CET

GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION
montea.com

MONTEA
SPACE FOR GROWTH

Hoogtepunten

Montea verwerft een portefeuille in Italië en breidt haar ontwikkelingspartnerschap met Weerts Logistics Parks verder uit

- ✓ **Onmiddellijke schaalgrootte en stabiele inkomsten op lange termijn.** Montea verwerft voor € 344 miljoen een moderne logistieke portefeuille van Weerts Logistics Parks (WLP), goed voor 310.000 m² verdeeld over acht activa in Italië en twee in Duitsland. De hoogwaardige portefeuille is volledig (voor)verhuurd aan sterke internationale huurders. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (WALT) bedraagt 16 jaar en het gemiddeld netto aanvangsrendement 5,7%. Montea bevestigt bovendien haar verwachting dat het EPRA-resultaat per aandeel in 2026 en 2027 jaarlijks met 7% zal groeien.
- ✓ **Toegang tot een gevestigd en schaalbaar ontwikkelingsplatform in Italië.** Montea en WLP gaan een exclusief partnerschap aan tot 2030 dat Montea lokale expertise biedt om haar Italiaanse portefeuille minstens te verdubbelen. Montea beslist zelf wanneer en hoeveel kapitaal het investeert en hoeft vooraf geen middelen op de balans vast te leggen.
- ✓ **Italië wordt Montea's vijfde kernmarkt.** De uitbreiding versterkt Montea's positie langs de Rijn-Alpencorridor en geeft toegang tot een van de grootste logistieke markten van Europa. Kenmerkend zijn een hoge bezettingsgraad, aanhoudende huurgroei, een beperkt aanbod en een sterke vraag van gebruikers.
- ✓ **Toegenomen participatie in Skechers-ontwikkeling**. Montea verhoogt haar belang in de WLP X joint venture van 40% naar 49%. Door de bijkomende ruimtebehoefte van Skechers groeit de ontwikkeling in Luik verder van 215.000 m² naar 230.000 m². Daardoor profiteert Montea sterker van het aantrekkelijke rendementspotentieel van het project.
- ✓ **Aantrekkelijke transactievoorwaarden, met 10% nieuwe aandelen uitgegeven boven de recentste EPRA NTA**. Montea zal 2.643.715 nieuwe aandelen uitgeven aan WLP tegen de EPRA NTA per aandeel van 31 maart 2026 (€ 82,97). Dat is een premie van 28% ten opzichte van de huidige beurskoers en 1,3% boven de recentste EPRA NTA van € 81,92. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf boekjaar 2027. Onder voorbehoud van goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergadering op 3 december 2026 wordt de afronding van de transactie verwacht op of rond 15 december 2026. In combinatie met de bestaande bankfinanciering vergroot de transactie de groeicapaciteit van Montea aanzienlijk zonder de schuldgraad te verhogen. WLP wordt een aandeelhouder van 10,1%, wat de belangen rond toekomstige waardecreatie op elkaar afstemt. De transactie geniet de volledige steun van de familie De Pauw, de referentieaandeelhouder van Montea.

Q3-resultaten: sterke prestaties over de hele portefeuille

- ✓ +7% groei van het EPRA-resultaat per aandeel op jaarbasis (inclusief de erkenning van de FBI-status over boekjaar 2024) en +3,2% like-for-like huurgroei
- ✓ 295.000 m² verhuurd YTD, met gemiddeld +11% huurverhoging bij herverhuur (185.000 m²), in lijn met het marktniveau; 99% van de in 2026 aflopende huurcontracten is inmiddels verlengd of vernieuwd met een aanhoudend hoge bezettingsgraad van 99,4%
- ✓ Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,6x en een gemiddelde schuldkost van 2,3%, als basis voor gedisciplineerde kapitaalinzet en verdere groei

Meer informatie over de oproeping voor de **Buitengewone Algemene Vergadering van 3 december 2026**, vindt u hieronder en op www.montea.com





"Italië verbindt al eeuwen de Europese industrie met de handel in het Middellandse Zeegebied en is daarom een logische volgende stap voor Montea. De marktfundamenten zijn sterk: veel vraag, weinig kwalitatief aanbod en aanhoudende huurgroei. Met Weerts Logistics Parks als vertrouwde partner en lokale ontwikkelingsexpert betreden we de markt vanuit een sterke positie, met de ambitie om er vanaf dag één een betekenisvolle aanwezigheid uit te bouwen."

Jo De Wolf, CEO, Montea



"Voor ons staat de lange termijn altijd voorop. Dat betekent respect voor wat is opgebouwd, vandaag doordachte keuzes maken en kansen creëren die ook voor de volgende generatie waardevol blijven. Als familie en als Raad van Bestuur zien we in Montea's uitbreiding naar Italië precies die ambitie terug: duurzame groei realiseren met een blik die veel verder reikt dan de komende jaren."

Dirk De Pauw, Voorzitter van de Raad van Bestuur, Montea



"We zijn verheugd in Montea een gelijkgestemde partner te hebben gevonden. De samenwerking tussen beide teams verloopt uitstekend. Onze herinvestering in het kapitaal van Montea onderstreept ons sterke vertrouwen in de strategie en de waardecreatie op lange termijn. De Italiaanse markt kent een sterke dynamiek en als ontwikkelingspartner van Montea kijken we ernaar uit om samen verder te groeien in Italië."

Yves Weerts, Uitvoerend Voorzitter & CEO, Weerts Group

Transactieoverzicht

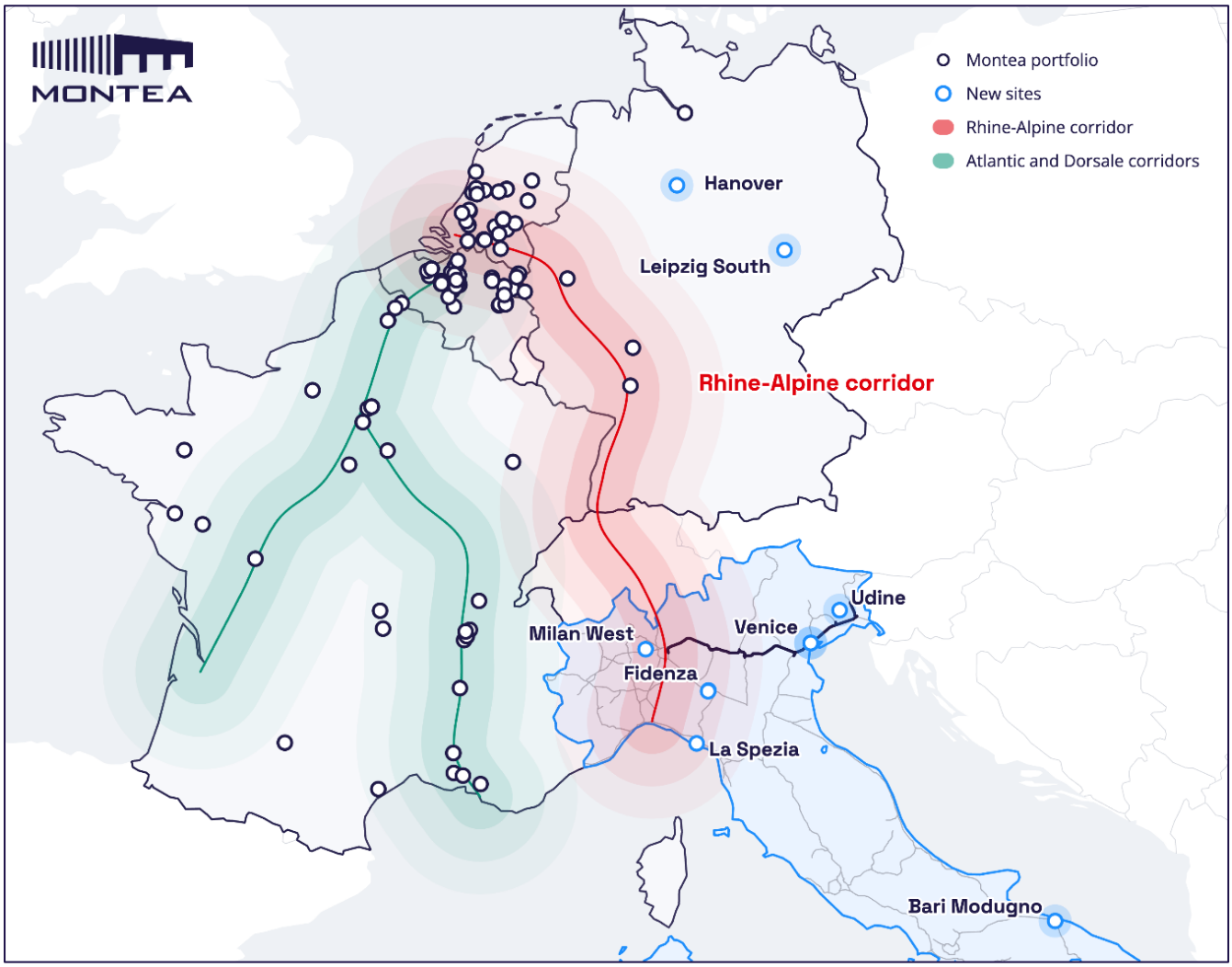
Montea verwerft een portefeuille in Italië en breidt haar ontwikkelingspartnerschap met Weerts Logistics Parks verder uit

Montea's strategie focust op lange termijn waardecreatie met een duidelijke overtuiging: toplocaties voor logistiek vastgoed langs de belangrijkste Europese transportcorridors zijn structureel schaars, terwijl de vraag sterk blijft toenemen. Die gedisciplineerde investeringsstrategie richt zich onder meer op strategische locaties langs de Atlantische en Rijn-Alpencorridors, in het hart van de Europese economie en logistiek.

De Rijn-Alpencorridor vormt daarbij een essentiële logistieke ruggengraat doorheen de Europese "Blue Banana". De corridor verbindt de havens van Rotterdam en Antwerpen met de belangrijkste economische centra in het Rijngebied, Zwitserland en Noord-Italië, tot in Genua. Als drukste goederenroute van Europa bundelt deze corridor een uitzonderlijke concentratie van havens, industriële clusters, bevolkingscentra en transportinfrastructuur.

Montea zet nu een belangrijke volgende stap in haar strategie. De onderneming heeft een akkoord bereikt met Weerts Logistics Parks (WLP) voor de overname van acht logistieke activa in Italië en twee in Duitsland voor € 344 miljoen, en voor een exclusief ontwikkelingspartnerschap in Italië tot 2030. Daarmee versterkt en verbreedt Montea haar positie langs de Rijn-Alpencorridor aanzienlijk.

Het partnerschap combineert de lokale expertise van WLP met het strategische logistieke platform van Montea. Montea treedt daarbij op als langetermijn eindinvesteerder in de projecten die binnen het partnerschap worden ontwikkeld. Die combinatie biedt onmiddellijk schaalgrootte, ontwikkelingspotentieel op lange termijn en een breder internationaal klantenaanbod, en ondersteunt zo duurzame huurgroei en verdere waardecreatie.



A. Transactieoverzicht

Montea verwerft 10 logistieke activa — acht in Italië en twee in Duitsland — voor € 344 miljoen en gaat met WLP een **exclusief Italiaans ontwikkelingspartnerschap** aan tot 2030.

De portefeuille omvat zes moderne, hoogwaardige activa die al inkomsten genereren en vier voorverhuurde projecten die naar verwachting in 2027 worden opgeleverd. Voor die projecten verstrekt WLP een inkomensgarantie vanaf dag één. Samen vertegenwoordigen ze 8% van Montea's nettohuurinkomsten voor 2026.



De portefeuille sluit uitstekend aan bij de bestaande activa van Montea. Ze is volledig verhuurd of voorverhuurd, met volledig geïndexeerde huren en een uitzonderlijke gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (WALT) van 16 jaar. De overname ondersteunt Montea's uitzonderlijke bezettingsgraad van 99,5% (pro forma) en verlengt de totale resterende looptijd van huurcontracten van 7,3 naar 8,3 jaar. De aankoopprijs vertegenwoordigt een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,7%.

Montea vergroot ook haar belang in de Skechers-ontwikkeling in Luik door haar participatie in de joint venture WLP X te verhogen van 40% naar 49%. De totale investering die hiermee gepaard gaat bedraagt € 39 miljoen. Daarin is de vervroegde betaling opgenomen van de tweede schijf van € 28 miljoen van de ontwikkelingsvergoeding voor Montea's bestaande belang van 40%, die oorspronkelijk eind 2027 verschuldigd was. Die tweede en laatste schijf omvat ook de bijkomende capex voor de uitbreiding van de ontwikkeling van 215.000 m² naar 230.000 m², naar aanleiding van de extra ruimtebehoefte van Skechers. Het bijkomende belang van 9% (€ 11 miljoen) vergroot Montea's deelname aan het aantrekkelijke rendementspotentieel van het project. WLP verstrekt bovendien een inkomensgarantie totdat Skechers eind 2027 met de huurbetalingen start.



"De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen geeft een duidelijk signaal: groei moet altijd hand in hand gaan met waardecreatie voor onze aandeelhouders. Door de aandelen boven de recentste EPRA NTA uit te geven, versterken we de kapitaalbasis van de transactie. Zo kunnen we een belangrijke strategische stap zetten en een hoogwaardige portefeuille met voorspelbare kasstromen op lange termijn verwerven, terwijl we onze financiële slagkracht voor verdere groei behouden."

Els Vervaecke, CFO, Montea

De totale vergoeding van € 383 miljoen voor de overname van de tien activa (€ 344 miljoen) en de verhoging van de participatie in WLP X (€ 39 miljoen) wordt in twee fasen voldaan, met financiering via een combinatie van eigen vermogen en bestaande kredietfaciliteiten. In een eerste fase wordt € 309 miljoen gefinancierd door enerzijds de uitgifte van 2.643.715 nieuwe Montea-aandelen aan WLP tegen € 82,97 per aandeel, gelijk aan de EPRA NTA per 31 maart 2026, voor een totaalbedrag van € 219 miljoen, aangevuld met € 90 miljoen nettofinanciering uit bestaande kredietfaciliteiten. Het saldo van € 74 miljoen wordt voldaan in een tweede fase, namelijk bij de oplevering van de voorverhuurde activa in de loop van 2027. Hiervan wordt € 12 miljoen voldaan via de uitgifte van nieuwe Montea-aandelen tegen de dan geldende EPRA NTA, rekening houdend met de marktomstandigheden en de relatieve waardering van het Montea-aandeel op dat moment. Het resterende nettobedrag, naar verwachting € 62 miljoen, wordt gefinancierd via bestaande kredietfaciliteiten.

