

Persbericht

Jaarlijks financieel verslag

Gereguleerde informatie

Woensdag 11/02/2026 – 18u



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION
montea.com



Hoogtepunten

2025 succesvol afgerond met duidelijke focus op inkomstengroei en waardecreatie

- ✓ EPRA-resultaat van € 112,8 miljoen (+18% j/j uit recurrente activiteiten¹)
- ✓ EPRA-resultaat van € 4,90 per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten), rekening houdend met 10% extra uitstaande aandelen
- ✓ Dividend van € 3,93 per aandeel (+9% j/j uit recurrente activiteiten²)
- ✓ Beoogd investeringsvolume van ruim € 300 miljoen behaald aan een gemiddeld aanvangsrendement van 6,5%

Op basis van solide fundamentals

- ✓ Bezettingsgraad blijft hoog op 99,8%, met meer dan 285.000 m² (her-)verhuurd aan een gemiddelde huurstijging van 9%
- ✓ 2025 sterk afgesloten dankzij een strategische acquisitie in Beringen, de start van een ontwikkeling in Halle en de aankoop van 150.000 m² vergund ontwikkelingspotentieel in Frankrijk
- ✓ Positieve herwaardering van de portefeuille met € 57 miljoen
- ✓ Solide balans met loan-to-value van 38,1% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,3x

Track27 realiseren en basis leggen voor de toekomst

- ✓ Verwacht 2026 EPRA-resultaat van € 5,23 per aandeel (+7% j/j), incl. € 0,08 FBI-erkenning 2024³
- ✓ Verwacht 2027 EPRA-resultaat van € 5,60 (+7% t.o.v. 2026). Halfweg het groeiplan is reeds € 930 miljoen uitgevoerd, opgestart of in exclusieve onderhandeling. Het resterende investeringsbedrag is volledig gedekt binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x
- ✓ In 2026 en 2027 schakelt Montea een versnelling hoger in Frankrijk en wordt de vergunning verwacht voor in totaal 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte. Hiermee legt Montea de basis voor haar groei voorbij Track27

“Twee jaar na de start van Track27 blijft onze focus gericht op waardecreatie voor onze aandeelhouders. We bevestigen onze EPS groeidoelstellingen onder Track27. De kracht van het Montea platform ligt in haar wendbaarheid, haar veerkracht en het vermogen om kapitaal flexibel toe te wijzen over haar vier groeipijlers. In combinatie met de zeer sterke verhuurprestaties in onze bestaande portefeuille, positioneert dit ons uitstekend voor verdere waardecreatie.”



Jo De Wolf, CEO

[Neem deel aan de 2025 results webcast](#)
[Donderdag 12 februari 2026 – 11u CET](#)

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

² Rekening houdend met de 2023 FBI-erkenning in 2024, stijgt het voorgesteld dividend per aandeel van 2025 met 5% ten opzichte van 2024.

³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.038.381 per 31 december 2025.

Samenvatting

- EPRA-resultaat van € 112,8 miljoen, een stijging met 18% van het EPRA-resultaat uit recurrente activiteiten t.o.v. 2024⁴, gedreven door de like-for-like huurgroei (+3,2%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, in combinatie met een gecontroleerd kostenbeleid en een lage gemiddelde kost van de schulden (2,1%). Exclusief het FBI-effect in 2024 en rekening houdend met 10% extra aandelen, stijgt het EPRA-resultaat per aandeel met 8% naar € 4,90 per aandeel. Een dividend van € 3,93 per aandeel (+9% j/j uit recurrente activiteiten⁵) zal worden vooropgesteld.
- De vastgoedportefeuille groeit in 2025 met € 360 miljoen naar € 3,2 miljard. Deze stijging wordt gedragen door (i) de realisatie van het beoogd investeringsvolume van ruim € 300 miljoen tegen een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,5% en door (ii) een sterke opwaardering van de bestaande portefeuille, inclusief latente meerwaarden op projecten voor een totaal bedrag van € 57 miljoen.

De groei wordt gerealiseerd via de vier groeipijlers van Montea:



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



Vier in-house projectontwikkelingen werden succesvol opgeleverd, waaronder het distributiecentrum van 95.000 m² in Tiel voor Intergamma. Met de start van de constructie van een nieuw logistiek centrum van 31.000 m² in Halle blijft 117.000 m² aan volledig voorverhuurde projecten in uitvoering⁶, met een gemiddelde looptijd op eerste vervaldag van 20 jaar.



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



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

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

- De huidige marktdynamiek binnen de logistieke vastgoedsector blijft Montea in staat stellen om sterke operationele resultaten neer te zetten. Naast de recente acquisities slaagde Montea erin om dit jaar ca. 35.000 m² volledig voor te verhuren⁷. Bovendien wist Montea ca. 250.000 m² in de bestaande portefeuille succesvol te (her)onderhandelen. De (her)verhuur gebeurde met een gemiddelde huurverhoging van 9%, waarbij de gerealiseerde huurprijzen gemiddeld boven het marktniveau liggen. Dit ondersteunt zowel de waardering van de portefeuille als het potentieel voor verdere huurgroei. De (her)verhuringen dragen bij aan de solide like-for-like huurgroei van 3,2% alsook aan de consistent hoge bezettingsgraad van 99,8%.

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

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

⁶ De oppervlakte voor het project in Luik, wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture.

⁷ Het betreft de projectontwikkeling in Halle, goed voor 31.000 m² en een nieuw ontwikkelproject in Tiel van ca. 4.000 m².

■ Sterke fundamentals voor toekomstige groei:

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

■ Sterke operationele portefeuilleprestaties gerealiseerd:

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

- In 2025 kreeg Montea meerdere belangrijke erkenningen. Zo werd Montea opgenomen in de BEL20 en de BEL® ESG Index van Euronext en werd het nieuwe distributiecentrum in Waddinxveen (Nederland) beloond met de Logistics Award van het vastgoedblad PropertyNL. In Frankrijk behaalde de verwerving van de Reverso-portefeuille de Logistics Deal of the Year award. Voor het achtste jaar op rij behaalde Montea goud voor de EPRA BPR en voor de vierde keer de hoogste onderscheiding voor de EPRA sBPR, wat het blijvende engagement voor transparante financiële en duurzaamheidsrapportering onderstreept.

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

Vooruitzichten

■ Track27 realiseren en basis leggen voor de toekomst

- Montea herbevestigt een vooropgesteld **EPRA-resultaat van € 5,60 per aandeel in 2027, een jaarlijkse stijging van 7%**, op basis van een resterend investeringsvolume van € 400 miljoen dat volledig gedekt is binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x. Dit resultaat wordt bereikt binnen het financieel en operationeel Track27 kader:
 - een gemiddelde kost van de schuld van maximaal 2,5%
 - een minimale bezettingsgraad van 98%
 - een operationele marge van 90% tegen 2027
- In totaal werd inmiddels reeds € 930 miljoen (of 81% van het beoogde investeringsvolume van ca € 1,15 miljard) aan investeringen uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld en dit binnen een duidelijke strategie van duurzame waardecreatie. Tegen eind 2027 zal de waarde van de portefeuille ruim boven € 3,5 miljard uitstijgen.
- In 2026 en 2027 schakelt Montea een versnelling hoger in Frankrijk en wordt de vergunning verwacht voor in totaal 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte. Eind 2025 is reeds 150.000 m² verzekerd. Hiermee legt Montea de basis voor haar groei voorbij Track27.
- Een reductie van de CO₂-uitstoot van de bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (vs. 2019) dankzij onder meer een engagement om nieuwe projectontwikkelingen klimaatneutraal te bouwen.

■ Vooropgestelde resultaatsdoelstellingen voor 2026

- **EPRA-resultaat naar € 5,23 per aandeel (+7% j/j)**, incl. € 0,08 FBI-erkenning voor boekjaar 2024⁹. Dit resultaat, opgesteld conform het Track27 financieel en operationeel kader, is gebaseerd op een beoogd investeringsvolume van € 250 miljoen en een like-for-like huurgroei van minimaal 2,5%. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.
- **Groei van het dividend naar € 4,19 per aandeel (+7% j/j)**, incl. de mogelijk bijkomstige FBI-erkenning. Het resultaat van de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 zal voor 80% uitgekeerd worden.

⁹ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.038.381 per 31 december 2025.

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	7
1.1	Kerncijfers.....	7
1.2	Montea's portfolio.....	10
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2025	20
1.4	Financiële resultaten voor het boekjaar 2025	24
1.5	Beursperformantie van het aandeel Montea	35
1.6	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.....	35
1.7	Transacties tussen verbonden partijen	35
1.8	Voornaamste risico's en onzekerheden.....	36
2	Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007	36
3	Vooruitzichten.....	37
4	Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie- uitgifte	41
5	Toekomstgerichte verklaringen	41
6	Financiële kalender	42
	Bijlagen.....	43
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	43
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	49
	BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2025	54
	BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2025	55
	BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 31/12/2025.....	56
	BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 31/12/2025	57
	BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	58
	BIJLAGE 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2025.....	59
	BIJLAGE 9: Verklaring van de commissaris.....	63

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille – Gebouwen (1)							
Aantal sites		44	35	42	3	124	118
Bezettingsgraad (2)	%	99,8%	99,1%	100,0%	100,0%	99,8%	99,9%
Totale oppervlakte – vastgoedportefeuille (3)	m²	1.019.064	292.652	964.515	99.495	2.375.726	2.132.243
Investeringswaarde (4)	K€	1.103.212	402.382	1.256.329	96.500	2.858.423	2.555.642
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	1.365.364	438.264	1.258.491	90.202	3.152.321	2.792.794
Onroerend vermogen	K€	1.101.389	397.785	1.132.848	90.202	2.722.224	2.405.178
Ontwikkelingen	K€	217.621	36.770	100.501	0	354.892	316.666
Zonnepanelen & BESS	K€	46.354	3.710	25.141	0	75.205	70.950
Totale oppervlakte – Grondreserve	m²					3.409.611	2.720.452
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					2.581.818	2.161.315
waarvan inkomsten genererend	%					54%	55%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					827.793	559.137
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€					139.768	115.110
Vastgoedresultaat	K€					148.722	122.956
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					132.214	108.866
Operationele marge (6)*	%					88,9%	88,5%
Financieel resultaat [excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten] (7)*	K€					-17.589	-12.721
EPRA-resultaat (8)*	K€					112.777	99.260
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						23.038.381	21.005.929
EPRA-resultaat per aandeel (9)*	€					4,90	4,73
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					699	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					52.661	85.400
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					-10.417	-10.401
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	K€					5.808	0
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€					48.751	74.998
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					1.739	-2.733
Netto resultaat (IFRS)	K€					163.267	171.525
Netto resultaat per aandeel	€					7,09	8,17
Geconsolideerde balans							
Balanstotaal	K€					3.261.957	2.885.045
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					1.296.068	1.017.163
Loan-to-value (12)*	%					38,1%	33,7%
Schuldratio (13)	%					40,0%	35,7%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)*	x					7,3	6,4
Hedge ratio*	%					99,7%	97,8%
Gemiddelde kost van de schuld*	%					2,1%	2,3%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y					5,7	5,7
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y					5,4	6,1
IFRS NAV per aandeel (15)*	€					81,32	78,42
EPRA NRV per aandeel (16)*	€					90,22	85,82
EPRA NTA per aandeel (17)*	€					81,63	78,05
EPRA NDV per aandeel (18)*	€					83,91	80,42
Beurskoers (19)	€					73,20	63,30
Premie/Discount	%					-10,0%	-19,3%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 3) Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- 4) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 5) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels, inclusief aandeel in joint ventures, exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 6) Operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
- 7) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)*: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
- 8) EPRA-resultaat*: dit betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, alsook aanpassingen aan voorgaande betreffende joint ventures. Zie bijlage 1.
- 9) EPRA-resultaat per aandeel* betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie bijlage 1.
- 10) Resultaat op de portefeuille*: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed en het aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Zie bijlage 2.
- 11) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 12) Loan-to-value* wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de som van de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen) en financiering aan en deelneming in joint ventures. Zie bijlage 2.
- 13) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- 14) De Net debt/EBITDA (adjusted)* verschilt van de Net debt/EBITDA doordat in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd worden voor de lopende projecten in uitvoering en financiering aan joint ventures vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei. De financiële schulden in de Net debt/EBITDA (adjusted) zijn exclusief toekomstige concessieverplichtingen, daartoe werd een correctie toegepast op het cijfer van 31/12/2024. Zie bijlage 2.
- 15) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. Minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 16) EPRA Net Reinstatement Value*: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie bijlage 1.
- 17) EPRA Net Tangible Assets* gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie bijlage 1.
- 18) EPRA Net Disposal Value* voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. De EPRA NDV van 31/12/2024 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief. Zie bijlage 1.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

In overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measures), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, in dit persbericht wanneer ze het eerst voorkomen aangeduid met een asterisk (*), waardoor de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft. De prestatie indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, wordt in bijlage van dit persbericht weergegeven.

EPRA performance measures

		31/12/2025	31/12/2024
EPRA-resultaat	€/aandeel	4,90	4,73
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	81,63	78,05
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	90,22	85,82
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	83,91	80,42
EPRA LTV*	%	40,0	34,8
EPRA Net Initial Yield*	%	4,8 ¹¹	5,0 ¹²
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	4,9	5,0
EPRA Huurleegstand*	%	0,3	0,2
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	11,3	11,4
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	11,2	11,2

¹¹ De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 4,8%, een daling met 0,2% ten opzichte van eind 2024. Deze daling wordt verklaard door de opwaardering van de portefeuille en tijdelijke huurincentives op de opgeleverde ontwikkelingen in de tweede jaarthelft van 2025.

¹² Vanaf Q3 2025 wordt de EPRA Net Initial Yield weergegeven exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de toekomstige verwachte groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. De EPRA NIY op 31/12/2024 daalt hierdoor van 5,1% naar 5,0%.

1.2 Montea's portfolio

De vastgoedportefeuille groeit in 2025 met € 360 miljoen naar € 3,2 miljard. Deze stijging wordt gedragen door (i) de realisatie van het beoogd investeringsvolume van ruim € 300 miljoen, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,5%¹³ en door (ii) een sterke opwaardering van de bestaande portefeuille, inclusief latente meerwaarden op projecten voor een totaal bedrag van € 57 miljoen. Daarnaast verkocht Montea in oktober 2025 een pand in Saintes voor ca. € 6 miljoen, ruim 16% boven de reële waarde zoals bepaald door de vastgoeddeskundige, en dit in het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille, cfr. 1.3.2.

De totale waarde van de portefeuille stijgt naar € 3.152 miljoen dankzij:

- acquisities in België (Antwerpen en Beringen), Nederland (Zaltbommel en Zeewolde) en de aankoop van 150.000 m² vergund ontwikkelingspotentieel in Frankrijk
- in-house projectontwikkelingen
- investeringen in strategische partnerships met ontwikkelaars
- investeringen in groene en slimme energieoplossingen, zoals de batterij-energiehubs.

1.2.1 Acquisities

Montea breidde in België haar aanwezigheid op Blue Gate Antwerpen verder uit door de verwerving van de site verhuurd aan BMB Bouwmaterialen en kon daarnaast de voormalige Euro Shoe-site verwerven in Beringen, een strategische logistieke locatie langs de E313 en de E314. In Nederland verwierf Montea een strategisch gelegen, deels ontwikkeld terrein in Zaltbommel, alsook een duurzaam distributiecentrum in Zeewolde. Tot slot kocht Montea in Frankrijk 150.000 m² vergund ontwikkelingspotentieel aan. Deze aankopen vertegenwoordigen een investeringswaarde van ca. € 100 miljoen en hebben een gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,0%¹³.

Uitbreiding aanwezigheid op Blue Gate Antwerpen (BE)

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



Strategisch gelegen fabriek met groot ontwikkelingspotentieel in Zaltbommel (NL)¹⁴

In Zaltbommel kon Montea in het tweede kwartaal van 2025 een zeer strategisch gelegen, gedeeltelijk bebouwd perceel van 115.400 m² verwerven voor ca. € 24 miljoen. Deze aankoop ligt op een ideale plek voor bedrijven in de logistieke sector: centraal in het Gelderse rivierenland en aan de autosnelweg A2. De locatie op bedrijventerrein De Wildeman levert vanwege de sale-and-lease-backovereenkomst meteen inkomsten op. Op het onbebouwde deel van het perceel wil Montea in de nabije toekomst een gebouw met een oppervlakte tussen de 25.000 en de 30.000 m² ontwikkelen. Ook kan een gedeelte van het terrein vanwege de goed bereikbare locatie worden verhuurd als buitenopslag. De transactie werd mogelijk nadat een Nederlandse investeringsmaatschappij de fabriek op het terrein had overgenomen, waarna de gebruiker van die fabriek met Montea een langlopende erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een periode van 20 jaar.

¹³ Rendement berekend op basis van onmiddellijk renderende investeringen.

¹⁴ Zie persmededeling van 17/07/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

Verhuurd distributiecentrum in Zeewolde (NL)

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



Versterking strategische positie met verwerving voormalige Euro Shoe-site in Beringen (BE)¹⁵

Montea verwierf in het vierde kwartaal van 2025 de voormalige Euro Shoe-site via een inbreng in natura. Montea breidt op die manier haar aanwezigheid uit in Beringen, een strategische logistieke locatie langs de E313 en de E314 in België. Naast een goede verbinding over de weg met Antwerpen, Luik en Brussel, biedt deze locatie ook rechtstreekse toegang tot het Albertkanaal, wat bijdraagt aan de multimodale ontsluiting van de site. Het terrein beslaat ca. 53.500 m², met een magazijn van ruim 20.000 m² en 2.500 m² aan kantoren. Het ruime buitenterrein kan flexibel worden ingezet als parking en/of opslagruimte, wat extra gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden biedt. Het verwachte nettorendement van deze investering van ca. € 19 miljoen zal bij verhuur aan markthuurwaarde minstens 7% bedragen. De nodige aanpassingswerken zijn momenteel in uitvoering, terwijl de gesprekken met potentiële huurders in gevorderde fase zitten.

150.000 m² vergund ontwikkelingspotentieel in Frankrijk

In 2026 en 2027 schakelt Montea een versnelling hoger in Frankrijk en wordt de vergunning verwacht voor in totaal 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte. Eind 2025 kon Montea hiervan reeds 150.000 m² verzekeren, door de aankoop van ca. 337.000 m² terreinen. Deze projecten zijn strategisch gelegen en uitstekend gepositioneerd om in te spelen op zowel de huidige als toekomstige vraag van gebruikers, in het bijzonder vanuit e-commerce, logistiek en distributie perspectief, waarbij de eerste marktverkenningen positief zijn. Hiermee legt Montea de basis voor haar groei voorbij Track27.

“Frankrijk is een belangrijke groeimotor voor Montea. Dankzij strategisch gelegen projecten bouwt het Franse team aan een kwalitatieve ontwikkelingspijplijn die optimaal inspeelt op de huidige en toekomstige vraag vanuit de logistieke sector en e-commerce noden. Het momentum dat we vandaag in de markt zien, bevestigt onze aanpak en ondersteunt onze ambitie om onze activiteiten in Frankrijk de komende jaren substantieel uit te breiden.”

Luc Merigneux, Country Director Montea France

¹⁵ Zie persmededeling van 01/12/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.2 Projectontwikkelingen

1.2.2.1 Opgeleverd in 2025

In de loop van 2025 kon Montea vier in-house projectontwikkelingen succesvol opleveren, goed voor een bruto verhuurbare oppervlakte van 128.000 m². In Tiel (NL) werd het duurzaam distributiecentrum verhuurd aan Intergamma opgeleverd, de grootste projectontwikkeling in de geschiedenis van Montea. In Amsterdam (NL) werd voor Blond een logistiek gebouw opgeleverd, in Aalst (BE) de uitbreiding voor Movianto en tot slot kon ook de uitbreiding voor Vos in Oss (NL) gefinaliseerd worden. Het totale investeringsbedrag voor deze investeringen bedroeg ca. € 117 miljoen. De projecten werden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7,0%.

Uitbreiding in Aalst (BE)

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

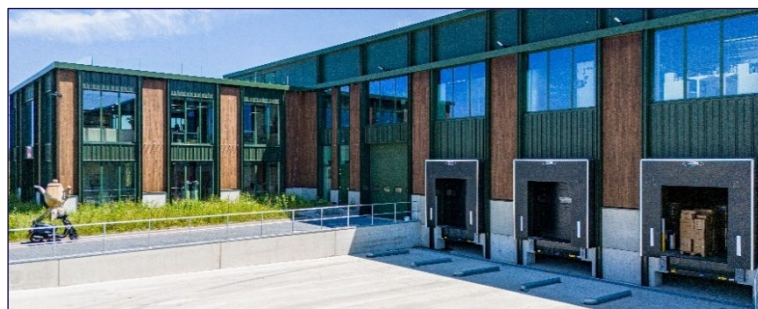


- Aankoop terrein: Q2 2015
- Oppervlakte terrein: ca. 14.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 9.000 m²
- Start constructie: Q1 2024
- Oplevering: 28/03/2025
- Huurder: Movianto Belgium NV voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar
- Investeringsbudget ontwikkeling: ca. € 8 miljoen

Amsterdam (NL)

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

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



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

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



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

Uitbreiding in Oss (NL)

In het Brabantse Oss heeft Montea een duurzaam nieuw distributiecentrum opgeleverd voor Vos Distri Logistics B.V.. De nieuwbouw van ca. 17.000 m², met een BREEAM-certificaat van de graad 'Excellent', bevindt zich naast het bestaande DC van Vos Logistics, dat in 2015 in gebruik werd genomen en eveneens ontwikkeld werd door Montea. Oss is strategisch gelegen in het achterland van de havens van zowel Rotterdam als Antwerpen en beschikt over een multimodale containerterminal. Het nieuwe distributiecentrum is uitstekend bereikbaar zowel over de weg, als via het water (Maashaven) en per spoor. Het pand wordt uitgerust met vijftien docks voor het laden en lossen van vrachtwagens.

