

Persbericht

Tussentijdse verklaring

Gereguleerde informatie van de enige bestuurder met betrekking tot de periode van 01/01/2025 t/m 31/03/2025

Donderdag 08/05/2025 – 18u



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION
montea.com



Hoogtepunten

Resultaten eerste kwartaal - Montea op koers voor beoogde winst- en waardegroei

- ✓ 25% stijging van het EPRA-resultaat en 9% groei van het EPRA-resultaat per aandeel
- ✓ Portefeuillegroei met € 118 miljoen naar € 2,9 miljard
- ✓ 90.000 m² (her)verhuurd in 2025, inclusief een nieuwe voorverhuurde projectontwikkeling, wat de vitale marktdynamiek ondersteunt
- ✓ Bezettingsgraad van 99,9% en like-for-like huurgroei van 3,6%
- ✓ Bijna 200.000 m² aan projecten in uitvoering, voorverhuurd met een gemiddelde duur van 17 jaar

Gesteund door een ruime financiële slagkracht

- ✓ Succesvolle (her)financieringen verlagen de verwachte gemiddelde kost van de schuld tot eind 2026 van 2,3% naar 2,1%
- ✓ Solide balans met een loan-to-value van 34,9% en een gecontroleerde Net debt/EBITDA (adjusted) van 6,9x, waardoor ca. € 600 miljoen investeringscapaciteit beschikbaar is binnen de limiet van 8x, wat ruim 90% van de resterende investeringen onder Track27 dekt

“Het eerste kwartaal werd sterk ingezet, ondanks de onzekerheid in de markt door geopolitieke spanningen. Met ca. 70% van ons vooropgesteld investeringsvolume onder Track27 gegarandeerd blijft Montea haar groeiambities verderzetten in een kader van duurzame waardecreatie. De hoge bezettingsgraad blijft behouden dankzij dynamische verhuuractiviteiten. De erkenning van onze groei leidde dan ook tot de opname in de Bel20 index eerder dit jaar.”

Jo De Wolf, CEO



Samenvatting

- **EPRA-resultaat stijgt met 25% j/j naar € 24,6 miljoen** gedreven door de organische huurgroei (+3,6%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen in combinatie met een gecontroleerd kostenbeleid. **De winst per aandeel stijgt met 9% j/j tot € 1,07 per aandeel**, rekening houdend met 14% extra uitstaande aandelen.
- Montea realiseert tijdens het eerste kwartaal een **portefeuillegroei van € 118 miljoen** voornamelijk via strategische partnerships en in-house projectontwikkelingen, waardoor de totale waarde van de portefeuille stijgt naar € 2,9 miljard¹. Twee projecten werden opgeleverd in het eerste kwartaal, daarnaast zijn er nog 194.000 m² aan volledig voorverhuurde projecten in uitvoering² met een gemiddelde looptijd op eerste vervalddag van 17 jaar. De stabiele waardering van de bestaande portefeuille incl. zonnepanelen werd ook bevestigd.
- De vitale marktdynamiek binnen de logistieke vastgoedsector blijft Montea in staat stellen om sterke operationele resultaten neer te zetten. **Voor het ontwikkelproject in Halle werd een nieuwe lange termijn overeenkomst getekend.** Na het bekomen van de gewijzigde vergunning, zal ook dit project van 31.000 m² in uitvoering gaan. Bovendien wist Montea **58.000 m² in de bestaande portefeuille succesvol te (her)onderhandelen**, waarvan de helft aan nieuwe huurders. Dit brengt het resultaat van verlengingen of vernieuwingen van huurcontracten die vervallen in 2025 naar 68%. Deze (her)verhuringen hebben bijgedragen aan een **sterke like-for-like huurgroei van 3,6%** alsook aan een **consistent hoge bezettingsgraad van 99,9%**.
- **Montea en Weerts Group zullen samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik ontwikkelen, 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. Het hoogbouwmagazijn van meer dan 215.000 m² vertegenwoordigt voor Montea een maximale exposure van ca. €140 miljoen, binnen een partnership model dat zo is opgezet dat het beantwoordt aan Montea's minimum rendementsverwachting 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.
- **Naast in-house projectontwikkelingen, strategische partnerships met ontwikkelaars alsook grondeigenaars en gerichte acquisities, investeert Montea ook in groene en slimme energieoplossingen zoals zonnepanelen en batterijen.** De eerste twee batterij-energiehubs in België zijn intussen operationeel, gericht op de opslag van energie en het stabiliseren van het elektriciteitsnet. Zo investeert Montea ca. € 11 miljoen van de geplande € 50 miljoen voorzien voor batterijopslag, een belangrijke stap in het aanpakken van de uitdaging rond energie(on)beschikbaarheid.
- Montea werd in maart opgenomen in de BEL20, de Belgische beursindex die de 20 grootste beursgenoteerde bedrijven vertegenwoordigt. Deze mijlpaal is het resultaat van jarenlange toewijding op duurzame groei, innovatieve vastgoedoplossingen en sterke samenwerkingen met klanten en partners. Daarnaast is Montea ook opgenomen in de BEL® ESG Index van Euronext, naast 19 andere Belgische beursgenoteerde bedrijven met de laagste ESG-risicoscore.