Na voltooiing van de transactie zal WLP naar verwachting 10,1% van de aandelen van Montea bezitten. De uitgifteprijs bij de eerste afrekening vertegenwoordigt een premie van 28% ten opzichte van Montea's slotkoers van € 64,80 op 29 oktober 2026, de laatste praktisch haalbare datum vóór deze aankondiging, en een premie van 29% ten opzichte van de volumegewogen gemiddelde aandelenkoers over drie maanden. De volledige transactie blijft evenwel onderworpen aan de goedkeuring van de aandeelhouders op de Buitengewone Algemene Vergadering ("BAV") van 3 december 2026. De afronding van de transactie wordt

verwacht op of rond 15 december 2026 (zie "Oproeping voor Montea's Buitengewone Algemene Vergadering van 3 december 2026" hieronder).

Het exclusieve ontwikkelingspartnerschap tussen beide partijen ondersteunt de ambitie om de Italiaanse portefeuille van Montea tegen 2030 minstens te verdubbelen. Montea en WLP zullen de ontwikkelingspijplijn gezamenlijk realiseren, waarbij WLP zijn lokale sourcing- en ontwikkelingsexpertise combineert met Montea's gevestigde logistieke platform en langetermijnvisie als investeerder. Montea behoudt daarbij de volledige controle over haar kapitaalinzet en verwerft bij oplevering de volledige eigendom van de activa. Tegelijkertijd behoudt WLP, via zijn belangrijke participatie in Montea, een indirect belang in de activa en ontwikkelingen.

Het partnership vormt voor Montea een sterk platform om geleidelijk eigen lokale expertise in Italië op te bouwen en zo een sterke basis te leggen voor haar aanwezigheid op lange termijn. Het ontwikkelingsmodel zorgt daarbij reeds vanaf de verwerving van de gronden voor een rendement op het geïnvesteerde kapitaal gedurende de ontwikkelingsfase. De projecten beogen bij oplevering een gemiddeld minimaal nettorendement van 7,5%. Montea profiteert zo optimaal van het waardecreatiepotentieel van de ontwikkelingen via haar 50%-aandeel in de ontwikkelingsmarge. Dit resulteert in een positieve bijdrage aan het resultaat tijdens de bouwperiode, aangevuld met 50% van de ontwikkelingsmarge bij oplevering van elk project. Zo combineert Montea groei met kapitaaldiscipline en aantrekkelijke rendementen boven haar vooropgestelde investeringsdrempel. Voor het aandeel van WLP in de ontwikkelmarge kan Montea opteren voor vergoeding in cash of in nieuw uitgegeven Montea-aandelen tegen EPRA NTA. Deze flexibiliteit laat Montea toe om de financieringswijze optimaal af te stemmen op de geldende marktomstandigheden.



B. Investeringsrationale

- ✓ **Toegang tot een van Europa's aantrekkelijkste logistieke markten, met onmiddellijke schaal.** Italië is een van de grootste logistieke vastgoedmarkten van Europa en combineert solide macro-economische fundamenten met een historisch lage leegstand van ca. 4%, een structureel tekort aan moderne logistieke ruimte van klasse A en een beperkt aanbod dat de huurgroei ondersteunt. De portefeuille en het exclusieve ontwikkelingspartnerschap bieden Montea van bij de start de nodige schaal en toegang tot gevestigde lokale expertise. Tegelijk kan Montea stapsgewijs een eigen lokaal team uitbouwen. Deze aanpak maakt een snellere en minder risicovolle markttoetreding mogelijk dan wanneer Montea vanaf de start zelfstandig een lokaal platform zou opbouwen.
- ✓ **Sterkere diversificatie en een verbeterd risicoprofiel.** De transactie verbreedt de huurdersbasis en ondersteunt een gedisciplineerde uitbreiding naar een bijzonder aantrekkelijke logistieke markt, volledig in lijn met Montea's investeringscriteria en risicokader.
- ✓ **Exclusief ontwikkelingspotentieel met aantrekkelijke rendementsvooruitzichten.** Montea heeft de ambitie om haar Italiaanse portefeuille minstens te verdubbelen, zonder voorafgaand middelen op de balans vast te leggen. Montea investeert pas zodra de vereiste vergunningen zijn verkregen en behoudt de volledige controle over haar kapitaalinzet. De projecten beogen een gemiddeld minimaal nettorendement op kostprijs van 7,5% en dragen vanaf de grondaankoop bij aan het rendement. Het aandeel van WLP in de ontwikkelingsmarge van 50% wordt bij oplevering betaald in cash of in nieuw uitgegeven aandelen tegen de dan geldende EPRA NTA. Zo ondersteunt het partnerschap gedisciplineerde en waarde creërende groei.
- ✓ **Bijkomende waardecreatie via het bewezen platform van Montea.** De transactie integreert een hoogwaardige portefeuille in het schaalbare en kostenefficiënte operationele platform van Montea en biedt zo potentieel voor bijkomende operationele efficiëntie en verdere winstgroei. De Italiaanse activa worden ondergebracht in een Italiaans beleggingsfonds, gericht op een efficiënt beheer van de activa, een solide kasstroomgeneratie en een doelgerichte uitkering.
- ✓ **Aantrekkelijke transactievoorwaarden en sterke belangenafstemming.** De aandelen die als vergoeding aan WLP worden uitgegeven, hebben een uitgifteprijs van € 82,97 per aandeel, gelijk aan de EPRA NTA per 31 maart 2026 en 28% boven de huidige beurskoers. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf boekjaar 2027. Met WLP verwelkomt Montea een belangrijke nieuwe aandeelhouder met een belang van 10,1%, wat het vertrouwen van WLP in Montea's strategie en groeipotentieel onderstreept en tegelijk zorgt voor een sterke overeenstemming van de belangen met de bestaande aandeelhouders.



Milaan, Italië

Afbeelding aangeleverd door WLP

C. Portefeuilleoverzicht

Portefeuilleoverzicht		30/09/2026 Montea	Doelportefeuille	Montea pro forma
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m²	2.453.000	310.000	2.763.000
Reële waarde - vastgoedportefeuille	M€	3.305	344	3.649
Netto jaarlijkse huurinkomsten	M€	154	20	174
Bezettingsgraad	%	99,4	100	99,5
EPRA NIY	%	5,0%	5,7%	5,1%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten	j	7,3	15,8	8,3
Leeftijd gebouwen	j	12,2	0,2	10,8

*De netto jaarlijkse huurinkomsten van de Montea-portefeuille zijn gebaseerd op 2026. De pro-formacijfers omvatten enkel de acquisitie van de 10 activa en niet de verhoogde participatie in de WLP X joint venture.

- ✓ **Hoogwaardige portefeuille in belangrijke Europese logistieke knooppunten.** De portefeuille omvat 310.000 m² moderne, hoogwaardige logistieke activa in de belangrijkste logistieke regio's van Italië, met name Milaan, Emilia-Romagna, Venetië, Udine, La Spezia en Bari, aangevuld met twee activa in Hannover en Leipzig in Duitsland.
- ✓ **Sterke toename van langlopende, volledig geïndexeerde inkomsten.** De portefeuille voegt € 20 miljoen aan nettohuurinkomsten toe, goed voor een stijging van Montea's jaarlijkse nettohuurinkomsten voor 2026 met 13%. De portefeuille heeft een gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (WALT) van 16 jaar en de huurinkomsten zijn volledig geïndexeerd. De transactie verlengt de WALT van de totale portefeuille van 7,3 naar 8,3 jaar en versterkt daarmee de langetermijn visibiliteit en looptijd van de toekomstige inkomsten.
- ✓ **Hoogwaardige huurdersbasis met huurinkomsten vanaf de verwerving.** De portefeuille is voor 100% verhuurd of voorverhuurd aan toonaangevende internationale en Europese ondernemingen. MVN, een dochteronderneming van MSC, wordt Montea's grootste huurder en vertegenwoordigt 6,5% van de totale huurinkomsten. Voor de projecten in aanbouw garandeert WLP de inkomsten tot de aanvang van de huurcontracten, waardoor Montea vanaf de verwerving huurinkomsten geniet.
- ✓ **Efficiënte eigendomsstructuur als basis voor verdere groei.** De Italiaanse portefeuille wordt ondergebracht in een gereguleerde Italiaanse vastgoedfondsstructuur, terwijl de twee Duitse activa worden geïntegreerd in Montea's bestaande Duitse structuur. Dit zorgt voor een fiscaal efficiënte eigendomsstructuur en biedt een sterke basis voor de verdere groei van de portefeuille.

D. Balans

De transactie combineert een aanzienlijke groei van de vastgoedportefeuille met behoud van een solide balans. Montea's vastgoedportefeuille groeit met 10%, van € 3,30 miljard naar € 3,65 miljard, terwijl de schuldgraad ongewijzigd blijft, met een pro-forma LTV van 40,3% en een Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,6x. Het met schuld gefinancierde deel van € 152 miljoen wordt opgenomen onder bestaande kredietfaciliteiten, waardoor Montea voldoende financieringscapaciteit behoudt voor verdere groei.



Samenvatting - Q3 resultaten

- **Het EPRA-resultaat steeg met 9%** j/j tot € 90,3 miljoen, gedreven door een sterke like-for-like huurgroei (+3,2%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde ontwikkelingsprojecten, een gecontroleerd kostenbeleid en een lage gemiddelde schuldkost van 2,3%. Het EPRA-resultaat omvat ook de boekhoudkundige verwerking van de FBI-status in Nederland voor boekjaar 2024. Het EPRA-resultaat per aandeel stijgt met 7% j/j naar € 3,88.

- **Montea versterkte haar portefeuille verder** met twee strategisch gelegen hoogwaardige acquisities: een sale-and-leasebacktransactie van 45.000 m² in de haven van Antwerpen, op lange termijn verhuurd aan Vanguard Logistics, en een distributiecentrum van 23.000 m² nabij de luchthaven van Frankfurt, verhuurd aan WFS. Samen vertegenwoordigen deze transacties een investeringswaarde van € 68 miljoen, tegen een gemiddeld netto aanvangsrendement (NIY) van meer dan 6,5% en een gewogen gemiddelde huurtermijn van 12 jaar. Tot op heden werd € 184 miljoen geïnvesteerd tegen een gemiddeld NIY van meer dan 6,5%, wat een sterke basis vormt voor groei in 2027.

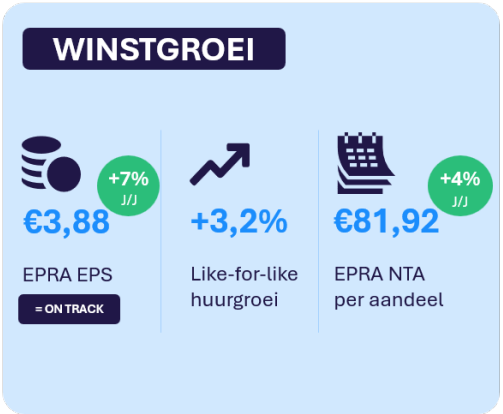
- **De sterke verhuurdynamiek hield aan**: sinds begin 2026 werd 295.000 m² logistieke ruimte (her)verhuurd, waarvan 40.000 m² in het derde kwartaal. Het merendeel hiervan (Q3) was het resultaat van proactief asset management, waarbij het huurcontract met DocMorris voor 38.000 m² ruim vóór de contractuele vervaldatum werd verlengd. Binnen de bestaande portefeuille werd 185.000 m² succesvol heronderhandeld, met een gemiddelde huurverhoging van 11%, in lijn met de marktniveaus. De sterke operationele prestaties resulteerden in een like-for-like huurgroei van 3,2% en een aanhoudend hoge bezettingsgraad van 99,4%. Bovendien is inmiddels 99% van de in 2026 aflopende huurcontracten verlengd of vernieuwd. Dit onderstreept zowel de kwaliteit van de portefeuille als de aanhoudend sterke vraag naar strategisch gelegen logistiek vastgoed. Montea bevestigt opnieuw zijn vooruitzicht van een like-for-like huurgroei van meer dan 2,5% voor 2026.

- **Vooruitzichten**

  - ✓ De investeringsambitie van Track27 is eerder dan gepland gerealiseerd: tot nu toe is meer dan € 1,4 miljard aan investeringen vastgelegd, waardoor de portefeuille groeit tot meer dan € 3,6 miljard en het platform wordt versterkt voor verdere groei na 2027
  - ✓ Aanhoudende balansdiscipline: een LTV van 40,3% en een Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,6x per 30 september, waarbij de voltooiing van Track27 binnen de limiet van ca. 8x Net debt/EBITDA (adjusted) blijft. De gemiddelde schuldkost bedraagt maximaal 2,8%, als gevolg van de hogere investeringsvolumes binnen Track27
  - ✓ Vooruitzichten voor 2026 bevestigd: EPRA-resultaat per aandeel van € 5,23 (+7% j/j), waarvan € 5,15 onderliggende EPRA-resultaat per aandeel (+5% j/j), ondersteund door een like-for-like huurgroei van minstens 2,5%; dividend van € 4,19 per aandeel (+7% j/j)
  - ✓ Vooruitzichten voor 2027 bevestigd: EPRA-resultaat per aandeel van € 5,60, goed voor 9% onderliggende groei t.o.v. 2026, met een like-for-like huurgroei van minstens 2,5% en een beoogd investeringsvolume van € 150 miljoen. Daarmee blijft Montea op koers om sinds 2023 een gemiddelde jaarlijkse groei van het EPRA-resultaat per aandeel van 6% te realiseren.