- Aankoop terrein: Q1 2014
- Oppervlakte terrein: ca. 20.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 17.000 m²
- Start constructie: Q1 2025
- Oplevering: 16/12/2025
- Huurder: Vos Distri Logistics B.V. voor een nieuwe vaste periode van 10 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen



1.2.2.2 Ontwikkelingspijplijn

Montea beschikt op het einde van 2025 over een totale grondreserve van 3.409.600 m², waarvan ca. 2.580.000 m² verworven is en gewaardeerd wordt in de vastgoedportefeuille. 54% van deze verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%, dankzij o.a. de verhuring als parking. Deze landbank, strategisch gelegen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, biedt een totaal ontwikkelingspotentieel van 1.597.900 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 Projectontwikkelingen in uitvoering		203.000	117.000	174	62	~ 6,5%
 Halle	Q4 2026	55.000	31.000	34	19	
 Luik (Skechers)*	Q4 2027	148.000	86.000	140	43	
Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn Verwachte start in de komende 24 maanden inclusief voorverhuurde projecten in afwachting van vergunning		387.300	236.400	232	161	> 6,5%
Toekomstig ontwikkelingspotentieel Ontwikkelingspotentieel op langere termijn, inclusief yielding landbank en gronden onder optie		2.819.300	1.244.500	1.233	961	> 6,5%
Totaal		3.409.600	1.597.900	1.639	1.184	

→ Huidige ontwikkelingspijplijn – 117.000 m²

Montea heeft op heden twee ontwikkelingsprojecten in België in uitvoering, voor een totale voorverhuurde oppervlakte van 117.000 m². Deze projecten in uitvoering zijn 100% voorverhuurd en hebben een gemiddelde looptijd op eerste vervaldag van 20 jaar. Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 174 miljoen met een gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,5%.

Montea en Weerts Group ontwikkelen samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik, de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België. Montea heeft een belang van 40% genomen in de projectvennootschap, en wordt daarmee lange-termijnpartner in deze omvangrijke ontwikkeling van meer dan 215.000 m² ¹⁶. Daarnaast kon Montea in de loop van 2025 een 18-jarige huurovereenkomst afsluiten voor de ontwikkeling van een logistiek centrum van ca. 31.000 m² in Halle. Na het verkrijgen van de aangepaste omgevingsvergunning, konden de werken eind 2025 worden opgestart.

	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 (m²)	117.000	236.400	1.244.500
 Totale Capex (M€)	174 M€	232 M€	1.233 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 100% voorverhuurd	 Gemiddelde looptijd 20 jaar	

* De oppervlaktes voor het project in Luik worden voor 40% opgenomen in de pijplijn, het aandeel van Montea in de joint venture.

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

¹⁶ Opgenomen in de pijplijn pro rata het aandeel van Montea (40% = 86.000 m² GLA)

Grootste single-tenant ontwikkeling in Luik (BE)¹⁷

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

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

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

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

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

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



¹⁷ Zie persmededeling van 26/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

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. 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

“Deze nieuwe ontwikkeling in Halle past perfect binnen onze strategie om innovatieve en duurzame logistieke distributiecentra te creëren op strategische locaties.”

Xavier Van Reeth, Country Director Montea Belgium



→ Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn – 236.400 m²

Op korte tot middellange termijn verwacht Montea te starten met de ontwikkeling van ca. 236.400 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. Montea ontwikkelt niet op speculatieve basis. De bouw van een project vangt pas aan nadat voorverhuuring is verzekerd. Deze ontwikkelingspijplijn bestaat uit projecten waarvoor, in lijn met het huidige marktaanvoelen, 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 (m²)	117.000	236.400	1.244.500
 Totale Capex (M€)	174 M€	232 M€	1.233 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 100% voorverhuurd	 Gemiddelde looptijd 20 jaar	

→ Toekomstig ontwikkelingspotentieel – 1.244.500 m²

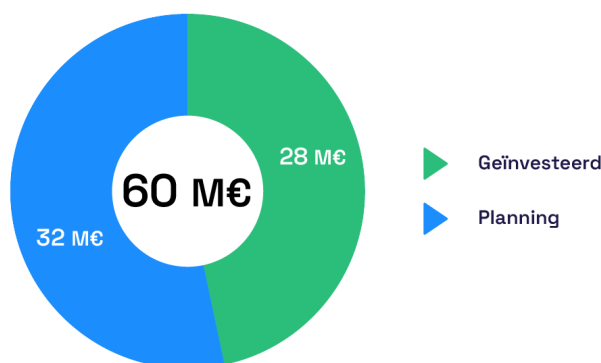
De resterende landbank bedraagt ca. 2.819.300 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel van 1.244.500 m² behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders. Het 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 (m²)	117.000	236.400	1.244.500
 Totale Capex (M€)	174 M€	232 M€	1.233 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 100% voorverhuurd	 Gemiddelde looptijd 20 jaar	

1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

Montea behoudt haar focus op duurzaamheid en is ervan overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten. Duurzame waardecreatie is van essentieel belang om groei op lange termijn te verzekeren. Als gevolg van vertragingen in een aantal in-house projectontwikkelingen, met impact op de geplande installatie van zonnepanelen, en door regelgevingsbelemmeringen die de uitrol van batterijopslagsystemen beïnvloeden, stelt Montea haar investeringsvolume doelstelling met betrekking tot hernieuwbare energie bij van € 75 miljoen naar € 60 miljoen. Op heden werd reeds € 28 miljoen euro geïnvesteerd in zonnepanelen en de uitbouw van batterijopslagsystemen. Verder worden ook energiebesparende verbeteringen aangebracht aan de bestaande portefeuille, zoals energiezuinige ledverlichting, laadpalen, bijkomende dakisolatie en warmtepompen.

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



Ontwikkelingen in de batterij-energiehubs

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

“Het is inspirerend om samen te werken met een partner als Montea die onze visie deelt: bedrijven ondersteunen in hun transitie naar net zero en de versnelling van elektrificatie mee mogelijk maken,”

Céline De Keersmaeker, Country Director België bij iwell

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

Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken biedt logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen op te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan blijven spelen in het aanbod van hernieuwbare energie en het reduceren van de energiekosten van haar klanten, onder meer middels de installatie van zonnepanelen. Het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk op jaareinde 2025 bedraagt 88 MWp.

88 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)

Energie voor **24.983** gezinnen

Equivalent van CO₂-opname van **1.439** hectare bos

Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

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

Op vlak van verwarming zet Montea in op warmtepompen aangezien die toelaten om gebouwen op een duurzamere manier (zonder fossiele brandstoffen) te verwarmen en/of te koelen. Doelstelling hierbij is dat tegen 2030 de helft van de sites in portefeuille volledig losgekoppeld is van het gasnet en overgeschakeld is op warmtepompen. Dit gebeurt enerzijds door de bestaande gasverwarmingen of oudere warmtepompen op de bestaande sites te vervangen door warmtepompen die op groene elektriciteit kunnen verwarmen en anderzijds door bij de constructie van nieuwe projecten steeds te opteren voor energiezuinige warmtepompen. Op het einde van 2025 opereert ongeveer 46% van de portefeuille enkel op deze moderne, energiezuinige warmtepompen zonder nog gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Ondertussen gaat Montea verder met het relighting-programma dat als doel heeft om tegen 2030 de volledige portefeuille over te schakelen op energiezuinige ledverlichting. Op het einde van 2025 was ongeveer 91% van de portefeuille met energiezuinige ledverlichting uitgerust.

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

Per 31 december 2025 beschikt de portefeuille samen over ongeveer 972 EV-charging mogelijkheden. Montea installeert laadpalen bij alle nieuwbouwprojecten, maar ook bij de bestaande portefeuille wordt er geïnvesteerd in EV-charging om klanten te ondersteunen bij hun energietransitie. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor het plaatsen van laadvoorzieningen voor elektrische trucks.

1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2025

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,8% en verhuuractiviteit

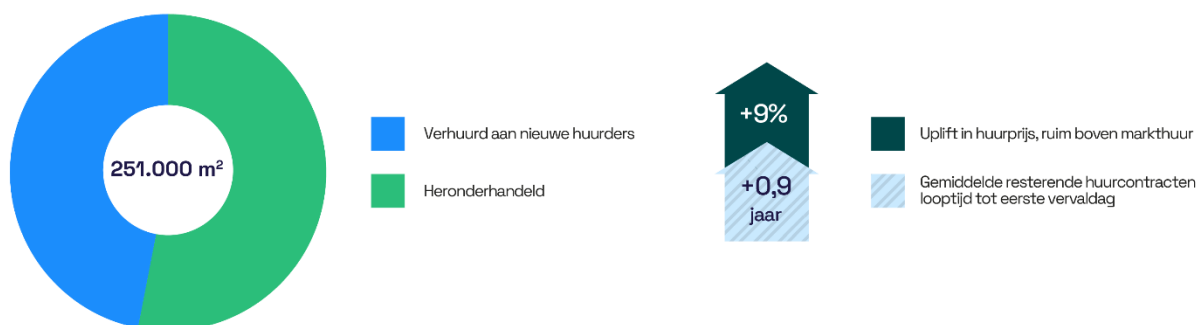
Op 31 december 2025 bedraagt de bezettingsgraad 99,8%¹⁸ tegenover 99,9% op jaareinde 2024. De zeer beperkte leegstand, ongeveer 4.200 m² in totaal, bevindt zich in Antwerpen (België), voordien verhuurd aan Rubix, en Le Mesnil-Amelot (Frankrijk), voordien verhuurd aan Espace Phone.

Montea heeft voor 35.000 m² aan nieuwe huurcontracten getekend, namelijk de projectontwikkeling in Halle, goed voor 31.000 m² met een looptijd van 18 jaar en een nieuw ontwikkelproject in Tiel van ca. 4.000 m² met een looptijd van 10 jaar.

Bovendien wist Montea ca. 250.000 m² in de bestaande portefeuille succesvol te (her)onderhandelen. De (her)verhuur gebeurde met een gemiddelde huurverhoging van 9%, waarbij de gerealiseerde huurprijzen gemiddeld boven het marktniveau liggen. Dit ondersteunt zowel de waardering van de portefeuille als het potentieel voor verdere huurgroei.

Van het equivalent van 10% van de huurgelden dat in 2025 op vervaldag kwam, kon 95% worden verlengd of verhuurd. Voor 2026 kon op heden reeds 64% verlengd of vernieuwd worden van het equivalent van 12% van de huurgelden dat in 2026 op vervaldag komt.

De like-for-like huurgroei bedraagt 3,2%, waarvan 2,9% voortkomt uit indexatie en 0,3% uit herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten.