Q3 resultaten

Aanhoudend sterke uitvoering







Inhoudsopgave

1 Beheersverslag 11

1.1 Prestaties van Montea's portefeuille 11
1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens 9M 2026 18
1.3 Financiële resultaten voor de eerste negen maanden afgesloten op 30 september 2026 20
1.4 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum 30
1.5 Transacties tussen verbonden partijen 30

2 Vooruitzichten 31

3 Oproeping voor de Buitengewone Algemene Vergadering van Montea op 3 december 2026 34

4 Toekomstgerichte verklaringen 35

5 Financiële kalender 36

Bijlagen 37

BIJLAGE 1: Geconsolideerde kerncijfers 37
BIJLAGE 2: EPRA Performance measures 39
BIJLAGE 3: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's16F 46

1 Beheersverslag

1.1 Prestaties van Montea's portefeuille

De combinatie van een uitzonderlijk hoge bezettingsgraad boven 99%, een sterke retentie van bestaande huurders, de terugkeer van de vraag naar grootschalige logistieke projecten en de succesvolle activering van de strategische landbank bevestigt de kracht van Montea's geïntegreerde platform. Hierdoor slaagt Montea erin de marktvraag steeds sneller om te zetten in gecontracteerde huurinkomsten en duurzame waardecreatie.

1.1.1 Verhuuractiviteit

Montea bouwt ook in 2026 verder op haar sterke verhuurprestaties. De aantrekkende vraag naar grootschalige logistieke projecten wist Montea te vertalen in concrete verhuringen, terwijl ook binnen de bestaande portefeuille een hoog niveau van (her)verhuring werd aangehouden. Dankzij haar sterk uitgebouwd platform wist Montea zowel nieuwe huurders aan te trekken als bestaande klanten langdurig aan zich te binden, wat de zichtbaarheid van toekomstige huurinkomsten verder versterkt.

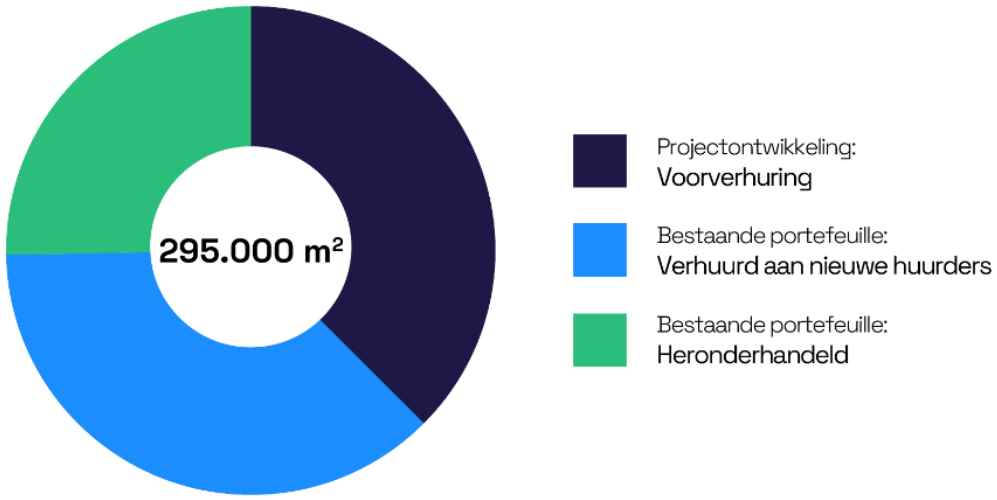
Zo werd in 2026 in totaal 295.000 m² succesvol (her)verhuurd. Daarvan betreft 110.000 m² voorverhuurd voor twee nieuwe ontwikkelingen: één voor DP World in België en één voor BSH Huishoudapparaten in Nederland. Deze transacties bevestigen de hernieuwde vraag naar logistieke projecten van meer dan 25.000 m² en onderstrepen Montea's vermogen om haar strategische landbank succesvol te activeren. De voorverhuringsgraad van projecten in uitvoering bedraagt 92%, wat de commerciële slagkracht van Montea bevestigt.

Ook binnen de bestaande portefeuille bleef de commerciële performantie bijzonder sterk. Sinds het begin van het jaar werd in totaal 185.000 m² succesvol heronderhandeld, aan gemiddeld 11% hogere huurprijzen en in lijn met het marktniveau. In het derde kwartaal alleen werd ca. 40.000 m² (her)verhuurd, grotendeels dankzij de proactieve verlenging van de huurovereenkomst met DocMorris voor ca. 38.000 m² in Heerlen (NL). Deze sterke verhuuractiviteit ondersteunt de portefeuillewaardering en verhoogt tegelijk de zichtbaarheid van toekomstige huurinkomsten.

De bezettingsgraad blijft eind september 2026 met 99,4% uitzonderlijk hoog. De beperkte leegstand van ca. 15.600 m² bevindt zich in vijf units verspreid over drie sites in België en Frankrijk.

De hoge mate waarin huurovereenkomsten tijdig worden vernieuwd, bevestigt de kwaliteit van de portefeuille. Van het equivalent van 12% van de huurgelden dat in 2026 op vervaldag komt, werd reeds 99% vernieuwd. Voor 2027 kon op heden reeds 39% verlengd of vernieuwd worden van het equivalent van 12% van de huurgelden dat in 2027 op vervaldag komt.

De like-for-like huurgroei bedraagt 3,2%, voornamelijk gedreven door indexatie (2,6%), aangevuld met positieve resultaten uit heronderhandelingen met bestaande huurders en de herverhuur van leegstaande units.



1.1.2 Acquisities

Gerichte acquisities vormen een belangrijke pijler binnen de groeistrategie van Montea. Door te investeren in strategisch gelegen logistieke sites met stabiele kasstromen versterkt Montea niet alleen haar portefeuille, maar creëert daarbij ook een bijkomend ontwikkelings- en waardepotentieel voor de toekomst.

Last-mile site in Anderlecht versterkt Brusselse portefeuille (BE)



In Brussel (Anderlecht), heeft Montea een bestaande logistieke site van zo'n 6 hectare verworven voor een investeringsbedrag van € 18 miljoen. Het betreft de Bolland-site, eigendom van citydev.brussels. Het gebouw, met een vloeroppervlakte van 32.700 m², ligt op amper 1 kilometer van station Brussel-Zuid en is langjarig verhuurd aan bpost. Dankzij de ligging dicht bij een belangrijk mobiliteitsknooppunt en bij de stedelijke eindklant speelt de site een sleutelrol in de verdere ontwikkeling van efficiënte last-mile distributie in en rond Brussel.

Sale-and-leaseback met Vanguard Logistics in de Haven van Antwerpen (BE)

Na de eerder aangekondigde ontwikkeling voor DP World op Linkeroever in het Antwerpse havengebied (België), verwerft Montea nu ook op Rechteroever een logistieke site van 44.650 m², via een sale-and-leasebacktransactie met Vanguard Logistics. Zo blijft Montea voortbouwen aan een sterke logistieke cluster op deze multimodale toplocatie. De verwerving gaat gepaard met een investering van € 29 miljoen voor Montea.

Vanguard Logistics is wereldwijd marktleider in *Less than Container Load* (LCL) logistiek en biedt een uitgebreid dienstenpakket op het gebied van zeevracht, warehousing en end-to-end supply chain oplossingen. Door een wereldwijd netwerk te combineren met diepgaande lokale expertise zorgt Vanguard voor een naadloze, veilige en tijdige goederenstroom binnen Europese en internationale markten en levert het betrouwbare, klantgerichte logistieke diensten.

In het kader van deze overeenkomst verkoopt Vanguard de logistieke site aan Montea en huurt deze meteen terug via een langetermijnhuurovereenkomst. Montea en Vanguard onderzoeken gezamenlijk verdere verduurzaming en kwaliteitsverbeteringen van de site. Deze initiatieven onderstrepen een gedeelde langetermijnvisie en sterke samenwerking.



1.1.3 Projectontwikkelingen

Naast acquisities blijft ook de eigen ontwikkelingspijplijn een belangrijke motor van Montea's toekomstige groei. Dankzij haar strategische landbank en commerciële slagkracht slaagt Montea erin nieuwe marktvraag om te zetten in kwalitatieve projectontwikkelingen met langlopende huurcontracten en voorspelbare toekomstige kasstromen. Recent startte Montea twee nieuwe projecten voor een totale verhuurbare oppervlakte van 71.400 m² op, waardoor momenteel voor 194.800 m² in ontwikkeling is. In totaal beschikt Montea per 30/09/2026 over een grondreserve van 3,9 miljoen m², waarvan 2,6 miljoen m² verworven is en gewaardeerd wordt in de vastgoedportefeuille. 53% van deze verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,9%, dankzij o.a. de verhuring als parking. Deze landbank, strategisch gelegen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, biedt een totaal ontwikkelingspotentieel van 1,8 miljoen m² verhuurbare oppervlakte. De ontwikkelingen die Montea op korte én lange termijn zal opstarten, zorgen voor bestendige waardecreatie voor alle stakeholders.

	(Geschatte) oplevering	Landbank (m^2)	GLA (m^2)	Totale capex van het project (M€)	Te investeren (M€)	Beoogd gemiddeld rendement
Huidige ontwikkelingspijplijn 92% Voorverhuurd 17jaar Gemiddelde looptijd Projectontwikkelingen in uitvoering		**326.000**	**194.800**	**276**	**97**	**~ 6,5%**
Halle (Colruyt Group)	Q4 2026	55.000	31.000	34	7	
Tiel (Arjo AB)	Q1 2027	5.000	4.000	6	5	
Tiel (BSH)	Q4 2027	118.000	67.400	69	43	
Luik (Skechers)*	Q4 2027	148.000	92.400	167	42	
Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn Verwachte start in de komende 24 maanden inclusief voorverhuurde projecten in afwachting van vergunning		**635.800**	**330.200**	**293**	**232**	**> 6,5%**
Toekomstig ontwikkelingspotentieel Ontwikkelingspotentieel op langere termijn, inclusief yielding landbank en gronden onder optie		**2.913.900**	**1.301.700**	**1.285**	**1.026**	**> 6,5%**
Totaal		**3.875.700**	**1.826.700**	**1.854**	**1.355**	

* De oppervlaktes voor het project in Luik worden voor 40% opgenomen in de pijplijn, op balansdatum het aandeel van Montea in de joint venture.
De totale capex van het project vertegenwoordigt Montea's maximale exposure (€ 167 miljoen). In de loop van het derde kwartaal van 2026 werd de exposure van Montea verhoogd, in het kader van het verkrijgen van een vergunning voor een uitbreiding aan het project.

→ Huidige ontwikkelingspijplijn – 194.800 m²

Montea beschikt vandaag over vier voorverhuurde ontwikkelingen in uitvoering in België en Nederland, samen goed voor 194.800 m² verhuurbare oppervlakte. De gemiddelde looptijd tot eerste vervaldag bedraagt 17 jaar terwijl de gemiddelde voorverhuringsgraad 92% bedraagt. Twee van deze ontwikkelingen werden in de loop van 2026 geïnitieerd in Tiel (Nederland), goed voor respectievelijk 67.400 m² en 4.000 m² verhuurbare oppervlakte. Het eerste project is voor 70% voorverhuurd aan BSH Huishoudapparaten; het tweede is volledig voorverhuurd aan Arjo. In Luik ontwikkelt Montea samen met Weerts Group het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers, de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België. Met een belang van 40% in de projectvennootschap is Montea lange-termijnpartner in deze ontwikkeling van 230.000 m². Daarnaast wordt de oplevering van het logistieke centrum van ca. 31.000 m² in Halle voor Solucious in het vierde kwartaal van 2026 verwacht. Het totale investeringsbudget voor alle bovenstaande projecten bedraagt ca. € 276 miljoen, met een gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,5%.

	Huidige ontwikkelingspijplijn	Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn	Toekomstig ontwikkelingspotentieel
Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	Verwachte start in de komende 24 maanden	Ontwikkelingspotentieel op langere termijn
GLA (m^2)	194.800	330.200	1.301.700
Totale Capex (M€)	276 M€	293 M€	1.285 M€
Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%

92% voorverhuurd

Gemiddelde looptijd 17 jaar

Gloednieuw logistiek centrum in Halle (BE)

Op het einde van 2025 startte Montea de ontwikkeling van een gloednieuw logistiek centrum van ca. 31.000 m² op in Halle, gelegen aan de Noorderstraat. In de loop van 2025 werd een 18-jarige huurovereenkomst afgesloten met Solucious, foodservicespecialist van Colruyt Group. In nauwe samenspraak met de huurder werd een aangepaste omgevingsvergunning ingediend, die verkregen werd in het vierde kwartaal van 2025. Deze vergunning maakt onder meer bijkomende duurzaamheidsinvesteringen mogelijk met het oog op het behalen van een BREEAM Excellent-certificering, evenals de realisatie van extra parkeerplaatsen. Op die manier wordt een toekomstgericht, transgenerationeel gebouw ontwikkeld. De oplevering is voorzien voor eind 2026.

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



Logistic Park Glassworks

Logistic Park Glassworks in Tiel illustreert hoe Montea haar strategische landbank stapsgewijs omzet in duurzame waardecreatie. Dankzij de uitstekende ligging, de ruime beschikbare netcapaciteit en de aantrekkingskracht voor internationale logistieke dienstverleners groeit de site uit tot één van Montea's belangrijkste assets in Nederland. Inmiddels is 88% van de beschikbare verhuurbare oppervlakte van ongeveer 200.000 m² reeds ontwikkeld of in ontwikkeling. Tegelijk blijft het ontwikkelingsrisico beperkt dankzij een hoge verhuringsgraad.

Sinds de verwerving van de site in 2018 werden reeds vijf projecten opgestart, goed voor een totaal investeringsvolume van € 178 miljoen. Samen realiseren deze ontwikkelingen een verwacht gemiddeld netto aanvangsrendement van 7,5% en een gewogen gemiddelde looptijd van 13 jaar.

Aanvang constructie in Tiel na verkrijgen vergunning (NL)

Tijdens de eerste jaarhelft werd gestart met de ontwikkeling van een distributiecentrum van 4.000 m² voor Arjo AB, een Zweedse multinational, volledig voorverhuurd onder huurovereenkomst met een looptijd van tien jaar. De oplevering wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2027.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 5.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 4.000 m²
- Start constructie: Q2 2026
- Verwachte oplevering: Q1 2027
- Huurder: Arjo AB voor een minimale periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 6 miljoen

Montea ontwikkelt voor BSH Huishoudapparaten een nieuw gebouw in Tiel (NL)

Daarnaast werd de ontwikkeling van DC Quartz gelanceerd, een logistiek gebouw van 67.400 m² waarvan reeds 70% werd voorverhuurd aan BSH Huishoudapparaten, onderdeel van de BSH Huishoudapparaten Group, dat wereldwijd licentiehouder is voor de merken Bosch en Siemens. Voor de resterende oppervlakte lopen vergevorderde commerciële gesprekken.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 118.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 67.400 m²
- Start constructie: Q3 2026
- Verwachte oplevering: Q4 2027
- Huurder: voor 70% verhuurd aan BSH Huishoudapparaten voor een minimale periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 69 miljoen



Impressie ontwikkeling voor BSH Huishoudapparaten

Skechers: grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België[1]

Montea en Weerts Group ontwikkelen samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik, de grootste single-tenant logistieke ontwikkeling ooit in België. Montea participeert voor 40% in de projectvennootschap, terwijl Weerts Group als meerderheidsaandeelhouder instaat voor de ontwikkeling en uitvoering van het project.

Op een terrein van ca. 370.000 m², gelegen naast de luchthaven van Luik, komt een state-of-the-art hoogbouwmagazijn van 230.000 m², uitgebreid van oorspronkelijk 215.000 m² naar aanleiding van de bijkomende ruimtebehoefte van Skechers. Het van origine Amerikaanse schoenen- en kledingmerk Skechers, een AAA-kwaliteitshuurder, zal er zijn Europese distributieactiviteiten consolideren met het oog op toekomstige groei. Het project is verhuurd onder een twintigjarige triple net huurovereenkomst.

De ontwikkeling combineert een BREEAM Excellent-certificering met een sterke focus op energie-efficiëntie en optimaal ruimtegebruik. Dankzij de hoogbouw, de geïntegreerde parkeervoorzieningen en de hoge graad van automatisering wordt een bijzonder efficiënte logistieke operatie mogelijk gemaakt. Een in juli 2026 bekomen aangepaste vergunning voor uitbreiding van het project vertaalt zich in een overeenkomstige toename van Montea's exposure.

Voor Montea vertegenwoordigt dit project een maximale exposure van ca. € 167 miljoen, binnen een partnershipmodel dat zo is opgezet dat het beantwoordt aan Montea's minimum rendementsverwachtingen van meer dan 6%. De ontwikkeling verloopt gefaseerd. Ruim 70% van de bruto verhuurbare oppervlakte werd inmiddels opgeleverd en bevindt zich in de early access fase. Ook de resterende ca. 30% zal gefaseerd worden opgeleverd, gevolgd door een early access periode. De structuur van de joint venture zorgt ervoor dat Montea gedurende deze gefaseerde ontwikkeling en ingebruikname een rendement ontvangt op geïnvesteerde middelen.

Het partnership illustreert hoe Montea via gerichte samenwerkingen toegang krijgt tot uitzonderlijke logistieke ontwikkelingen, terwijl het investeringsrisico beheersbaar blijft en de rendementsdoelstellingen worden gewaarborgd.

- Aankoop terrein: Q1 2025
- Oppervlakte terrein: ca. 370.000 m² (40% aandeel Montea = 148.000 m²)
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 230.000 m² (40% aandeel Montea = 92.400 m²)
- Start constructie: Q1 2025
- Gefaseerde ingebruikname: 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. € 167 miljoen



[1] Zie persmededeling van 26/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

→ Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn – 330.200 m²

Op korte tot middellange termijn verwacht Montea te starten met de ontwikkeling van ca. 330.200 m² verhuurbare oppervlakte, aan een gemiddeld aanvangsrendement van meer dan 6,5%. Het betreft landbankposities waarvan wordt verwacht dat deze in de komende 24 maanden in uitvoering zullen komen. Deze ontwikkelingspijplijn bestaat uit projecten waarvoor, in lijn met de huidige marktvraag, een succesvolle commercialisatie binnen de komende twee jaar wordt verwacht, evenals reeds verhuurde projecten waarvoor op korte termijn een definitief uitvoerbare vergunning wordt verwacht.

	Huidige ontwikkelingspijplijn	**Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn**	Toekomstig ontwikkelingspotentieel
Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	**Verwachte start in de komende 24 maanden**	Ontwikkelingspotentieel op langere termijn
GLA (m^2)	194.800	**330.200**	1.301.700
Totale Capex (M€)	276 M€	**293 M€**	1.285 M€
Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	**> 6,5%**	> 6,5%

92% voorverhuurd

Gemiddelde looptijd **17 jaar**

Nieuwe multimodale logistieke hub in de Antwerpse haven (BE)

In het tweede kwartaal van 2026 sloot Montea een langjarige overeenkomst met DP World voor de ontwikkeling van een nieuwe state-of-the-art hub in de Antwerpse Haven. De ontwikkeling omvat meer dan 55.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte op een concessieterrein van 83.000 m² en vertegenwoordigt een investeringsbedrag van € 47 miljoen. Het project is volledig verhuurd onder een vaste triple net huurovereenkomst van 15 jaar.
Dankzij de multimodale ligging, dicht bij de containerterminals en de belangrijkste verkeersassen, zal de site een sleutelrol spelen in de havengerelateerde distributieactiviteiten van DP World in de tweede grootste haven van Europa. Het project combineert een flexibel ontwerp met gedeeltelijk gekoelde magazijnruimte en wordt ontwikkeld volgens hoge duurzaamheidsnormen, met als doel minimaal te classificeren voor een BREEAM Excellent-certificering. De bouwwerken starten naar verwachting in het tweede kwartaal van 2027, na het verkrijgen van de nodige vergunningen, waarbij de oplevering dan verwacht wordt in het tweede kwartaal van 2028.

→ Toekomstig ontwikkelingspotentieel – 1.301.700 m²

Naast de projecten in uitvoering en de ontwikkelingspijplijn op korte termijn beschikt Montea over een resterende landbank van 2,9 miljoen m² met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 1.301.700 m² verhuurbare oppervlakte. Deze reserve biedt Montea de nodige flexibiliteit om ook op langere termijn nieuwe investeringsopportuniteiten te realiseren en duurzame waarde te creëren voor haar stakeholders. Het beoogd gemiddeld aanvangsrendement voor deze investeringen ligt hoger dan 6,5%.

	Huidige ontwikkelingspijplijn	Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn	**Toekomstig ontwikkelingspotentieel**
Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	Verwachte start in de komende 24 maanden	**Ontwikkelingspotentieel op langere termijn**
GLA (m^2)	194.800	330.200	**1.301.700**
Totale Capex (M€)	276M€	293 M€	**1.285 M€**
Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	**> 6,5%**

92% voorverhuurd

Gemiddelde looptijd **17 jaar**

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens 9M 2026

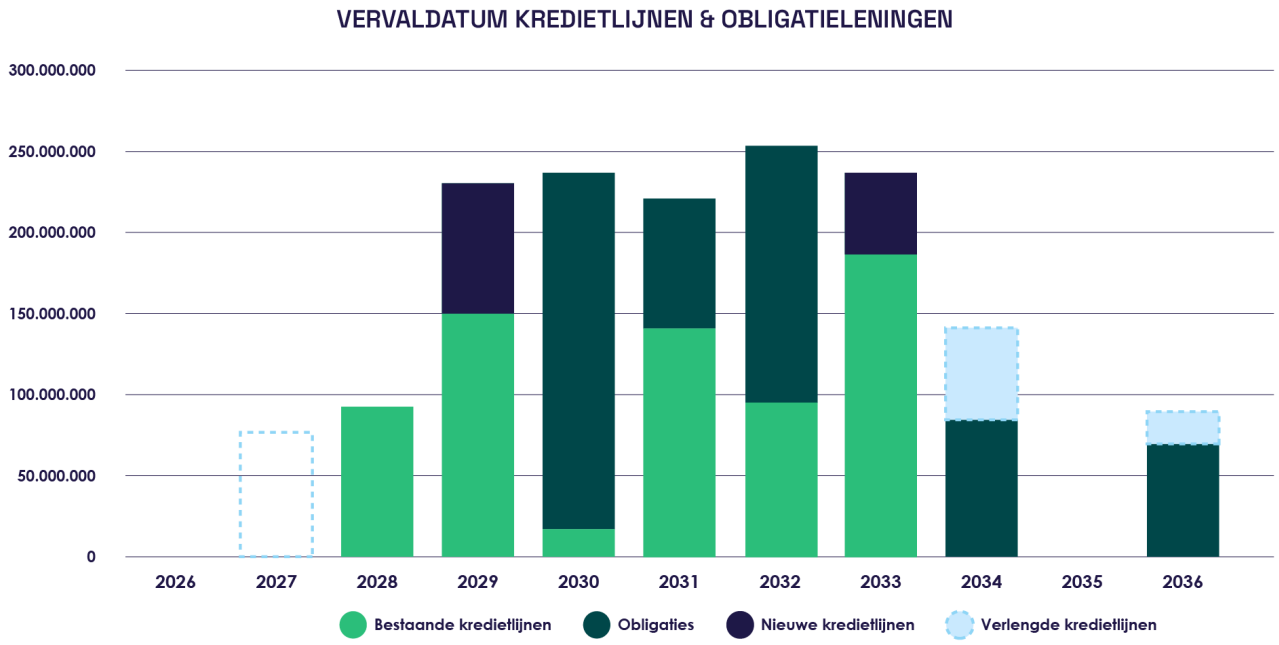
1.2.1 Versterking van de financieringsstructuur

Montea heeft haar financiële slagkracht in 2026 verder versterkt door haar financieringsstructuur uit te breiden en te optimaliseren. Hierdoor beschikt Montea over de nodige financiële flexibiliteit om Track27 volledig uit te voeren, terwijl het herfinancieringsrisico verder wordt verlaagd.

In 2026 tekende Montea € 130 miljoen aan nieuwe, niet door zekerheden bezwaarde kredietlijnen bij verschillende internationale banken (ICBC, BECM en Rabobank). De kredietfaciliteiten werden afgesloten met een gemiddelde looptijd van 4,5 jaar en een evenwichtige spreiding van de vervaldagen. Daarnaast werd de financieringsbasis verder verruimd met de opstart van een commercial paper-programma, waaronder reeds € 52 miljoen werd opgenomen.

Verder heeft Montea € 77 miljoen aan bestaande kredieten vervroegd geherfinancierd. De geherfinancierde faciliteiten, die oorspronkelijk in 2027 op vervaldag kwamen, werden verlengd met een gemiddelde looptijd van 8 jaar.

De eerstvolgende vervaldag valt, dankzij de herfinancieringen, pas in 2028 en dit voor een totaalbedrag (kredietlijnen en obligatieleningen) van € 93 miljoen.



1.2.2 Desinvesteringsactiviteit

In januari 2026 is Montea overgegaan tot de verkoop van een gebouw in Halle op een terrein van 1.300 m². Destijds werd dit pand aangekocht in het kader van een optimalisatie van de structuur van een nabijgelegen site, wat uiteindelijk geen verdere invulling kreeg. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 0,5 miljoen. Het verkoopbedrag was in lijn met de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 31 december 2025.

1.2.3 Andere gebeurtenissen tijdens 9M 2026

Dubbel Goud bij de EPRA Awards 2026

Voor het negende jaar op rij heeft Montea goud behaald voor de EPRA Best Practices Recommendations (BPR). En voor de vijfde keer behaalt Montea goud voor de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

Deze erkenningen bevestigen het langdurige engagement van Montea voor transparante financiële verslaggeving en duurzaamheidsinformatie.

Naar jaarlijkse gewoonte nam Montea ook in 2026 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. Voor de transparantie van haar duurzaamheidsrapportering behaalt Montea voor het vierde jaar op rij de hoogste GRESB Public Disclosure-score (A), met het maximum aantal punten op alle onderdelen. In de categorie 'bestaande gebouwen' bedraagt de score 75,4/100 (ten opzichte van 76,9/100 vorig jaar), in de categorie 'ontwikkelingen' 86,4/100 (ten opzichte van 89,4/100 vorig jaar), met behoud van een rating van 3 sterren. Hoewel het behalen van operationele duurzaamheidslabels de GRESB-score voor bestaande gebouwen met bijna 8 punten zou verhogen, kiest Montea bewust om de resources eerder te investeren in onder andere het gasloos maken van bestaande assets. Deze strategische keuze draagt sterker bij aan het decarbonisatiepad en weerspiegelt de focus op echte impact in plaats van louter certificering. Ook voor ontwikkelingen blijft Montea trouw aan haar visie op duurzaamheidslabels. Montea committeert zich om nieuwe ontwikkelingen minimaal te laten voldoen aan de "BREEAM Excellent" aligned-eisen, waarbij Montea bewust investeert in effectieve duurzaamheidsmaatregelen in plaats van het label zelf. Energie-efficiëntie en lage embodied carbon staan centraal in het Montea Blue Label, dat ook door GRESB positief wordt gewaardeerd.

Montea versterkt haar Duitse organisatie met de aanstelling van twee senior profielen

Montea versterkt haar Duitse managementteam met de aanstelling van Maximilian Tappert tot Country Director Germany, met ingang van 1 februari 2027, en Friedrich Schäufele tot Head of Business Development Germany, met ingang van 19 oktober 2026.

Dankzij de versterking van de lokale verankering kan Montea verdere groei in Duitsland realiseren, met een duidelijke focus op langetermijn waardecreatie, strategische locaties en lokale expertise. Het team beschikt over de marktkennis en netwerken om opportuniteiten te vinden, logistieke toplocaties veilig te stellen en langdurige relaties op te bouwen met klanten, ontwikkelaars en lokale instanties. De verdere uitbouw van Montea's aanwezigheid in Duitsland versterkt bovendien haar positie als grensoverschrijdende partner voor Europese klanten.





"Onze strategie steunt op waardecreatie op lange termijn, toplocaties en lokale expertise. In Duitsland vormt lokale expertise de sleutel tot de andere twee strategische doelstellingen. Het verwerven van de juiste locaties vraagt om grondige kennis van de markt, terwijl duurzame waardecreatie steunt op een sterke lokale verankering en een langetermijnvisie.