1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

Desinvestering van gebouw in Saintes (BE)

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea in oktober 2025 overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 8.900 m² in Saintes, voormalig verhuurd aan Noukies NV. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 5,9 miljoen. Het verkoopbedrag bedroeg 16% meer dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 30 september 2025.

1.3.3 Versterking van de financieringsstructuur

Nieuwe kredietovereenkomsten

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

¹⁸ Op dit moment vinden opwaarderingswerken plaats aan de recente acquisitie in Beringen ter voorbereiding van de verhuur, en lopen er gevorderde gesprekken in het kader van de commercialisering van de locatie.

1.3.4 Andere gebeurtenissen tijdens 2025

Montea maakt haar intrede in BEL20¹⁹

Sinds maart 2025 maakt Montea deel uit van de BEL20, de Belgische beursindex die de twintig bedrijven met de grootste beurswaarde én de meest verhandelde aandelen in het land vertegenwoordigt. Deze erkenning benadrukt de positie van Montea als sleutelspeler in de logistieke vastgoedsector en bevestigt ook het geloof in een duurzame langetermijnvisie die Montea steeds vooropstelt.

Daarnaast is Montea ook opgenomen in de BEL® ESG Index van Euronext, waardoor het behoort tot de 20 beursgenoteerde bedrijven in België met de laagste milieu-, sociale en governance (ESG) risicoscore.

Dubbel Goud bij de EPRA Awards 2025

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

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



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



¹⁹ Zie persmededeling van 12/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

Montea Frankrijk wint Logistieke Deal van het jaar

In juli werd Montea Frankrijk bekroond met de Logistics Deal of the Year Award voor de overname van de Reverso portefeuille, een strategische zet die een belangrijke mijlpaal vormt in ons Track27 groeiplan.

Wat maakte deze deal bijzonder?

- 17 logistieke locaties verspreid over de meest dynamische corridors van Frankrijk: de Atlantische boog en de Dorsale
- Volledig verhuurd, toekomstgerichte locaties in belangrijke economische zones
- Locaties met aanzienlijke grondreserves, waardoor gefaseerde ontwikkeling en waardecreatie op lange termijn mogelijk is

Reverso is meer dan een overname. Het is een weerspiegeling van Montea's generatiestrategie op lange termijn, gericht op het creëren van waarde, niet alleen vandaag, maar voor de komende decennia.



Montea en Lekkerland winnen PropertyNL award voor nieuw distributiecentrum²⁰

Montea heeft de Logistics Award van vastgoedvakblad PropertyNL in de wacht gesleept en won deze prijs samen met Lekkerland, de klant waarvoor afgelopen jaar in Waddinxveen een nieuw distributiecentrum gerealiseerd werd. De jury prees het pand om zijn duurzaamheid, innovatieve elementen en medewerkersvriendelijkheid. Ook de nauwe samenwerking tussen Lekkerland, Montea en bouwpartner Remmers werd gewaardeerd.

PropertyNL wil met de award een tegengeluid geven in de zogeheten verdozingsdiscussie. Daarom looft het vakmedium elk jaar een prijs uit aan een combinatie van een ontwikkelaar en een eindgebruiker. Het vakblad wil zo aandacht creëren voor de grote mate van vernuft, verduurzaming en innovatie in de logistieke vastgoedsector.

²⁰ Zie persmededeling van 23/01/2025 of www.montea.com voor meer informatie

1.3.5 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 3,93 per aandeel

Op basis van het EPRA-resultaat van € 4,90 zal de raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 3,93 bruto per aandeel (€ 2,75 netto per aandeel). Dit betekent dat het bruto dividend per aandeel stijgt met 5% ten opzichte van 2024. Zonder het FBI-effect in 2024, dat € 0,14 per aandeel bedroeg, stijgt het bruto dividend per aandeel met 9% in vergelijking met 2024.

Kernratio's	31/12/2025	31/12/2024
Kernratio's (€)		
EPRA-resultaat per aandeel (1)	4,90	4,73
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	2,12	3,57
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	0,08	-0,13
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	7,09	8,17
EPRA-resultaat per aandeel (2)	4,82	4,29
Voorgestelde uitkering		
Bruto dividend per aandeel	3,93	3,74
Netto dividend per aandeel	2,75	2,62
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.038.381	21.005.929
Aantal aandelen in omloop per periode einde	23.402.884	23.131.212

- (1) Berekening op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen
 (2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum

1.4 Financiële resultaten voor het boekjaar 2025

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 december 2025

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

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

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

■ Vastgoedresultaat

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

■ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

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

De operationele marge²¹ bedraagt 88,9% voor 2025, tegenover 88,5% in 2024. De EPRA kost ratio bedraagt 11,3% op het einde van 2025, ten opzichte van 11,9% aan het einde van 2024. Om toekomstige groei te verzekeren, heeft Montea geïnvesteerd in business development in Frankrijk en Duitsland en in corporate services, waarmee de nodige basis is gelegd voor groei op middellange en lange termijn. Als gevolg daarvan verwacht Montea dat de operationele marge op middellange 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 € -17,6 miljoen, tegenover € -12,7 miljoen vorig jaar, een stijging met 38% of € 4,9 miljoen, wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2025 ter financiering van de recente gerealiseerde investeringen. Het resultaat houdt rekening met geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering. De geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen van 2025 dalen licht tegenover deze in vorig jaar.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden) is op 31 december 2025 ingedekt voor 99,7%.

De gemiddelde financieringskost²², berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast waarbij de activa van Montea niet bezwaard zijn, bedraagt 2,1% voor boekjaar 2025 ten opzichte van 2,3% op het einde van boekjaar 2024. Montea verwacht deze lagere gemiddelde kost van de financiering te kunnen aanhouden tot eind 2026.

■ Belastingen

In 2023 hield Montea voorzichtigheidshalve rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuuut geweigerd zou kunnen worden en werd een extra belastingvoorziening opgenomen van € 3,7 miljoen, het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. In 2024 kreeg Montea de erkenning als FBI voor het boekjaar 2023 waardoor die provisie kon worden tegengedraaid. Nog steeds uitgaand van het principe van de voorzichtigheid werd in de resultatenrekening van 2024 eveneens een belastingvoorziening opgebouwd uitgaand van een mogelijke weigering van het FBI-statuuut met betrekking tot 2024. Deze extra voorziening heeft, bij de toekenning van het FBI-statuuut, een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat van € 1,9 miljoen. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.

²¹ Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat

²² 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.

Voor 2025 kan, door gewijzigde wetgeving, Montea niet langer genieten van het FBI-regime in Nederland en werden de belastingen berekend met toepassing van de fiscale regels conform de regulier belaste sfeer. Het geboekte belastingbedrag van € 1,9 miljoen heeft voornamelijk betrekking op de reguliere belastingdruk in Nederland voor boekjaar 2025.

■ EPRA-resultaat

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

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

■ Resultaat op de vastgoedportefeuille²³

Het resultaat op de vastgoedportefeuille van 2025 bedraagt € 48,8 miljoen (€ 2,12 per aandeel²⁴), een daling met € 26,2 miljoen ten opzichte van 2024 (€ 75,0 miljoen).

In 2025 wordt de positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 52,7 miljoen) gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen, gecombineerd met een positieve herwaardering van de bestaande portefeuille deels gecompenseerd door een afwaardering van de zonnepanelen. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 4,8%, een daling van 0,2% ten opzichte van eind 2024. Deze daling is voornamelijk gedreven door een significante opwaardering van de portefeuille en tijdelijke huurincentives op de opgeleverde ontwikkelingen in de tweede jaarhalf van 2025, die in de loop van 2026 zullen aflopen. De Net Reversionary Yield²⁵, dat een portefeuillerendement weergeeft op basis van geschatte markthuren in plaats van huidige huren, bedraagt 5,6%. Daarnaast bevat het resultaat op de vastgoedportefeuille ook de gerealiseerde meerwaarde naar aanleiding van de verkoop van de site in Saintes (BE) (€ 0,7 miljoen).

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

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

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

■ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

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

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

■ 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 2025 is voornamelijk toe te schrijven aan de significante waardeverhoging van de vastgoedportefeuille in 2025 t.o.v. 2024.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel²⁶ bedraagt € 7,09 per aandeel t.o.v. € 8,17 per aandeel in 2024.

²³ 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.

²⁴ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

²⁵ De Net Reversionary Yield wordt berekend op basis van de geschatte markthuurwaarde, exclusief niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed en concessie, inclusief (geraamde) aankoopkosten.

²⁶ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31 december 2025

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

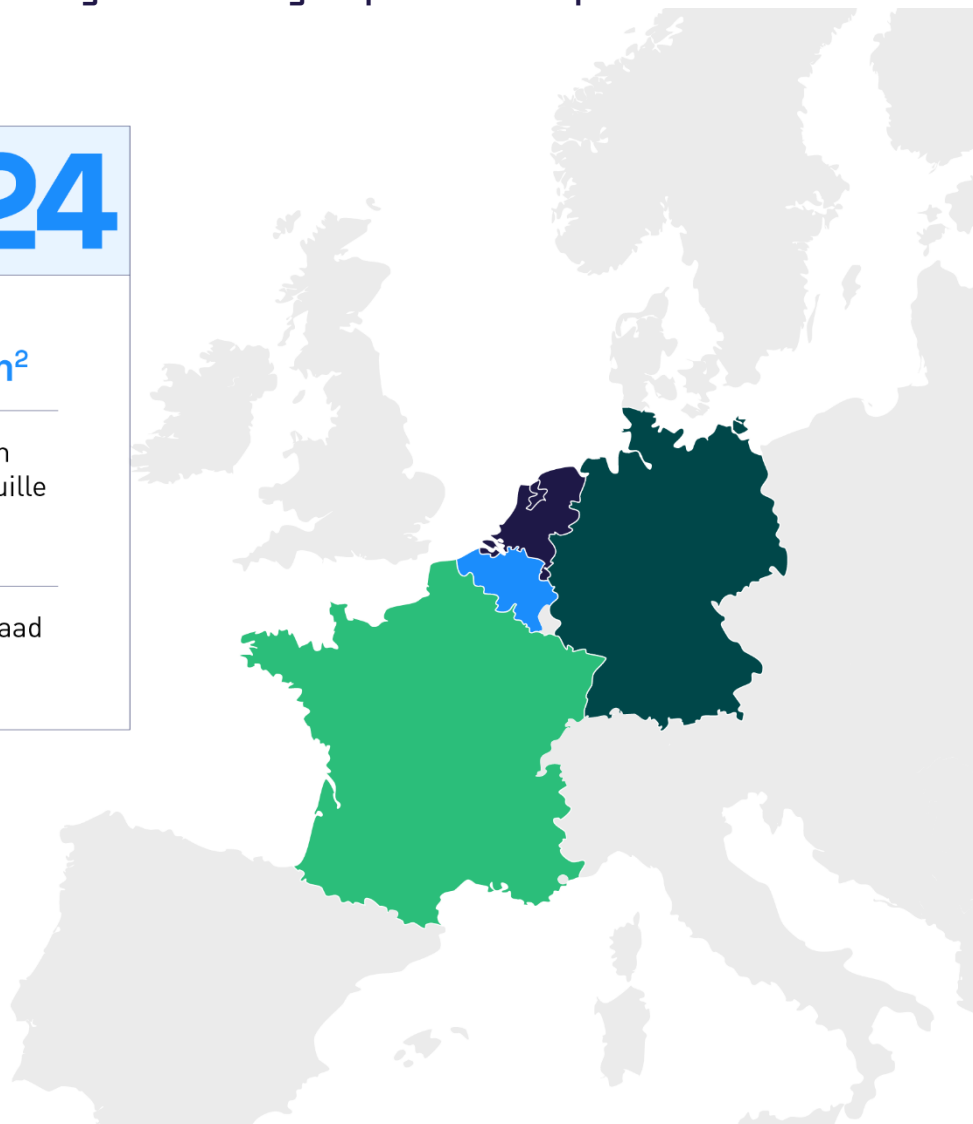
1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31 december 2025

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



1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31 december 2025

AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2025	124
Oppervlakte	2.375.500 m ²
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	3.152 M€
Totale bezettingsgraad	99,8%



FRANKRIJK	BELGIË	NEDERLAND	DUITSLAND
AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2025	AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2025	AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2025	AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2025
35	44	42	3
Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)
292.500 m ²	1.019.000 m ²	964.500 m ²	99.500 m ²
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille
438 M€	1.365 M€	1.259 M€	90 M€
Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad
99,1%	99,8%	100%	100%
Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille
14%	43%	40%	3%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.375.726 m², verspreid over 124 sites, met name 44 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 42 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,8% per 31/12/2025 ten opzichte van 99,9% op 31/12/2024. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Antwerpen (België), voordien verhuurd aan Rubix en Le Mesnil-Amelot (Frankrijk), voordien verhuurd aan Espace Phone.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 3.152,3 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.722,2 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 354,9 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen en batterijopslagsystemen (€ 75,2 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2024 stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 12,9% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 307 miljoen, aangevuld met € 57 miljoen aan (i) latente meerwaarden op projectontwikkelingen, (ii) positieve herwaardering van de bestaande portefeuille, hoofdzakelijk gedreven door een stijging van de geschatte markthuurwaarden, (iii) deels gecompenseerd door een afwaardering op de zonnepanelen als gevolg van dalende injectieprijzen, waarbij de herwaardering van zonnepanelen grotendeels via eigen vermogen verwerkt wordt, conform IAS 16. De desinvestering in Saintes (BE) heeft een beperkte impact van € 5 miljoen.

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

		BELGIË	FRANKRIJK ²⁷	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 31/12/2025	TOTAAL 31/12/2024
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		44	35	42	3	124	118
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m²	1.019.064	292.652	964.515	99.495	2.375.726	2.132.243
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	58.832	20.999	60.122	5.668	145.622	128.564
Gross current yield	%	5,44	5,58	5,31	6,03	5,42	5,33
EPRA NIY	%	5,09	5,12	4,47	5,54	4,83	5,02
Niet verhuurde delen	m²	1.737	2.496	0	0	4.233	2.496
Huurwaarde van niet verhuurde delen (2)	K€	193	279	0	0	471	258
Bezettingsgraad	%	99,8	99,1	100,0	100,0	99,8	99,9
Investeringswaarde	K€	1.103.212	402.382	1.256.329	96.500	2.858.423	2.555.642
Reële waarde	K€	1.101.389	397.785	1.132.848	90.202	2.722.224	2.405.178
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen & batterijopslagsystemen (3)							
Reële waarde	K€	46.354	3.710	25.141	0	75.205	70.950
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde - eigen ontwikkelingen	K€	113.343	36.770	100.501	0	250.614	316.666
Reële waarde - aandeel in joint ventures	K€	104.278 ²⁸	0	0	0	104.278	0
Vastgoedportefeuille - TOTAAL							
Reële waarde	K€	1.365.364	438.264	1.258.491	90.202	3.152.321	2.792.794

(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.

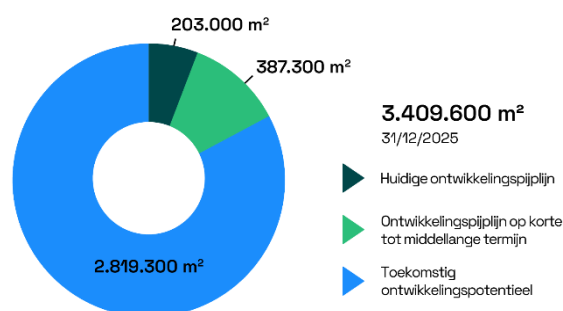
- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,42% ten opzichte van 5,33% op 31/12/2024.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 145,6 miljoen, een stijging van 13% ten opzichte van 31 december 2024, wat naast de indexatie van de huurprijzen toe te schrijven is aan de opleveringen van de ontwikkelingen in Aalst, Amsterdam en Tiel, respectievelijk verhuurd aan Movianto, Blond en Intergamma, naast de acquisities in Zaltbommel, Antwerpen en Zeewolde.

²⁷ De vastgoedportefeuille in Frankrijk bevat sites met buitenopslag (IOS). Deze buitenopslag, verhuurd aan Jacky Perrenot, wordt niet gereflecteerd in de totale oppervlakte van 292.508 m². Exclusief deze buitenopslag bedraagt de gemiddelde reële waarde van de Franse portefeuille € 1.202 per m² en bedraagt de gemiddelde huur van de Franse portefeuille € 61 per m².

²⁸ 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 € 354,9 miljoen en bestaat uit:
 - Eigen ontwikkelingen (€ 250,6 miljoen)
 - Ontwikkelingspijplijn - cfr. 1.2.2.2
 - De lopende projectontwikkeling in Halle
 - De aangekochte terreinen in Tongeren, Lummen, Grimbergen, Zellik en Puurs (BE)
 - De aangekochte terreinen in Tiel en Born (NL)
 - De aangekochte terreinen in Senlis, Saint-Priest, alsook de vergunde grondposities verworven in Q4 2025 (FR)
 - Zonnepanelen - cfr. 1.2.3
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
 - Batterijopslagsystemen- cfr. 1.2.3
 - batterijopslagsystemen in aanbouw (BE)
 - Aandeel in joint ventures (€ 104,3 miljoen)
 - Ontwikkelingspijplijn - cfr. 1.2.2.2
 - de lopende projectontwikkeling in Luik (BE)²⁹
- De reële waarde van de zonnepanelen en batterijopslagsystemen bedraagt € 75,2 miljoen, bestaande uit € 66,8 miljoen aan zonnepanelen verdeeld over 62 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland en € 8,4 miljoen aan operationele batterij-energiehubs verdeeld over vier sites in België (Willebroek, Gent) en Nederland (Waddinxveen).

- Op 31/12/2025 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 3.409.600 m², waarvan op heden ca. 203.000 m² in ontwikkeling is. Op korte tot middellange termijn verwacht Montea ca. 387.300 m² in ontwikkeling te brengen. De resterende landbank bedraagt ca. 2.819.300 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



		TOTAAL 31/12/2025	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2024	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	m ²	3.409.611	100%	2.720.452	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	2.581.818 ³⁰	76%	2.161.315	79%
waarvan inkomsten genererend	%	54%		55%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	827.793	24%	559.137	21%
Reële waarde	K€	492.690	100%	540.650	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	492.690 ³¹	100%	540.650	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

Ongeveer 2,6 miljoen m² (of 76% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 492,7 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 191 per m². In Q3 2025 is de grondbankmethodologie herzien, zodat alleen grondbankgerelateerde posten worden meegenomen, namelijk de waarde van de grond zelf (exclusief de grond die is toegerekend aan de gebouwen) en verhuurde parkeerplaatsen. Daarnaast wordt voor de projectontwikkelingen in uitvoering en in de pijplijn ook de waarde gelinkt aan een bekomen vergunning of een ondertekend huurcontract (voorverhuur) meegenomen. Deze wijziging in de methodologie heeft voornamelijk betrekking op de classificatie van de Reverso-portefeuille, die zowel vaste activa als inkomgenerende parkeerplaatsen omvat. 54% van de totale verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,8 miljoen m² (of 24% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

²⁹ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture

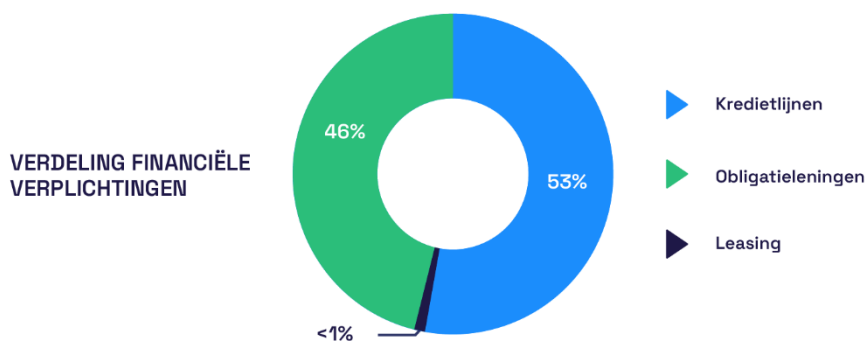
³⁰ De grondoppervlakte voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

³¹ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de totale reële waarde van de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

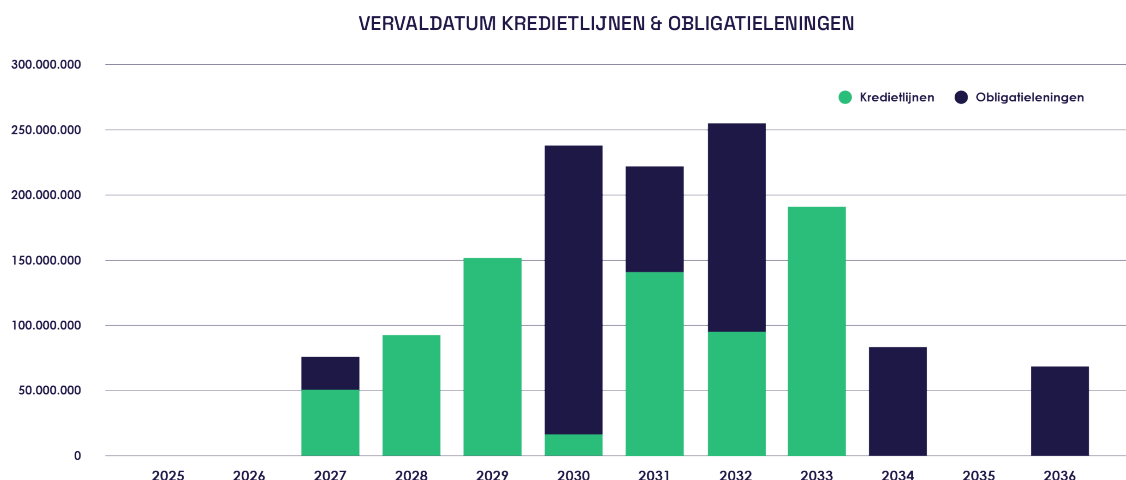
1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

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

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (IFRS) bedraagt € 1.894,2 miljoen per 31 december 2025 tegenover € 1.804,3 miljoen per eind 2024. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 0,1 miljoen per 31 december 2025 en komt tot stand door het opzet van de samenwerking met Bnewable.
- De totale verplichtingen van € 1.367,6 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 530,5 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft € 739,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2025 en een niet-opgenomen capaciteit van € 208,7 miljoen.
 - € 640,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing).
 - 45% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 71,6 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (toepassing IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
 - € 34,7 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen³² voor een bedrag van € 90,8 miljoen.