Maximilian en Friedrich brengen een jarenlange expertise in Duits logistiek vastgoed mee en delen onze hands-on aanpak. Friedrich zal vanaf dit najaar starten met de verdere uitbouw van de pipeline, terwijl Maximilian vanaf februari de leiding zal nemen over onze Duitse organisatie. Samen met onze collega's in Frankfurt bieden zij Montea het lokale platform dat nodig is om de volgende groeifase in Duitsland te realiseren."

Jo De Wolf, CEO, Montea

1.3 Financiële resultaten voor de eerste negen maanden afgesloten op 30 september 2026

1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 september 2026

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1.000) ANALYTISCH	30/09/2026 9 MAANDEN	30/09/2025 9 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	**112.918**	**103.661**
VASTGOEDRESULTAAT	**119.792**	**110.651**
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-14.180	-12.550
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**105.612**	**98.101**
% t.o.v. netto huurresultaat	**93,5%**	**94,6%**
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	**-15.750**	**-13.233**
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**89.862**	**84.868**
Belastingen	-106	-1.812
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	534	-33
EPRA-RESULTAAT	**90.290**	**83.023**
per aandeel	**3,88**	**3,61**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-29	1
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.430	21.193
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	9.188	7.005
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8.740	5.003
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	**20.329**	**33.202**
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.547	-1.306
NETTO RESULTAAT	**132.166**	**114.919**
per aandeel	**5,67**	**4,99**

1.3.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 112,9 miljoen over de eerste negen maanden van 2026 en is gestegen met 9% (of € 9,3 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (€ 103,7 miljoen). Deze stijging komt tot stand via 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 2026 en 2025) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,2%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (2,6%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (0,6%). 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 € 119,8 miljoen over de eerste negen maanden van 2026, een stijging met € 9,1 miljoen (of 8%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 110,7 miljoen). Het vastgoedresultaat omvat, naast het netto huurresultaat, voornamelijk andere (dan verhuur van PV-installaties) inkomsten uit zonnepanelen en energieopslagsystemen. Ten opzichte van de eerste negen maanden van 2025 omvat 2026 een stijging in de niet-doorrekenbare kosten (voornamelijk onroerende voorheffing in België en Nederland, volledig in het eerste kwartaal geboekt conform IFRIC 21) gelinkt aan een uitgebreidere vastgoedportefeuille.

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 2026 gestegen met € 1,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Dit voornamelijk naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. Deze stijging is in lijn met de omzetstijging waardoor het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille eveneens 8% hoger ligt t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 98,1 miljoen in 2025 naar € 105,6 miljoen in 2026).

De operationele marge[2] bedraagt 88,2% voor de negen maanden van 2026, vergelijkbaar met 88,7% voor de eerste negen maanden van 2025. De EPRA kost ratio bedraagt 12,6% op het einde van het derde kwartaal van 2026, ten opzichte van 11,9% aan het einde van dezelfde periode in 2025. Voor jaareinde 2026 is de inschatting dat deze zal landen op ± 12%. Om toekomstige groei te verzekeren, heeft Montea geïnvesteerd in business development in de verschillende landen en in corporate services, waarmee de nodige basis is gelegd voor groei op middellange en lange termijn. Als gevolg daarvan verwacht Montea dat de operationele marge op middellange termijn geleidelijk zal herstellen naar 90% dankzij groei van de portefeuille en extra huurinkomsten.

Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -15,7 miljoen, tegenover € -13,2 miljoen vorig jaar, een stijging met 19% of € 2,5 miljoen, wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld vanaf 2025 ter financiering van de gerealiseerde investeringen, deels gecompenseerd door de financiële inkomsten uit aandeelhoudersleningen aan de joint venture. Het resultaat houdt rekening met € 6,5 miljoen geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden) is op 30 september 2026 ingedekt voor 95,5%.

De gemiddelde kost van de schuld[3], berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 2,3% op het einde van de eerste negen maanden van 2026.

Belastingen

Uitgaand van het principe van de voorzichtigheid werd in de resultatenrekening van 2024 een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuut met betrekking tot 2024. Rekening houdend met de definitieve aanslagen over de voorgaande boekjaren, de ongewijzigde aard van de activiteiten en recente gesprekken met de Nederlandse

[2] Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat

[3] 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.

fiscus, verwacht Montea dat het FBI-statuut ook voor boekjaar 2024 zal worden bevestigd en werd dit als dusdanig in de cijfers verwerkt, wat een positief effect heeft op het EPRA-resultaat van € 1,9 miljoen. De definitieve afhandeling loopt vertraging op naar aanleiding van de beëindiging van het FBI-regime per 1 januari 2025 en de daarmee verbonden beoordeling van de fiscale eindwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille per 31 december 2024.

Voor 2026, net als voor 2025, kan Montea, door gewijzigde wetgeving, niet langer genieten van het FBI-regime in Nederland en werden de belastingen berekend met toepassing van de fiscale regels conform de regulier belaste sfeer. Als gevolg van de voorziening conform de reguliere belastingdruk voor de eerste negen maanden van 2026, wordt het positieve effect van € 1,9 miljoen gelinkt aan de verwerking van het FBI-statuut gereduceerd tot het geboekte belastingbedrag van € -0,1 miljoen.

EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 90,3 miljoen, een stijging van € 7,3 miljoen of 9% tegenover dezelfde periode in 2025 (€ 83,0 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk gedreven door like-for-like huurgroei van de vastgoedportefeuille (+3,2%), de terugname van provisies naar aanleiding van de verwerking van het FBI-statuut, alsook inkomsten uit 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 2026 bedraagt € 3,88 per aandeel, ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over dezelfde periode in 2025 van € 3,61 per aandeel, wat overeenkomt met een stijging van 7%, waarvan 2% door het FBI-effect.

Resultaat op de vastgoedportefeuille[4]

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste negen maanden van 2026 bedraagt € 20,3 miljoen (€ 0,87 per aandeel[5]), een daling met € 12,9 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (€ 33,2 miljoen). Deze is voornamelijk het gevolg van stabiele waardering van de portefeuille in de eerste negen maanden van 2026, waar deze vorig jaar een positieve variatie kende van € 21,2 miljoen.

De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, ten opzichte van 4,8% eind 2025, wat voornamelijk verklaard wordt door de sterke verhuuractiviteit in de portefeuille.

De sectie latente belastingen op portefeuilleresultaat heeft een positief effect van € 9,2 miljoen, voornamelijk door de tegendraaiing van de sinds 2024 voorziene latente belasting op het vastgoedresultaat ten belope van € 19,1 miljoen. Daarnaast werd een nieuwe provisie voor latente belastingen opgezet op basis van een nieuwe inschatting van de fiscale eindwaardering per 31 december 2024 ten gevolge van de afschaffing van het FBI-regime (€ 11 miljoen).

Het aandeel in het resultaat van joint ventures van € 8,7 miljoen komt tot stand door de samenwerking met Weerts Group waarmee Montea een 40% participatie heeft in de projectvennootschap voor de ontwikkeling voor Skechers in Luik en bestaat uitsluitend uit de latente meerwaarde op de projectontwikkeling.

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

Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 21,5 miljoen of € 0,92 per aandeel op het einde van de eerste negen maanden van 2026, tegenover € -1,3 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2025, dankzij een significante stijging in de onderliggende rentevoeten.

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 van 2026 is voornamelijk toe te schrijven aan de positieve variaties van de rente-indekkingsinstrumenten en het aandeel in het resultaat van de joint venture, deels gecompenseerd door de stabiele waardering van de vastgoedportefeuille.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel[6] bedraagt € 5,67 per aandeel t.o.v. € 4,99 per aandeel in 2025.

[4] Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed, rekening houdend met eventuele latente belastingen en het aandeel in het resultaat van joint ventures.
[5] Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.
[6] Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 september 2026

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1.000)		30/09/2026 CONSO	31/12/2025 CONSO
I.	**VASTE ACTIVA**	**3.338.672**	**3.202.511**
II.	**VLOTTENDE ACTIVA**	**88.823**	**59.446**
	TOTAAL ACTIVA	**3.427.494**	**3.261.957**
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**1.932.744**	**1.894.349**
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1.932.634	1.894.241
II.	Minderheidsbelangen	111	108
	VERPLICHTINGEN	**1.494.750**	**1.367.608**
I.	Langlopende verplichtingen	1.340.661	1.293.896
II.	Kortlopende verplichtingen	154.089	73.712
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**3.427.494**	**3.261.957**

1.3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 september 2026

Op 30/09/2026 bestaat het totaal van de activa (€ 3.427,5 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (82% van het totaal), ontwikkelingen (8% van het totaal) en groene investeringen (2% van het totaal) bestaande uit zonnepanelen en batterij-energiehubs. Het overige bedrag van de activa (8% 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.

In de eerste negen maanden van 2026 groeit de vastgoedportefeuille € 153 miljoen, waarvan € 145 miljoen dankzij investeringen, wat de reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van Montea naar € 3.305 miljoen brengt. De focus van Montea blijft gericht op de vier groeimotoren: (i) acquisities van zowel bestaande gebouwen als landposities, (ii) in-house projectontwikkelingen via de uitgebreide landbank inclusief renovatie- en verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille, (iii) strategische partnerships met ontwikkelaars en grondeigenaars en (iv) groene en slimme energieoplossingen zoals zonnepanelen en batterijen alsook andere duurzaamheidsoplossingen.



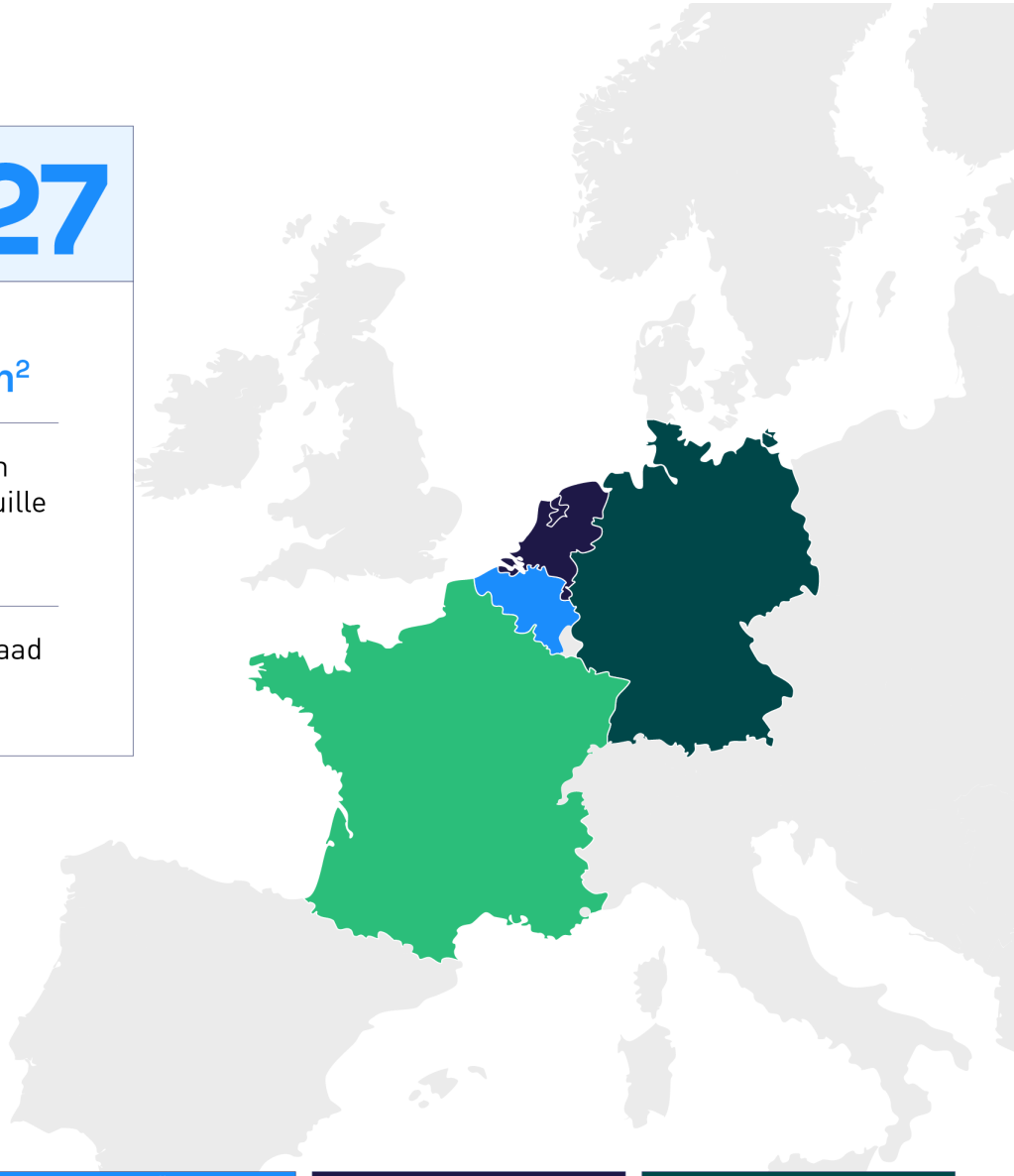
1.3.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 september 2026

AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2026 **127**

Oppervlakte
2.453.000 m²

Reële waarde van de vastgoedportefeuille
3.305 M€

Totale bezettingsgraad
99,4%



FRANKRIJK	BELGIË	NEDERLAND	DUITSLAND
AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2026: **35**	AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2026: **46**	AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2026: **43**	AANTAL SITES OP 30 SEPTEMBER 2026: **3**
Oppervlakte: **292.500 m²**	Oppervlakte: **1.096.500 m²**	Oppervlakte (m²): **964.500 m²**	Oppervlakte (m²): **99.500 m²**
Reële waarde van de vastgoedportefeuille: **447 M€**	Reële waarde van de vastgoedportefeuille: **1.494 M€**	Reële waarde van de vastgoedportefeuille: **1.276 M€**	Reële waarde van de vastgoedportefeuille: **88 M€**
Totale bezettingsgraad: **95,8%**	Totale bezettingsgraad: **99,7%**	Totale bezettingsgraad: **100%**	Totale bezettingsgraad: **100%**
Aandeel van de portefeuille: **13%**	Aandeel van de portefeuille: **45%**	Aandeel van de portefeuille: **39%**	Aandeel van de portefeuille: **3%**

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.453.032 m², verspreid over 127 sites, met name 46 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 43 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,4% per 30/09/2026 ten opzichte van 99,8% per jaareinde 2025. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Beringen (België), een deel van de site te Avignon (Frankrijk) en units op de site te Le Mesnil-Amelot (Frankrijk).
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 3.305,4 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.810,7 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 409,0 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen en energieopslagsystemen (€ 85,6 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2025 stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 5% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 145 miljoen.