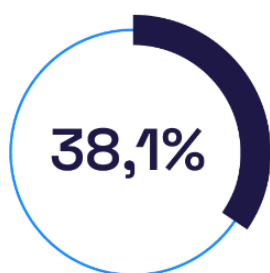
Onderstaande tabel geeft weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



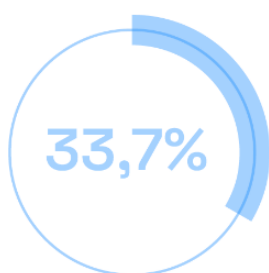
³² De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

Loan-to-value



31/12/2025



31/12/2024

Net debt/EBITDA (adjusted)

7,3x

31/12/2025

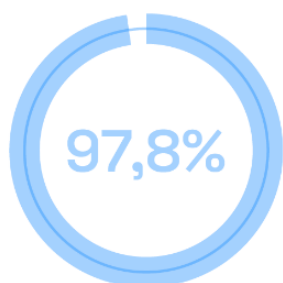
6,4x

31/12/2024

Hedge ratio



31/12/2025



31/12/2024

Gemiddelde looptijd van kredietcontracten

5,7 jaren

31/12/2025

5,7 jaren

31/12/2024

Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten

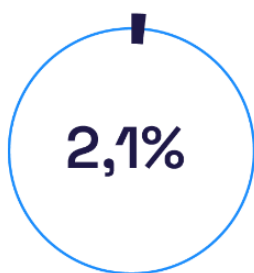
5,4 jaren

31/12/2025

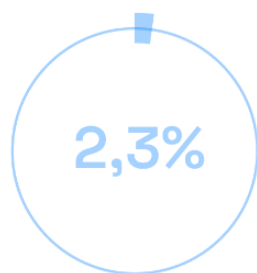
6,1 jaren

31/12/2024

Gemiddelde kost van de schuld



31/12/2025



31/12/2024

Interest coverage ratio

4,5x

31/12/2025

4,5x

31/12/2024

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

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 5,4 jaar eind december 2025. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 99,7% per eind december 2025.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



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

De gemiddelde financieringskost van de schulden daalt van 2,3% in 2024 naar 2,1% in 2025.

Met een loan-to-value van 38,1% per eind december en een Net debt/EBITDA (adjusted)³³ van 7,3x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuldratio van maximaal 50% en een Net debt/EBITDA (adjusted) rond 8x. Op het einde van 2025 blijven de ratio's ruim binnen de grenzen van Montea's financieringsstrategie.

De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 4,8%, een daling van 0,2% ten opzichte van eind 2024. Deze daling is voornamelijk gedreven door een significante opwaardering van de portefeuille en tijdelijke huurincentives op de opgeleverde ontwikkelingen in de tweede jaarhelft van 2025, die in de loop van 2026 zullen aflopen. Vanaf Q3 2025 wordt de EPRA Net Initial Yield berekend exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de verwachte toekomstige groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. Deze wijziging heeft als doel een meer zuivere vergelijking mogelijk te maken tussen verschillende investeringen, waarbij enkel de inkomsten uit de gebouwen wordt meegenomen.

Montea behoudt haar sterke fundamentals in een volatiele macro-omgeving. De positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 4,8%, de bezettingsgraad van 99,8%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 6,5 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur ca. 8% lager is dan de markthuurlengetuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio³⁴ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

³³ Om de Adjusted Net Debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

³⁴ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen bedraagt 40,0% eind december 2025.

1.4.5 Waarderingsregels

Deze cijfers worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. De toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en de gevolgde berekeningsmethoden zijn consistent met die van het vorige boekjaar.

■ **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2025**

Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB aangepaste standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties hebben geen significante impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassing van IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen in het beoordelen over (het gebrek aan) inwisselbaarheid van vreemde valuta*

■ **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2025**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2023 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Financiële instrumenten* omtrent de erkenning, classificatie en waardering van bepaalde financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit* (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Jaarlijkse verbeteringen – volume 11 (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 18 *Presentatie en toelichting bij de jaarrekening* ter vervanging van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publicatieverplichting: toelichtingen* waardoor bepaalde entiteiten in aanmerking komen voor beperktere informatieverschaffingsvereisten toe te passen, terwijl ze nog steeds voldoen aan vereisten van andere IFRS-boekhoudnormen (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Aanpassing van IAS 21 *De vertaling naar een hyperinflatoire presentatievaluta* (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

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

(1) Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers

(2) Volume van de periode gedeeld door het gemiddeld aantal aandelen

1.6 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.7 Transacties tussen verbonden partijen

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

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden³⁵

De raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea en het management zijn zich ten volle bewust van het belang van het uitbouwen en handhaven van een degelijk beheer en als gevolg het behoud van een kwalitatieve portefeuille. Montea legt strikte en duidelijke normen op voor (i) het optimaliseren en verbeteren van de bestaande gebouwen, (ii) het commerciële beheer, (iii) het technische beheer van de gebouwen en (iv) eventuele investeringen in de bestaande gebouwen. Deze criteria hebben als doel de leegstand te beperken alsook de waarde van het vastgoedpatrimonium maximaal en duurzaam te doen stijgen.

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2024 en worden opnieuw onder de loep genomen in het geïntegreerd jaarverslag 2025.

2 Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007

Conform artikel 12 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de enige bestuurder van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jo De Wolf, dat, voor zover hem bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en de positie van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

³⁵ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het jaarverslag van 2024. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

3 Vooruitzichten

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

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

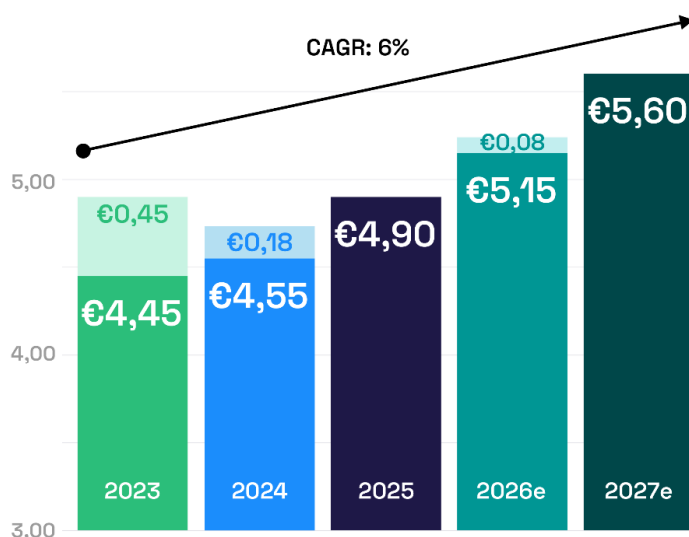
Track27 is daarbij niet alleen een groeiplan voor de komende vier jaar maar ook een structurele stap vooruit in de verdere uitbouw van Montea als toonaangevende logistieke vastgoedspeler. Dit wordt o.a. onderbouwd door de ontwikkelingsvooruitzichten in Frankrijk, waar Montea in 2026 en 2027 de vergunning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

Resultaatgebonden doelstellingen

✓ Vooropgestelde 2026 resultaatdoelstellingen:

- **EPRA-resultaat naar € 5,23 per aandeel (+7% j/j)**, inclusief €0,08 FBI-erkenning voor boekjaar 2024³⁶. Dit resultaat, opgesteld conform het Track27 financieel en operationeel kader, is gebaseerd op een beoogd investeringsvolume van € 250 miljoen en een like-for-like huurgroei van minimaal 2,5%. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.
- Groei van het **dividend naar € 4,19 per aandeel (+7% j/j)**, incl. de mogelijk bijkomstige FBI-erkenning. Het resultaat van de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 zal voor 80% uitgekeerd worden.

- ✓ **Herbevestiging van de beoogde stijging van het EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel in 2027 (+7% t.o.v. 2026)** op basis van een beoogd investeringsvolume van € 150 miljoen. Dit komt overeen met een gemiddelde jaarlijkse groei van het EPRA-resultaat per aandeel met 6% ten opzichte van 2023.



TRACK 27

GROWTH PLAN

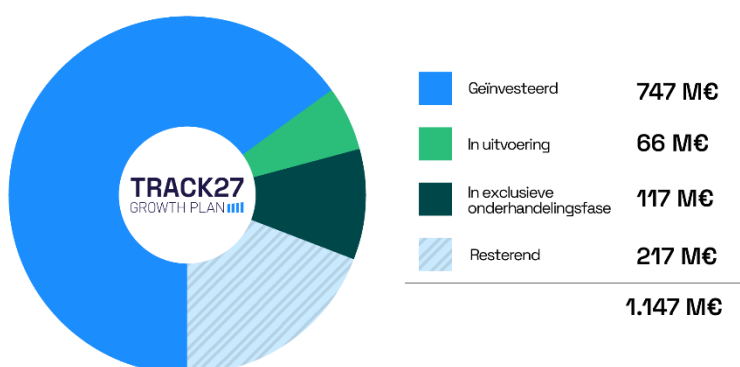
³⁶ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.038.381 per 31 december 2025.

- ✓ Een **cumulatief investeringsvolume van ca. € 1,15 miljard**, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen ten opzichte van eind 2023 naar een niveau ruim boven € 3,5 miljard:

- 2024: € 400 miljoen werd vooropgesteld, € 441 miljoen werd gerealiseerd
- 2025: € 300 miljoen werd vooropgesteld, € 307 miljoen werd gerealiseerd
- 2026: € 250 miljoen wordt vooropgesteld
- 2027: € 150 miljoen wordt vooropgesteld

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

In totaal werd inmiddels reeds 81% (of € 930 miljoen) van dat beoogde investeringsvolume uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld en dit binnen een duidelijke strategie van duurzame waardecreatie. Dit is exclusief de vergunde projectontwikkeling waarvoor Montea een getekende Letter of Intent (LOI) aankondigde in haar halfjaarcijfers. Deze intentieverklaring werd niet omgezet in een huurcontract, aangezien de tegenpartij haar expansieplannen heeft uitgesteld.



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

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

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

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

Kwalitatieve doelstellingen

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

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

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

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

Transgenerationale strategie

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

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



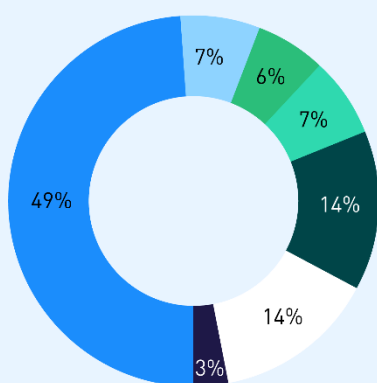
Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

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

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

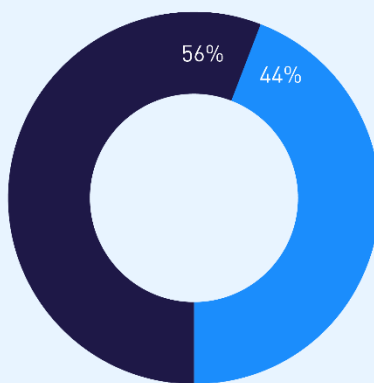
Huurders blijven daarbij prioritair inzetten op duurzame, strategisch gelegen oplossingen die bredere operationele meerwaarde bieden. De sterkte van deze locaties vertaalt zich in een leegstandsgraad die onder het marktgemiddelde blijft. Tegelijk blijven er duidelijke aanbodbeperkingen, waarbij schaarste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

Sectordiversificatie



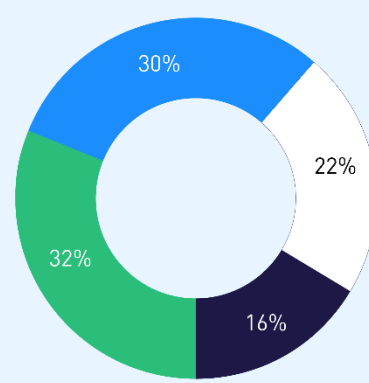
- Logistieke dienstverleners
- Retail
- Automobielsector
- Farma & medische sector
- Bouw/Industrie
- Voeding & dranken
- Andere

Multimodaliteit



- Ja
- Nee

Leeftijd gebouwen



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

4 Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

Gevolg gevend aan artikel 5.11 van de uitgiftevoorwaarden van de obligaties, uitgegeven op 30 juni 2015 (ten belope van in totaal € 50 miljoen), zal Montea in haar geconsolideerde jaarlijkse en semestriële cijfers een verklaring geven inzake het voldoen aan bepaalde convenanten die werden opgelegd in art. 5.10 van die uitgiftevoorwaarden.

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldratio 40,0% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2014 en art. 5.10 punt (c) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2015;
- de “Interest Cover” 4,5x bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5x zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.

5 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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

6 Financiële kalender

12/02/2026	Jaarlijkse resultaten conference call (11u00)
07/05/2026	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2026 (na beurstijd)
08/05/2026	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
19/05/2026	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2025
20/08/2026	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/06/2026 (na beurstijd)
21/08/2026	Halfjaarresultaten conference call (11u00)
29/10/2026	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2026 (na beurstijd)
30/10/2026	Derde kwartaalresultaten 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 gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/12/2025 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.375.726 m², verspreid over 124 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures³⁷

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)	31/12/2025	31/12/2024
Netto resultaat	163.267	171.525
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-52.661	-85.400
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-699	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.739	2.733
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	10.417	10.401
Aanpassingen aan bovenstaande betreffende joint ventures	-5.808	-
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-
EPRA-resultaat	112.777	99.260
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.038.381	21.005.929
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	4,90	4,73

³⁷ De EPRA-maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

In overeenstemming met de EPRA BPR-richtlijnen, worden regelitems met een nulwaarde niet weergegeven in de EPRA-tabellen.

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)	31/12/2025			31/12/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.894.241	1.894.241	1.894.241	1.804.300	1.804.300	1.804.300
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	81,32	81,32	81,32	78,42	78,42	78,42
i) Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.894.241	1.894.241	1.894.241	1.804.300	1.804.300	1.804.300
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	33.419	33.419	-	15.576	15.576	
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-25.337	-25.337	-	-23.597	-23.597	
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-775	-		-666	
Toe te voegen:						
ix) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	60.296			45.957
xi) Vastgoed transfer tax	199.308	-	-	178.314		
NAV	2.101.631	1.901.548	1.954.537	1.974.593	1.795.613	1.850.257
Aantal dividendgerechtigde aandelen	23.293.966	23.293.966	23.293.966	23.007.385	23.007.385	23.007.385
NAV per aandeel (€/aandeel)	90,22	81,63	83,91	85,82	78,05	80,42 ³⁸

³⁸ De NDV van 2024 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief.

EPRA huurleegstand

Definitie: De EPRA huurleegstand stemt overeen met het compliment van de rubriek ‘Bezettingsgraad’ met dat verschil dat de door Montea gehanteerde bezettingsgraad berekend wordt op basis van vierkante meters terwijl de EPRA huurleegstand berekend wordt op basis van de geschatte huurwaarde.

Doelstelling: De EPRA huurleegstand meet het leegstandspercentage in functie van de geschatte huurwaarde zonder daarbij rekening te houden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Berekening:

EPRA LEEGSTANDS- PERCENTAGE (IN EUR x 1.000)	31/12/2025			31/12/2024		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad
	(in %)			(in %)		
België	193	60.653	0,3	-	58.281	0,0
Frankrijk	279	21.894	1,3	258	22.767	1,1
Nederland	-	69.076	0,0	-	54.312	0,0
Duitsland	-	6.673	0,0	-	4.558	0,0
TOTAAL	471	158.296	0,3	258	139.919	0,2



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)	31/12/2025 TOTAAL	31/12/2024 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	2.870.333	2.623.105
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures en fondsen	104.278	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-369.262	-316.666
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.605.349	2.306.439
Toelage voor geraamde aankoopkosten	181.611	151.347
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille A	2.786.960	2.457.786
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	142.570	128.564
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-7.905	-6.602
Geannualiseerde nettohuurgelden B	134.665	121.962
Huurvrije periodes of lease incentives	3.052	0
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden C	137.717	121.962
EPRA NIY B/A	4,83%	4,96%³⁹
EPRA "topped-up" NIY C/A	4,94%	4,96%

³⁹ Vanaf Q3 2025 zal enkel nog de EPRA Net Initial Yield weergegeven worden exclusief de zonnepanelen en batterijen gezien de toekomstige groei in de bijdrage van de energie-inkomsten. De EPRA NIY van Q4 2024 daalt hierdoor van 5,1% naar 5,0%.

EPRA kost ratio

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

Doelstelling: De EPRA kost ratio's zijn bedoeld om een consistente basis te bieden van waaruit bedrijven waar nodig meer informatie over de kosten kunnen verstrekken. Het is een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.

Berekening:

EPRA KOST RATIO (IN EUR X 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		17.775	14.550
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-814	-642
(v) Operationele kosten van joint ventures		-12	0
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	16.949	13.908
IX. Directe leegstandskosten		-193	-227
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	16.756	13.681
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		149.258	122.104
(xii) Aandeel van brutohuurinkomsten van joint ventures		151	
Brutohuurinkomsten	C	149.409	122.104
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	11,3%	11,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	11,2%	11,2%

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)	31/12/2025					31/12/2024				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids -belangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	550.393	32.619		-120	582.892	259.764				259.764
Commercial paper	0				0	0				0
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0				0	0				0
Obligaties	638.311				638.311	663.030				663.030
Derivaten voor vreemde valuta	0				0	0				0
Netto (handels)schulden	16.580	13.346		-268	29.658	30.845				30.845
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	3.251				3.251	1.167				1.167
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	1.084			1.084	0				0
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-6.322	-12.024		270	-18.077	-13.139				-13.139
Netto schulden (a)	1.202.213	35.025	0	-118	1.237.119	941.666	0	0	0	941.666
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	7.372				7.372	3.008				3.008
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.695.659			-964	2.694.696	2.376.800				2.376.800
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	471				471	5.541				5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	250.614	103.249			353.863	316.666				316.666
Immateriële activa	775				775	666				666
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	39.440				39.440	0				0
Totale portefeuillewaarde (b)	2.994.331	103.249	0	-964	3.096.616	2.702.681	0	0	0	2.702.681
EPRA LTV (a/b)	40,1%	-	-	-	40,0%	34,8 %	-	-	-	34,8 %

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's⁴⁰

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)	31/12/2025	31/12/2024
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	699	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	52.661	85.400
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-10.417	-10.401
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.808	-
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	48.751	74.998

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Definitie: Dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de 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)	31/12/2025	31/12/2024
Financiële resultaat	-15.849	-15.453
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-1.739	2.733
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	-
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-17.589	-12.721

⁴⁰ Exclusief de EPRA-indicatoren, waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 1 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

Operationele marge

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

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE (IN EUR X 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedresultaat	148.722	122.956
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	132.214	108.866
OPERATIONELE MARGE	88,9%	88,5%

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: Gemiddelde financiële kost over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

Doelstelling: De vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Financiële resultaat	-15.849	-15.453
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-2.444	-1.157
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.739	2.733
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.963	2.561
Intercalaire intresten	-9.680	-10.480
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-26.751	-21.796
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	1.245.236	942.644
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,1%	2,3%

(Adjusted) Net debt/EBITDA

Definitie: De Net debt/EBITDA wordt berekend door de netto financiële schulden, i.e. de langlopende en kortlopende financiële schulden minus kas en kasequivalenten (teller) te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM) (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

Om de Adjusted Net debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

Doelstelling: Deze APM geeft een indicatie van hoe lang een bedrijf op het huidige niveau zou moeten opereren om al zijn schulden af te betalen.

Berekening:

(ADJUSTED) NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.172.832	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-6.322	-13.139
Net debt (IFRS)	1.166.510	910.821
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-102.626	-114.243
- Financiering aan joint venture x schuldgraad	-39.043	-
Net debt (adjusted)	A 1.024.842	796.578
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 132.214	108.866
+ Afschrijvingen (TTM)	388	367
+ Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)*	97	-
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	8.193	14.576
EBITDA (adjusted)	C 140.892	123.809
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C 7,3	6,4

(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)	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.172.832	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-6.322	-13.139
Net debt (IFRS)	A 1.166.510	910.821
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 132.214	108.866
+ Afschrijvingen (TTM)	388	367
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures	97	-
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen	-	-
EBITDA (IFRS)	C 132.699	109.233
Net debt / EBITDA	A/C 8,8	8,3⁴¹

⁴¹ De Net debt/EBITDA en Net debt/EBITDA (adjusted) werden gecorrigeerd om de financiële schulden correct weer te geven i.e. exclusief IFRS16 verplichtingen

Loan-to-value

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

Doelstelling: Deze APM geeft het percentage van de financiële schulden ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, rekening houdend met financiering aan en deelneming in joint ventures.