(IN M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2026	CAPEX 9M 2026	DISPOSAL	HERWAARDERING & ONTW.MARGE 9M 2026	REËLE WAARDE 30/09/2026
BE	1.365	122	0	7	1.494
FR	438	8	0	1	447
NL	1.259	14	0	3	1.276
DE	90	1	0	-3	88
Totaal incl. joint venture	**3.152**	**145**	**0**	**8**	**3.305**

		BELGIË	FRANKRIJK[7]	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 30/09/2026	TOTAAL 31/12/2025	TOTAAL 30/09/2025
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		**46**	**35**	**43**	**3**	**127**	**124**	**123**
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	**m²**	**1.096.370**	**292.652**	**964.515**	**99.495**	**2.453.032**	**2.375.726**	**2.341.586**
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	65.200	21.917	61.827	5.790	154.734	145.622	143.851
Gross current yield	%	5,63	5,41	5,41	6,30	5,52	5,42	5,40
EPRA NIY	%	5,36	5,04	4,71	5,81	5,04	4,83	4,98
Niet-verhuurde delen	m²	3.476	12.157	0	0	15.633	4.233	5.784
Huurwaarde van niet-verhuurde delen (2)	K€	288	1.234	0	0	1.523	471	500
Bezettingsgraad	%	99,7	95,8	100,0	100,0	99,4	99,8	99,8
Reële waarde	**K€**	**1.174.174**	**405.468**	**1.142.659**	**88.430**	**2.810.731**	**2.722.224**	**2.661.769**
Vastgoedportefeuille – Zonnepanelen & energieopslagsystemen (3)								
Reële waarde	**K€**	**53.545**	**3.874**	**28.224**	**0**	**85.643**	**75.205**	**67.457**
Vastgoedportefeuille – Ontwikkelingen								
Reële waarde – eigen ontwikkelingen	**K€**	**116.288**	**37.700**	**104.818**	**0**	**258.806**	**250.614**	**225.878**
Reële waarde – aandeel in joint ventures	**K€**	**150.173[8]**	**0**	**0**	**0**	**150.173**	**104.278**	**94.491**
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	**K€**	**1.494.180**	**447.042**	**1.275.701**	**88.430**	**3.305.353**	**3.152.321**	**3.049.595**

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.
(2) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.
(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans. Naast zonnepanelen omvat deze categorie ook batterij-opslagsystemen.

- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,52% ten opzichte van 5,42% op 31/12/2025.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 154,7 miljoen, een stijging van 6,3% ten opzichte van 31 december 2025, wat naast de indexatie van de huurprijzen toe te schrijven is aan heronderhandelingen en de acquisities in Antwerpen en Anderlecht.

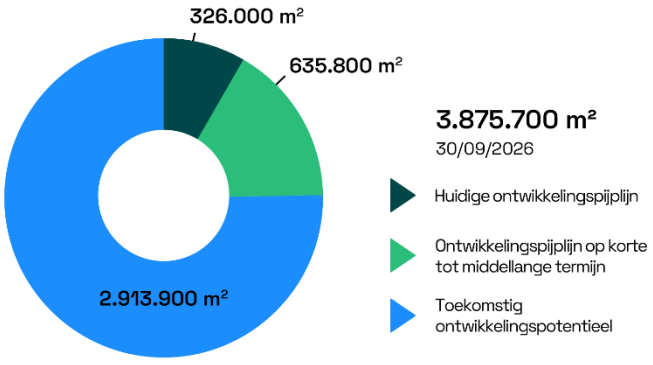
[7] De vastgoedportefeuille in Frankijk bevat sites met buitenopslag (IOS). Deze buitenopslag, verhuurd aan Jacky Perrenot, wordt niet gereflecteerd in de totale oppervlakte van 292.652 m². Exclusief deze buitenopslag bedraagt de gemiddelde reële waarde van de Franse portefeuille € 1.202 per m² en bedraagt de gemiddelde huur van de Franse portefeuille € 61 per m².
[8] 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 € 409,0 miljoen en bestaat uit:

- Eigen ontwikkelingen (€ 258,8 miljoen)
  - Ontwikkelingspijplijn - cfr. 1.1.3
    - → De lopende projectontwikkelingen in Halle (BE) en Tiel (NL)
    - → De aangekochte terreinen in Tongeren, Lummen, Grimbergen, Zellik en Puurs (BE)
    - → De aangekochte terreinen in Tiel en Born (NL)
    - → De aangekochte terreinen in Senlis, Saint-Priest, alsook de vergunde grondposities verworven in Q4 2025 (FR)
  - Zonnepanelen
    - → zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
  - Energieopslagsystemen
    - → energieopslagsystemen in aanbouw (BE)
- Aandeel in joint ventures (€ 150,2 miljoen)
  - Ontwikkelingspijplijn - cfr. 1.1.3
    - → de lopende projectontwikkeling in Luik (BE)[9]

- De reële waarde van de zonnepanelen en energieopslagsystemen bedraagt € 85,6 miljoen, bestaande uit € 65,1 miljoen aan zonnepanelen verdeeld over 64 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland en € 20,5 miljoen aan operationele batterij-energiehubs verdeeld over 13 sites in België en Nederland. In de loop van de eerste negen maanden zijn nu op 9 bijkomende sites energieopslagsystemen opgeleverd en operationeel.

- Op 30/09/2026 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 3.875.700 m², waarvan op heden ca. 326.000 m² in ontwikkeling is. Op korte tot middellange termijn verwacht Montea ca. 635.800 m² in ontwikkeling te brengen. De resterende landbank bedraagt ca. 2.913.900 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 30/09/2026	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2025	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	**m²**	**3.875.673**	**100%**	**3.409.611**	**100%**
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	**m²**	**2.572.318[10]**	**66%**	**2.581.818[10]**	**76%**
waarvan inkomsten genererend	%	53%		54%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	**m²**	**1.303.355**	**34%**	**827.793**	**24%**
Reële waarde	**K€**	**496.217**	**100%**	**492.690**	**100%**
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	**K€**	**496.217[11]**	**100%**	**492.690[11]**	**100%**
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	**K€**	**0**	**0**	**0**	**0**

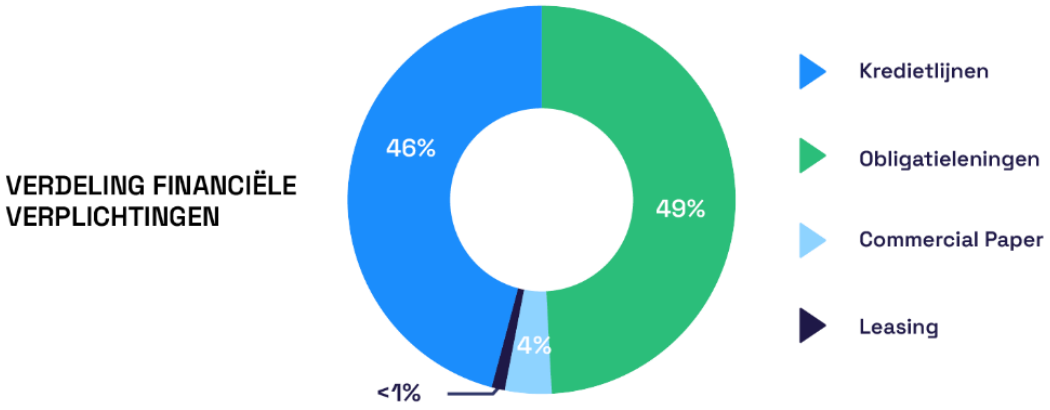
Ongeveer 2,6 miljoen m² (of 66% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 496,2 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 193 per m². 53% van de totale verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,9%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 1,3 miljoen m² (of 34% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

[9] De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, voorlopig het aandeel van Montea in de joint venture
[10] De grondoppervlakte voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.
[11] 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.

1.3.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

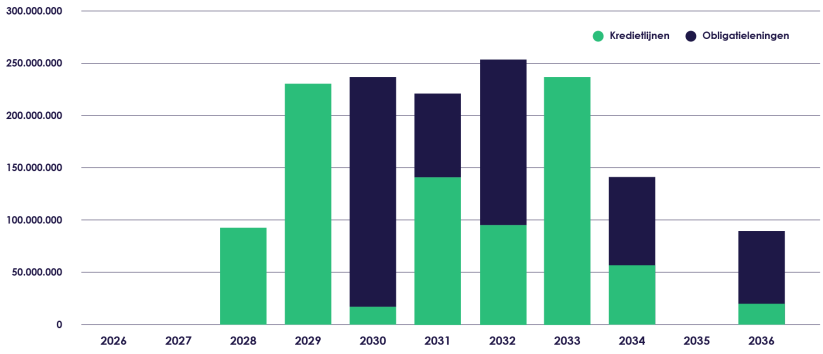
Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.932,7 miljoen en een totale schuld van € 1.494,8 miljoen.

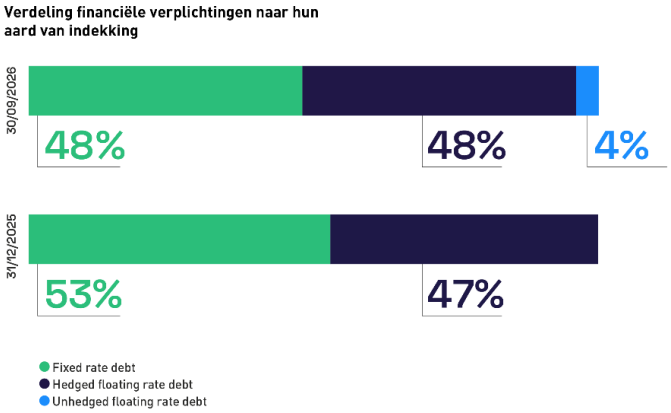
- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (IFRS) bedraagt € 1.932,6 miljoen per 30 september 2026 tegenover € 1.894,2 miljoen per eind 2025. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 0,1 miljoen per 30 september 2026 en komt tot stand door het opzet van de samenwerking met Bnewable.
- De totale verplichtingen van € 1.494,8 miljoen bestaan uit:
  - Financiële verplichtingen:
    - € 594,0 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft € 869,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 september 2026 en een niet-opgenomen capaciteit van € 275,2 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).
    - € 52,0 miljoen aan commercial paper.
    - Ca. 40% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd uitgegeven onder het Green Finance Framework.
  - Andere verplichtingen:
    - een lopende leasingschuld van € 77,4 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;
    - € 25,4 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
    - andere schulden en overlopende rekeningen[12] voor een bedrag van € 106,0 miljoen.



[12] De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal, naast handelsschulden en overige schulden.

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.





De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen, commercial paper en leasingverplichtingen) bedraagt 5,1 jaar op 30 september 2026, ten opzichte van 5,7 jaar op 31 december 2025, voornamelijk door het verstrijken van de tijd.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 4,6 jaar eind september 2026. 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 95,5% per eind september 2026.

De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,3x in de eerste negen maanden van 2026, een daling ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (4,5x), voornamelijk omwille van de financiering van nieuwe investeringen via vreemd vermogen. Montea voldoet hiermee aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde kost van de schuld bedraagt 2,3% in de eerste negen maanden van 2026.

Met een loan-to-value van 40,3% eind september 2026 en een Net debt/EBITDA (adjusted)[13] van 7,6x, behoudt Montea een solide balansstructuur. Investeringen 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 2026 blijven de ratio's ruim binnen de grenzen van Montea's financieringsstrategie.

De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, ten opzichte van 4,8% eind 2025, wat voornamelijk verklaard wordt door de sterke verhuuractiviteit in de portefeuille.

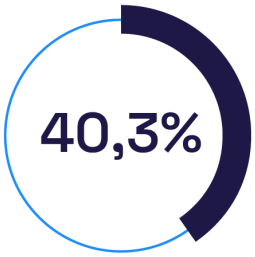
Montea behoudt haar sterke fundamentals in een volatiele macro-omgeving. De positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, de bezettingsgraad van 99,4%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 6,0 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur ca. 6% lager is dan de markthuur getuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio[14] die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

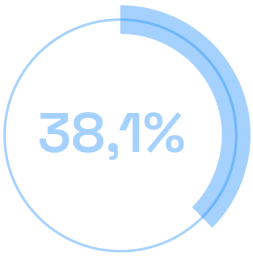
[13] Om de Net debt/EBITDA (adjusted) te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.
[14] De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen bedraagt 42,0% eind september 2026.

Financiële kerncijfers

Loan-to-value



30/09/2026



31/12/2025

Net debt/EBITDA (adjusted)

30/09/2026	31/12/2025
7,6x	7,3x

Hedge ratio



30/09/2026



31/12/2025

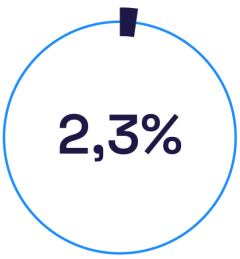
Gemiddelde looptijd van financiële schulden

30/09/2026	31/12/2025
5,1 jaren	5,7 jaren

Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten

30/09/2026	31/12/2025
4,6 jaren	5,4 jaren

Gemiddelde kost van de schuld



30/09/2026

30/09/2026

Interest coverage ratio

30/09/2026	30/09/2025
4,3x	4,5x

1.4 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop logistieke site in Frankfurt Airport, volledig verhuurd aan WFS (DE)

Montea realiseerde op 1 oktober 2026 een nieuwe aankoop voor ca. € 39 miljoen in Duitsland: 23.000 m² logistieke ruimte op een unieke ligging binnen de grootste luchtvrachthub van Europa. Cargo City South biedt rechtstreekse toegang tot zowel airside- als landside-infrastructuur, een goed uitgebouwde douaneomgeving en een onmiddellijke aansluiting op internationale goederenstromen. Frankfurt Airport verwerkte in 2025 ongeveer 2 miljoen ton vracht en versterkt daarmee zijn positie als Europa's grootste knooppunt voor luchtvracht en internationaal goederenvervoer.