Berekening:

LOAN-TO-VALUE (IN EUR X 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.172.832	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.322	-13.139
Net debt (IFRS)	A	1.166.510	910.821
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde (exclusief gebruiksrecht concessies)		2.703.031	2.379.808
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		471	5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		250.614	316.666
Financiering aan en deelneming in joint ventures		107.608	-
Totale portefeuillewaarde	B	3.061.724	2.702.015
Loan-to-value	A/B	38,1%	33,7%

Interest Coverage Ratio

Definitie: De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto-intrestkosten.

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (IN EUR X 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		132.214	108.866
Financiële inkomsten (+)		3.308	1.267
TOTAAL (A)		135.522	110.133
Netto financiële kosten (-)		29.970	24.358
TOTAAL (B)		29.970	24.358
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)		4,5	4,5

Hedge Ratio

- Definitie:** De hedge ratio wordt berekend door de som van de financiële schulden aan vaste rentevoet en het notioneel bedrag van indekkingsinstrumenten te delen door het totaal aan uitstaande financiële schulden aan vaste en vlottende rente.
- Doelstelling:** Deze APM geeft aan welk percentage van de uitstaande schulden is ingedekt tegen schommelingen in de rente via vaste rentevoet of door indekkingsinstrumenten.
- Berekening:**

HEDGE RATIO (IN EUR X 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
Financiële schulden aan vaste rentevoet	615.313	640.452
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	552.500	262.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	1.167.813	902.952
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.170.813	923.085
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	1.170.813	923.085
HEDGE RATIO (A/B)	99,7%	97,8%



BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2025

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR x 1 000)		31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
I.	Huurinkomsten	140.429	115.101
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-661	9
NETTO HUURRESULTAAT		139.768	115.110
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15.810	13.132
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederopbouw op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-17.764	-14.298
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10.908	9.012
VASTGOEDRESULTAAT		148.722	122.956
IX.	Technische kosten	10	-32
X.	Commerciële kosten	-87	-72
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-193	-227
XII.	Beheerskosten vastgoed	-3.749	-3.159
XIII.	Andere vastgoedkosten	-166	-128
VASTGOEDKOSTEN		-4.186	-3.618
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		144.537	119.338
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-12.544	-11.257
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	220	785
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		132.214	108.866
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	699	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	52.661	85.400
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		185.574	194.266
XX.	Financiële inkomsten	3.308	1.267
XXI.	Netto interestkosten	-20.289	-13.878
XXII.	Andere financiële kosten	-607	-110
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.739	-2.733
FINANCIEEL RESULTAAT		-15.849	-15.453
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	5.905	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		175.630	178.812
XXV.	Vennootschapsbelasting	-12.363	-7.287
XXVI.	Exit taks	0	0
BELASTINGEN		-12.363	-7.287
NETTO RESULTAAT		163.267	171.525
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedervernootschap		163.256	171.525
Minderheidsbelangen		11	0
Aantal aandelen in omloop per einde periode		23.402.884	23.131.212
Gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode		23.038.381	21.005.929
NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)		7,09	8,17

BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2025

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR x 1 000)		31/12/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA		3.202.511	2.825.733
A	Goodwill	0	0
B	Immateriële vaste activa	775	666
C	Vastgoedbeleggingen	2.980.479	2.720.052
D	Andere materiële vaste activa	79.098	72.861
E	Financiële vaste activa	91.200	31.872
F	Vorderingen financiële leasing	0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	400	282
H	Uitgestelde belastingen - activa	8.684	0
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	41.874	0
VLOTTENDE ACTIVA		59.446	59.313
A	Activa bestemd voor verkoop	471	5.541
B	Financiële vlottende activa	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0
D	Handelsvorderingen	42.559	34.158
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.055	50
F	Kas en kasequivalenten	6.322	13.139
G	Overlopende rekeningen	9.040	6.424
TOTAAL ACTIVA		3.261.957	2.885.045
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.894.349	1.804.300
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1.894.241	1.804.300
A	Kapitaal	464.896	450.580
B	Uitgiftepremies	584.454	570.794
C	Reserves	681.623	611.401
D	Netto resultaat van het boekjaar	163.267	171.525
Minderheidsbelangen		108	0
VERPLICHTINGEN		1.367.608	1.080.745
Langlopende verplichtingen		1.293.896	1.005.764
A	Voorzieningen	0	0
B	Langlopende financiële schulden	1.259.088	981.913
	a. Kredietinstellingen	534.522	260.930
	b. Financiële leasing	312	328
	c. Andere	724.255	720.655
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	130	8.275
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	34.678	15.576
Kortlopende verplichtingen		73.712	74.981
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	4.479	3.504
	a. Kredietinstellingen	0	0
	b. Financiële leasing	171	124
	c. Andere	4.308	3.380
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.841	30.182
	a. Exit taks	850	0
	b. Andere	30.991	30.812
E	Andere kortlopende verplichtingen	660	1.564
F	Overlopende rekeningen	36.733	39.731
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3.261.957	2.885.045

BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 31/12/2025

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (IN EUR x 1 000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
Op 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-13.031	0	-2.514	187.328
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	0	205.778
hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	0	-2.941
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	450.580	570.794	567.920	118.810	0	1.708.105
Dividenden	0	0	-75.533	0	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	203	171.525	0	171.729
Op 31/12/2024	450.580	570.794	611.400	171.525	0	1.804.300
Elementen onmiddellijk erkend als EV	14.316	13.660	-15.233	0	98	12.841
Kapitaalsverhoging	5.372	13.660	0	0	0	19.032
hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-5.996	0	0	-5.996
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	8.944	0	-9.238	0	0	-294
Minderheidsbelang	0	0	0	0	98	98
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	464.896	584.454	596.166	171.525	98	1.817.140
Dividenden	0	0	-86.059	0	0	-86.059
Overgedragen resultaat	0	0	171.525	-171.525	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-10	163.267	10	163.267
Op 31/12/2025	464.896	584.454	681.623	163.267	108	1.894.349

BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 31/12/2025

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (IN EUR x 1 000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
Netto resultaat	163.267	171.525
Andere elementen van het globaal resultaat	-5.996	-12.995
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	-5.996	-12.995
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-5.996	-12.995
Globaal resultaat	157.271	158.531
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	157.260	158.531
Minderheidsbelangen	11	0

BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1 000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	13.139	87.604
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	119.876	115.670
Netto resultaat	163.267	171.525
Netto interestkosten	20.289	13.878
Financiële inkomsten	-3.308	-1.267
Belastingen	12.363	7.287
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	699	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	193.310	191.422
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1.739	2.733
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-52.661	-85.400
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	206	-2.942
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5.905	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	388	367
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	661	-10
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-59.051	-85.252
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-12.139	-6.676
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	-2.244	16.175
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	-14.383	9.499
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-273.814	-419.647
Investerings	-279.718	-419.647
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-190.669	-416.529
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-84.221	-1.871
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-4.828	-1.247
Desinvesteringen	5.904	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	5.904	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	147.121	229.512
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	247.867	120.300
Kapitaalverhoging	19.032	205.778
Betaalde dividenden	-86.059	-75.533
Betaalde interesten	-33.719	-21.032
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	6.322	13.139

BIJLAGE 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2025



Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid

Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Antwerpen, 31 december 2025

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor geregementeerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle (JLL) en Stadim gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland die deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Montea NV wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Ook de duurzaamheidsprestatie van vastgoed speelt een steeds prominentere rol in waardebeoordeling en exploitatie, welke wordt gereflecteerd in de waardebeoordeling. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Montea NV, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

Alle panden zijn gekend door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

Investeringswaarde wordt gedefinieerd als het geschatte bedrag waarvoor een actief of passief op de waarderingsdatum zou moeten worden verhandeld tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen handelen met kennis van zaken, met voorzichtigheid en zonder dwang.

Investeringswaarde is een geschikte basis voor het vaststellen van reële waarde volgens internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS). In de IFRS definieert de IASB reële waarde als: "De prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum."

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

Bij de « Term and Reversion » methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de « Hardcore » methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of over verhuurd worden, huurleegstand, etc.

De door Stadim gehanteerde methode is gebaseerd op Discounted Cash Flow (DCF), eventueel in combinatie met de kapitalisatiemethode. De Stadim-aanpak kenmerkt zich enerzijds door referentieprijzen en anderzijds door het in rekening brengen van toekomstige inkomsten.

Het rendement, gebruikt in deze methodes vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

Infrastructuurinstallaties, zoals zonnepanelen en batterijparken, worden gewaardeerd aan kost, en/of gebaseerd op een onderliggende cashflow berekening of volgens een kapitalisatiemethode. De keuze van de methode is afhankelijk van het type installatie, de ouderdom van de installatie en de beschikbare marktevidentie. De gekozen waarderingsmethode zal, waar nodig, worden aangepast aan geldende marktpraktijken zodra marktevidentie duidelijker wordt voor dit nieuwe type activa.

De verkoop van een onroerend goed is in theorie onderworpen aan transactie- of overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het pand. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is.

In België kunnen wij, als onafhankelijke vastgoedexperts, op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (bijgesteld voor de periode 2013–2016 en recent opnieuw herzien voor de periode 2019–2025), een gewogen gemiddelde van overdrachtskosten van 2,5% vaststellen voor gebouwen of relevante bouwclusters met een waarde vrij op naam boven de 2.500.000 EUR.

De overdrachtskosten voor vastgoed in Frankrijk bedragen doorgaans 1,8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar, en variëren tussen 6,9% en 8,0%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen. De overdrachtskosten voor vastgoed in Nederland bedragen 10,9%. In Duitsland hangen de overdrachtskosten af van de exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

Rekening houdend met de opmerkingen in de vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 31 december 2025 een investeringswaarde heeft van:

3.354.237.873 EUR

(Drie miljard driehonderdvierenvijftig miljoen tweehonderdzevenendertigduizend achthonderddrieënzeventig euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de vier landen waar Montea NV aanwezig is.

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/8,0% voor de panden in Frankrijk, 10,9% voor de panden in Nederland, en overdrachtskosten afhankelijk van de locatie en marktwaarde in Duitsland, brengt ons dit tot een reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 31 december 2025 op:

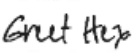
3.152.321.314 EUR

(Drie miljard honderdtweeënvijftig miljoen driehonderd eenentwintigduizend driehonderdveertien euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de vier landen waar Montea NV aanwezig is.

We staan tot uw beschikking voor verdere vragen over het rapport.

Met hoogachting,

Signed by:

F231D76BF716417...

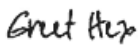
Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2025 waardeert, de investeringswaarde op **1.242.177.997 Euro** en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op **1.192.850.013 Euro**.

Signed by:

F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS

Director

JLL Belgium

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2025 waardeert, de investeringswaarde op **2.112.059.876 Euro** en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op **1.959.471.301 Euro**.



Nicolas Janssens

Partner

Stadim

BIJLAGE 9: Verklaring van de commissaris

De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door dhr. Christophe Boschmans, bevestigt dat de controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, moeten doorgevoerd worden.



Beringen, België