Het magazijn is volledig verhuurd aan Worldwide Flight Services (WFS), onderdeel van SATS Group en één van 's werelds toonaangevende aanbieders van luchtvrachtafhandeling en logistieke diensten. De langlopende huurovereenkomst onderstreept verder het strategische belang van Frankfurt Airport voor internationale luchtvracht- en logistieke activiteiten.

> "Bij Montea hebben we altijd een passie gehad voor luchthavenvastgoed. De mogelijkheid om vandaag een unieke locatie op Cargo City te verwerven, dat is uitzonderlijk schaars. Deze aankoop combineert een onvervangbare locatie met een kwalitatief hoogstaand gebouw en een sterke internationale huurder. Ze sluit dan ook perfect aan bij onze strategie om te investeren in schaarse maar cruciale, multimodale logistieke locaties en vormt een uitstekende aanvulling op onze Duitse portefeuille."
>
> **Peter Demuynck, Chief Strategy and Innovation**

1.5 Transacties tussen verbonden partijen

In de eerste drie kwartalen van 2026 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.



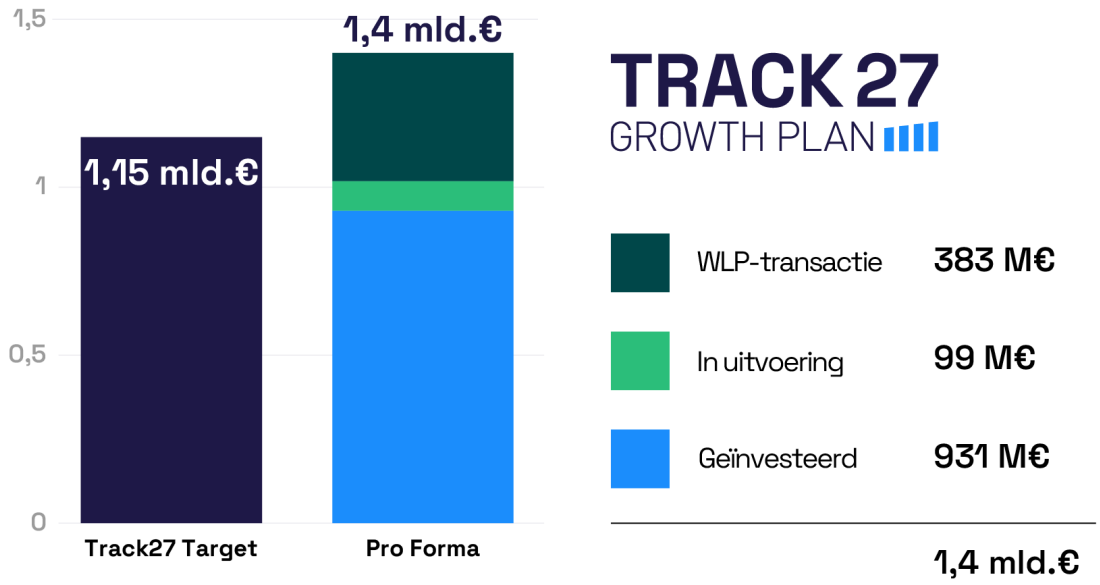
2 Vooruitzichten

Met de aangekondigde transactie in Italië heeft Montea binnen Track27 inmiddels voor meer dan € 1,4 miljard aan investeringen vastgelegd. Daarmee realiseert de onderneming haar investeringsambitie eerder dan gepland en groeit de portefeuille tot meer dan € 3,6 miljard, een belangrijke mijlpaal in haar groeitraject.

Montea bevestigt haar vooruitzichten voor het EPRA-resultaat per aandeel van € 5,23 in 2026 (€ 5,15 onderliggend) en € 5,60 in 2027. Dat vertegenwoordigt een onderliggende groei van het EPRA-resultaat per aandeel met 9% in 2027 en houdt de groep op koers om sinds 2023 een gemiddelde jaarlijkse groei van het EPRA-resultaat per aandeel van 6% te realiseren. Dit winsttraject, in combinatie met aantrekkelijke aandeelhoudersrendementen en een proactief balansbeheer, onderstreept de veerkracht van Montea's bedrijfsmodel en haar gedisciplineerde maar wendbare groeiaanpak in de snel veranderende marktomstandigheden van vandaag.

Track27 heeft niet alleen het beoogde investeringsvolume gerealiseerd, maar ook Montea's platform voor groei na 2027 aanzienlijk versterkt. De uitbreiding naar Italië voegt een nieuwe kernmarkt, zichtbaarheid op kasstromen op lange termijn en een exclusief partnerschap tot 2030 toe. De grotere winstbasis versterkt bovendien Montea's zelffinancieringscapaciteit en biedt meer flexibiliteit om groeikansen te benutten die aan de rendementsvereisten voldoen, met behoud van balansdiscipline. Tegelijk blijft Montea in Frankrijk toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden uitbouwen, met de ambitie om tegen eind 2027 voor 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte een bouwvergunning te verkrijgen, waarvan vergunningen voor 150.000 m² reeds zijn verkregen.

Nu de investeringen binnen Track27 eerder dan gepland zijn vastgelegd, richt Montea haar aandacht op korte termijn op het ontsluiten van het volledige groeipotentieel van het uitgebreide platform, door organische groei te combineren met gedisciplineerde externe groei. Montea zal de omvang en het tempo van de investerings- en ontwikkelingsmogelijkheden binnen het nieuw opgerichte partnerschap verder beoordelen en tegelijk haar eigen ontwikkelingspijplijn blijven versterken. Waar aangewezen kan selectieve portefeuilleoptimalisatie bijkomende flexibiliteit bieden om aantrekkelijke externe groeikansen te ondersteunen, met behoud van een gedisciplineerde kapitaalinzet.



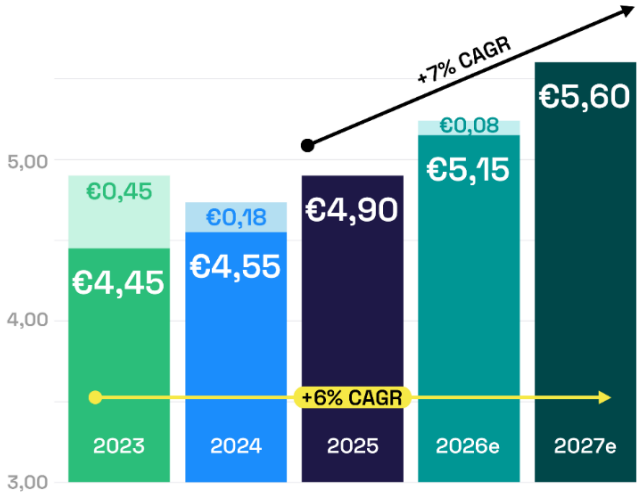
Resultaatsgebonden doelstellingen

✓ **Vooruitzichten 2026**

- **EPRA-resultaat per aandeel van € 5,23 (+7% j/j)**, inclusief € 0,08 per aandeel door de erkenning van de FBI-status voor boekjaar 2024, met een onderliggend EPRA-resultaat per aandeel[15] van € 5,15 (+5% j/j), ondersteund door een like-for-like huurgroei van minstens 2,5%
- Dividend van € 4,19 per aandeel (+7% j/j), inclusief een bijkomend effect van € 0,06 per aandeel door de erkenning van de FBI-status, met een onderliggend dividend per aandeel van € 4,13 (+5% j/j)

✓ **Vooruitzichten 2027**

- **EPRA-resultaat per aandeel van € 5,60**, goed voor een groei van het onderliggende EPRA-resultaat per aandeel met 9% t.o.v. 2026, waardoor Montea on track blijft om een gemiddelde jaarlijkse groei van het EPRA-resultaat per aandeel van 6% te realiseren sinds 2023.
- Like-for-like huurgroei van minstens 2,5% en een beoogd investeringsvolume van € 150 miljoen



De vooruitzichten voor 2026 en 2027, die rekening houden met de grotere portefeuille na de WLP-transactie, steunen op Montea's blijvende focus op een gedisciplineerde kapitaalinzet, een sterke balans en operationele uitmuntendheid. De volgende financiële en operationele doelstellingen worden herbevestigd:

- Gemiddelde schuldkost van maximaal 2,8%, tegenover de oorspronkelijke doelstelling van 2,5%, als gevolg van het hoger dan verwachte investeringsvolume dat binnen Track27 werd vastgelegd
- Net debt/EBITDA (adj) van ca. 8x
- Minimale bezettingsgraad van 98%
- Operationele marge van 90% tegen eind 2027

[15] Het onderliggende EPRA-resultaat per aandeel weerspiegelt de recurrente operationele prestaties van de onderneming, exclusief de impact van € 0,08 per aandeel als gevolg van de erkenning van de FBI-status voor boekjaar 2024.

Kwalitatieve doelstellingen

Montea wil een voortrekkersrol spelen op het vlak van duurzaamheid. Meer dan 55% van onze grondbank van bijna 4 miljoen m² bestaat momenteel uit greyfields en brownfields die we saneren. We transformeren verontreinigde industriële sites tot energiepositieve logistieke sites die klaar zijn voor de toekomst. De voorbije jaren investeerden we € 15 miljoen in bodemsanering.

>55% van onze landbank bestaat uit grey- en brownfields die wij saneren

We streven ernaar de CO_2-uitstoot van onze bestaande portefeuille tegen eind 2027 met 45% te verminderen ten opzichte van 2019. Dat doen we onder meer via de volgende maatregelen:

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

Transgenerationele strategie

Bij iedere stap die gezet wordt, kijkt Montea naar het effect op toekomstige generaties. Montea ambieert geen snelle winst, maar waardecreatie op de lange termijn. En precies daarom wordt fors ingezet op duurzaamheid en het ontwikkelen van innovatieve logistieke panden, waarbij prioriteit wordt gegeven aan:

- ✓ Strategische toplocaties, die relevant zijn en blijven
- ✓ Multimodale sites, in de buurt van havens, luchthavens, snelwegen en stations
- ✓ Multifunctionele gebouwen, die in samenwerking met klanten en partners ontwikkeld worden in plaats van verkocht



Hanover, Duitsland

Afbeelding aangeleverd door WLP

3 Oproeping voor de Buitengewone Algemene Vergadering van Montea op 3 december 2026

De voorgestelde transactie met Weerts Logistics Parks (WLP) zal worden opgezet via een inbreng in natura, waarbij WLP (via WLP Investments NV), indien goedgekeurd, 2.643.715 nieuw uitgegeven aandelen van Montea zal verkrijgen. Montea nodigt haar aandeelhouders daarom uit op een Buitengewone Algemene Vergadering op 3 december 2026 ("BAV") om de transactie goed te keuren. De afronding wordt verwacht op of rond 15 december 2026.

In het kader van de inbreng in natura zal Montea volgende elementen verwerven voor een gezamenlijke waarde van € 383 miljoen: (i) aandelen in de vastgoedvennootschappen die de respectieve activa in Italië en Duitsland aanhouden, (ii) 8,94% van de aandelen in WLP X, de joint venture voor het Skechers-project, en (iii) de resterende ontwikkelingsparticipatievergoeding die Montea aan WLP verschuldigd is in verband met de verwerving van het oorspronkelijke belang van 40% in WLP X in maart 2025.

De totale vergoeding van € 383 miljoen omvat € 344 miljoen voor de verwerving van de tien activa en € 39 miljoen voor de verhoogde participatie in WLP X.

Als onderdeel van de transactie ontvangt WLP nieuw uitgegeven Montea-aandelen met een totale waarde van € 219 miljoen, tegen een uitgifteprijs van € 82,97 per aandeel, gelijk aan de EPRA NTA per 31 maart 2026. Deze aandelen worden uitgegeven bij de eerste afrekening van de transactie, die naar verwachting op of rond 15 december 2026 zal afgerond worden. Als gevolg van deze aandelenuitgifte wordt WLP een aandeelhouder van 10,1% in Montea. De nieuw uitgegeven aandelen zullen dividendgerechtigd zijn vanaf boekjaar 2027, hebben dezelfde stemrechten als de bestaande Montea-aandelen en zijn onderworpen aan een gebruikelijke lock-up periode van twaalf maanden, die ingaat op de afsluitingsdatum.

De resterende nettovergoeding van € 152 miljoen wordt gefinancierd via de bestaande kredietfaciliteiten van Montea.

De transactie geniet de unanieme steun van de Raad van Bestuur van Montea en haar referentieaandeelhouder, de familie De Pauw. Dit onderstreept de strategische rationale en de belangenafstemming tussen alle partijen.

Verwachte transactietijdlijn

Gebeurtenis	Verwachte datum
Aankondiging van de transactie	**29 oktober 2026**
Roadshow voor investeerders	**2–19 november 2026**
Stemperiode	**20–27 november 2026**
BAV	**3 december 2026**
Afronding en uitgifte van nieuwe aandelen	**Rond 15 december 2026**

Adviseurs

Lazard treedt op als hoofdadviseur op financieel vlak voor Montea. Deutsche Bank treedt op als financieel adviseur en corporate broking. Bienstman-Decloedt Advocaten BV (transactiedocumentatie) en Argo (kapitaalmarkten en vennootschapsrecht) treden op als juridisch adviseurs.

4 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 voorbije 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 te daten 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 bestuurders, 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.



Venetië, Italië

Afbeelding aangeleverd door WLP

5 Financiële kalender

30/10/2026	Derde kwartaalresultaten conference call (11u00)
04/02/2027	Jaarlijks financieel verslag – resultaten per 31/12/2026 (na beurstijd)
05/02/2027	Jaarlijkse resultaten conference call (11u00)
11/05/2027	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2027 (na beurstijd)
12/05/2027	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
18/05/2027	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2026
19/08/2027	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2027 (na beurstijd)
20/08/2027	Halfjaarlijkse resultaten conference call (11u00)

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

OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea NV is een openbare gereglementeerde 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 30/09/2026 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.453.032 m², verspreid over 127 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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com



Bijlagen

BIJLAGE 1: Geconsolideerde kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	30/09/2026 9 maanden	31/12/2025 12 maanden	30/09/2025 9 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		**46**	**35**	**43**	**3**	**127**	**124**	**123**
Bezettingsgraad (2)	**%**	**99,7%**	**95,8%**	**100,0%**	**100,0%**	**99,4%**	**99,8%**	**99,8%**
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	**m²**	**1.096.370**	**292.652**	**964.515**	**99.495**	**2.453.032**	**2.375.726**	**2.341.586**
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (4)	**K€**	**1.494.191**	**447.042**	**1.275.701**	**88.430**	**3.305.353**	**3.152.321**	**3.049.595**
Onroerend vermogen	K€	1.174.174	405.468	1.142.659	88.430	2.810.731	2.722.224	2.661.769
Ontwikkelingen	K€	266.472	37.700	104.818	0	408.990	354.892	320.369
Zonnepanelen & BESS	K€	53.545	3.874	28.224	0	85.643	75.205	67.457
Totale oppervlakte – Grondreserve	**m²**					**3.875.673**	**3.409.611**	**3.136.619**
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	**m²**					**2.572.318**	**2.581.818**	**2.240.482**
waarvan inkomsten genererend	%					53%	54%	62%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	**m²**					**1.303.355**	**827.793**	**896.137**
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					112.918	139.768	103.661
Vastgoedresultaat	K€					119.792	148.722	110.651
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					105.612	132.214	98.101
Operationele marge (5)*	%					88,2%	88,9%	88,7%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€					-15.750	-17.589	-13.233
EPRA-resultaat (7)*	**K€**					**90.290**	**112.777**	**83.023**
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						23.299.868	23.038.381	23.013.978
EPRA-resultaat per aandeel (8)*	**€**					**3,88**	**4,90**	**3,61**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					-29	699	1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					2.430	52.661	21.193
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					9.188	-10.417	7.005
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	K€					8.740	5.808	5.003
Resultaat op de portefeuille (9)*	**K€**					**20.329**	**48.751**	**33.202**
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	**K€**					**21.547**	**1.739**	**-1.306**
Netto resultaat (IFRS)	**K€**					**132.166**	**163.267**	**114.919**
Netto resultaat per aandeel	**€**					**5,67**	**7,09**	**4,99**
Geconsolideerde balans								
Balanstotaal	**K€**					**3.427.494**	**3.261.957**	**3.174.782**
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	**K€**					**1.419.707**	**1.296.068**	**1.287.311**
Loan-to-value (11)*	**%**					**40,3%**	**38,1%**	**38,8%**
Schuldratio conform GVV-KB (12)	**%**					**42,0%**	**40,0%**	**40,9%**
Net debt/EBITDA (adjusted) (13)*	**x**					**7,6**	**7,3**	**7,4**
Hedge ratio*	**%**					**95,5%**	**99,7%**	**98,4%**
Gemiddelde kost van de schuld*	**%**					**2,3%**	**2,1%**	**2,1%**
Gemiddelde looptijd financiële schulden	**Y**					**5,1**	**5,7**	**5,9**
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	**Y**					**4,6**	**5,4**	**5,6**
IFRS NAV per aandeel (14)*	**€**					**82,94**	**81,32**	**79,23**
EPRA NRV per aandeel (15)*	**€**					**90,84**	**90,22**	**88,92**
EPRA NTA per aandeel (16)*	**€**					**81,92**	**81,63**	**78,91**
EPRA NDV per aandeel (17)*	**€**					**86,15**	**83,91**	**81,72**
Beurskoers (18)	**€**					**62,00**	**73,20**	**68,60**
Premie/Discount	**%**					**-25,2%**	**-10,0%**	**-13,4%**

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) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels, inclusief aandeel in joint ventures, exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
5) Operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
6) 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
7) 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, alsook aanpassingen aan voorgaande betreffende joint ventures. Zie bijlage 1.
8) EPRA-resultaat per aandeel* betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie bijlage 1.
9) Resultaat op de portefeuille*: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed en het aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Zie bijlage 2.
10) 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.
11) 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. Zie bijlage 2.
12) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
13) De Net debt/EBITDA (adjusted)* verschilt van de Net debt/EBITDA doordat in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd worden voor de lopende projecten in uitvoering en financiering aan joint ventures vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei. Zie bijlage 2.
14) 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.
15) 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 bijlage 1.
16) 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 bijlage 1.
17) 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. Zie bijlage 1.
18) 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 hierboven 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.

BIJLAGE 2: EPRA Performance measures

		30/09/2026	30/09/2025
EPRA-resultaat	€/aandeel	3,88	3,61
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	81,92	78,91
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	90,84	88,92
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	86,15	81,72
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	12,6	11,9
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	12,4	11,8

		30/09/2026	31/12/2025
EPRA LTV	%	42,6	40,0
EPRA Huurleegstand*	%	0,9	0,3
EPRA Net Initial Yield*	%	5,0	4,8
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,1	4,9

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, alsook aanpassingen aan voorgaande betreffende joint ventures. Het EPRA-resultaat per aandeel is het EPRA-resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

Doelstelling: Het EPRA-resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Het geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Het EPRA-resultaat per aandeel meet het netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

EPRA-RESULTAAT (IN EUR X 1.000)	30/09/2026	30/09/2025
Netto resultaat	**132.166**	**114.919**
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-2.430	-21.193
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	29	-1
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.547	1.306
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-9.188	-7.005
Aanpassingen aan bovenstaande betreffende joint ventures	-8.740	-5.003
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-
EPRA-resultaat	**90.290**	**83.023**
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.299.868	23.013.978
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	**3,88**	**3,61**

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)	30/09/2026			30/09/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	**1.932.634**	**1.932.634**	**1.932.634**	**1.824.080**	**1.824.080**	**1.824.080**
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	**82,94**	**82,94**	**82,94**	**79,23**	**79,23**	**79,23**
i) Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	**1.932.634**	**1.932.634**	**1.932.634**	**1.824.080**	**1.824.080**	**1.824.080**
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	24.230	24.230	-	15.576	15.576	-
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-46.883	-46.883	-	-22.291	-22.291	-
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-976	-	-	-779	-
Toe te voegen:						
ix) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	74.924	-	-	57.288
xi) Vastgoed transfer tax	206.894	-	-	229.889	-	-
NAV	**2.116.875**	**1.909.005**	**2.007.558**	**2.047.254**	**1.816.586**	**1.881.368**
Aantal dividendgerechtigde aandelen	23.302.220	23.302.220	23.302.220	23.022.294	23.022.294	23.022.294
NAV per aandeel (€/aandeel)	**90,84**	**81,92**	**86,15**	**88,92**	**78,91**	**81,72**

EPRA huurleegstand

Definitie: De EPRA huurleegstand stemt overeen met het complement 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:

	30/09/2026			31/12/2025		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
EPRA LEEGSTANDS-PERCENTAGE (IN EUR x 1.000)	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	288	67.005	0,4	193	60.653	0,3
Frankrijk	1.234	23.693	5,2	279	21.894	1,3
Nederland	-	69.323	0,0	-	69.076	0,0
Duitsland	-	6.700	0,0	-	6.673	0,0
TOTAAL	**1.523**	**166.721**	**0,9**	**471**	**158.296**	**0,3**



Antwerpen, België

Impressie toekomstige ontwikkeling voor DP World

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)		30/09/2026 TOTAAL	31/12/2025 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.956.631	2.870.333
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures en fondsen		150.173	104.278
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-408.979	-369.262
Afgewerkte vastgoedportefeuille		**2.697.826**	**2.605.349**
Toelage voor geraamde aankoopkosten		186.609	181.611
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	**A**	**2.884.435**	**2.786.960**
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		153.908	142.570
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-8.614	-7.905
Geannualiseerde nettohuurgelden	**B**	**145.294**	**134.665**
Huurvrije periodes of lease incentives		827	3.052
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	**C**	**146.121**	**137.717**
EPRA NIY	**B/A**	**5,04%**	**4,83%**
EPRA "topped-up" NIY	**C/A**	**5,07%**	**4,94%**

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)		30/09/2026	30/09/2025
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		15.969	**13.792**
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-656	-601
(v) Operationele kosten van joint ventures		39	33
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	**A**	**15.351**	**13.224**
(ix) Directe leegstandskosten		-210	-193
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	**B**	**15.141**	**13.031**
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		121.188	110.721
(xii) Aandeel van brutohuurinkomsten van joint ventures		1.007	0
Brutohuurinkomsten	**C**	**122.195**	**110.721**
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	**A/C**	**12,6%**	**11,9%**
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	**B/C**	**12,4%**	**11,8%**

Voor jaareinde 2026 is de inschatting dat deze zal landen op ± 12%, stabiel ten opzichte van 31/12/2025. 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)	30/09/2026					31/12/2025				
	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	618.639	50.323		-120	668.842	550.393	32.619		-120	582.892
Commercial paper	52.000				52.000	0				0
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	638.513				638.513	638.311				638.311
Derivaten voor vreemde valuta	0				0	0				0
Netto (handels)schulden	12.157	15.206		-197	27.167	16.580	13.346		-268	29.658
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	5.608				5.608	3.251				3.251
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	714			714	0	1.084			1.084
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-7.638	-3.487		201	-10.923	-6.322	-12.024		270	-18.077
Netto schulden (a)	**1.319.279**	**62.756**	**0**	**-116**	**1.381.919**	**1.202.213**	**35.025**	**0**	**-118**	**1.237.119**
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	11.853				11.853	7.372				7.372
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.767.230			-964	2.766.266	2.695.659			-964	2.694.696
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	16.235				16.235	471				471
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	258.806	149.143			407.949	250.614	103.249			353.863
Immateriële activa	976				976	775				775
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	41.816				41.816	39.440				39.440
Totale portefeuillewaarde (b)	**3.096.916**	**149.143**	**0**	**-964**	**3.245.095**	**2.994.331**	**103.249**	**0**	**-964**	**3.096.616**
EPRA LTV (a/b)	**42,6%**	**-**	**-**	**-**	**42,6%**	**40,1%**	**-**	**-**	**-**	**40,0%**

BIJLAGE 3: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's[17]

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)	30/09/2026	30/09/2025
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-29	1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.430	21.193
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	9.188	7.005
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8.740	5.003
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**20.329**	**33.202**

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 gereglementeerde 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)	30/09/2026	30/09/2025
Financiële resultaat	5.797	-14.539
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-21.547	1.306
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	-
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	**-15.750**	**-13.233**

[17] 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 vastgoedresultaat.

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE (IN EUR X 1.000)	30/09/2026	30/09/2025
Vastgoedresultaat	119.792	110.651
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	105.612	98.101
OPERATIONELE MARGE	**88,2%**	**88,7%**

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)	30/09/2026	30/09/2025
Financiële resultaat	5.797	-14.539
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-3.077	-1.693
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.547	1.306
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.192	2.493
Intercalaire intresten	-6.538	-7.290
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	**-23.174**	**-19.724**
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	**1.346.737**	**1.229.716**
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	**2,3%**	**2,1%**

(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 en financiering aan joint ventures 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)		30/09/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.288.928	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-7.638	-6.322
Net debt (IFRS)		**1.281.290**	**1.166.510**
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-113.603	-102.626
- Financiering aan joint venture x schuldgraad		-65.285	-39.043
Net debt (adjusted)	**A**	**1.102.402**	**1.024.842**
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	**B**	**139.725**	**132.214**
+ Afschrijvingen (TTM)		509	388
+ Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)'		516	139
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		3.767	8.193
EBITDA (adjusted)	**C**	**144.518**	**140.934**
Net debt / EBITDA (adjusted)	**A/C**	**7,6**	**7,3**

(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)		30/09/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.288.928	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-7.638	-6.322
Net debt (IFRS)	**A**	**1.281.290**	**1.166.510**
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	**B**	**139.725**	**132.214**
+ Afschrijvingen (TTM)		509	388
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		664	97
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		-	-
EBITDA (IFRS)	**C**	**140.899**	**132.699**
Net debt / EBITDA	**A/C**	**9,1**	**8,8**

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)		30/09/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.288.928	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-7.638	-6.322
Net debt (IFRS)	**A**	**1.281.290**	**1.166.510**
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde (exclusief gebruiksrecht concessies)		2.779.083	2.703.031
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		16.235	471
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		258.806	250.614
Financiering aan en deelneming in joint ventures		127.551	107.608
Totale portefeuillewaarde	**B**	**3.181.674**	**3.061.724**
Loan-to-value	**A/B**	**40,3%**	**38,1%**

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)	30/09/2026	30/09/2025
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	105.612	98.101
Financiële inkomsten (+)	3.524	2.277
TOTAAL (A)	**109.136**	**100.377**
Netto financiële kosten (-)	25.643	22.240
TOTAAL (B)	**25.643**	**22.240**
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	**4,3**	**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)	30/09/2026	31/12/2025
Financiële schulden aan vaste rentevoet	615.212	615.313
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	612.500	552.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	**1.227.712**	**1.167.813**
Langlopende en kortlopende rentedragende financiële schulden (IFRS)	1.286.212	1.170.813
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	**1.286.212**	**1.170.813**
HEDGE RATIO (A/B)	**95,5%**	**99,7%**



BIJLAGE 4: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1 000)	30/09/2026 9 maanden	30/09/2025 9 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	**6.322**	**13.139**
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	**104.913**	**96.160**
Netto resultaat	132.166	**114.919**
Netto interestkosten	19.104	**14.950**
Financiële inkomsten	-3.524	**-2.277**
Belastingen	-9.082	**-5.194**
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	-29	**0**
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	**138.635**	**122.399**
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-21.547	**1.306**
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.430	**-21.193**
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	534	**-6.856**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-9.274	**5.003**
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	413	**292**
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	0	**0**
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	**-32.304**	**-21.448**
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-16.000	**-10.663**
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	14.583	**5.872**
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	**-1.418**	**-4.791**
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	**-108.083**	**-225.944**
Investeringen	**-108.533**	**-225.944**
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-104.029	**-148.670**
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	**-74.221**
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-4.504	**-3.053**
Desinvesteringen	**450**	**1**
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	**1**
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	450	**0**
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	**0**
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	**4.485**	**129.459**
Netto-effect van opname en terugbetaling van leningen	115.500	**238.567**
Kapitaalverhoging	0	**-190**
Betaalde dividenden	-91.578	**-86.059**
Betaalde interesten	-19.437	**-22.859**
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	**7.638**	**12.814**