¹ Dit betreft de portefeuillevaarde inclusief het pro rata aandeel van joint ventures.

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

- **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving:**
 - ✓ Bestendig lage loan-to-value van 34,9% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 6,9x op het einde van het eerste kwartaal biedt de investeringscapaciteit van ca. € 600 miljoen binnen de limiet van 8x, wat ruim 90% van de resterende investeringen onder Track27 dekt
 - ✓ Langlopende kredietcontracten en indekkingscontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden
 - ✓ Solide liquiditeitspositie van € 417 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar
- **Succesvolle (her)financieringen:** € 290 miljoen nieuwe kredietlijnen en € 71 miljoen herfinanciering van bestaande kredietlijnen (i) verlagen de verwachte gemiddelde kost van de schuld tot eind 2026 van 2,3% naar 2,1% (ii) verlengen de gemiddelde resterende looptijd van de kredietcontracten van 5,7 jaar naar 6,2 jaar (iii) brengen de eerstvolgende kredietvervaldag naar 2027 en (iv) verhogen de liquiditeitspositie op heden significant naar € 417 miljoen.
- **De waarde van de portefeuille blijft stabiel** bij een EPRA Net Initial Yield van 5,1% dankzij:
 - ✓ Consistent hoge bezettingsgraad van 99,9%
 - ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 5,9 jaar en 6,9 jaar tot einde van de huurcontracten (inclusief zonnepanelen bedragen deze looptijden respectievelijk 6,4 jaar en 7,4 jaar)
 - ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 17,5 jaar tot eerste vervaldag voor de projecten in uitvoering
 - ✓ Gemiddelde leeftijd van de gebouwen in de portefeuille van ca. 10 jaar
 - ✓ De contractuele huur van de totale portefeuille is ca. 8% lager dan de markthuur, wat een opwaarts huurpotentieel biedt voor de toekomst
 - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten gelinkt aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van 3,6% waarvan 3,3% gelinkt aan indexatie en 0,3% gelinkt aan herverhuur
- **Bevestiging 2025 vooruitzichten:**
 - ✓ **EPRA-resultaat naar € 4,90 per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten)**, waarbij geen rekening gehouden wordt met mogelijk bijkomstig € 0,08 EPRA-resultaat per aandeel³ naar aanleiding van de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024
- **Track27 herbevestigd**, het 4-jarig groeiplan gekenmerkt door
 - ✓ een **cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard**, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen t.o.v. 2023 naar € 3,5 miljard tegen eind 2027.
Op heden is ongeveer 70% van het beoogde investeringsvolume verzekerd. In totaal werd namelijk reeds € 820 miljoen aan investeringen uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld en dit binnen een duidelijke strategie van duurzame waardecreatie.
 - ✓ een stijging van het **EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel in 2027**, een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 6% t.o.v. 2023
 - ✓ een reductie van de **CO₂ uitstoot** van de bestaande **portefeuille met 45%** tegen eind 2027 (vs. 2019) dankzij onder meer een engagement om nieuwe projectontwikkelingen klimaatneutraal te bouwen
 - ✓ een investeringsvolume van meer dan **€ 75 miljoen aan hernieuwbare energie** dankzij een verdubbeling van de capaciteit aan zonnepanelen naar 135 MWp en de uitbouw van 100 MWh batterijopslagsystemen

³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.007.385 per 31 maart 2025.

Op 31 december 2024 was de inschatting € 0,09 per aandeel, wat gewijzigd is door een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag.....	6
1.1	Kerncijfers.....	6
1.2	Montea's portfolio.....	9
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2025.....	17
1.4	Financiële resultaten van 31 maart 2025.....	20
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.....	30
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	30
2	Vooruitzichten.....	31
3	Toekomstgerichte verklaringen	34
4	Financiële kalender	35
	Bijlagen.....	36
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	36
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	42
	BIJLAGE 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	47

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

	BE	FR	NL	DE	31/03/2025 3 maanden	31/12/2024 12 maanden	31/03/2024 3 maanden	
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites	43	35	38	3	119	118	96	
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	99,1%	100,0%	100,0%	99,9%	100,0%	
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m²	975.832	292.508	797.086	99.495	2.164.921	2.132.243	1.909.834
Investeringswaarde (4)	K€	1.093.142	415.756	1.012.559	95.500	2.616.957	2.555.642	2.165.058
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	1.280.271	407.107	1.134.411	89.274	2.911.062	2.792.794	2.378.722
Onroerend vermogen	K€	1.066.948	390.484	913.566	89.274	2.460.272	2.405.178	2.034.847
Ontwikkelingen	K€	170.419	13.571	199.521	0	383.511	316.666	260.485
Zonnepanelen	K€	42.904	3.051	21.324	0	67.279	70.950	83.390
Totale oppervlakte – Grondreserve	m²					2.868.470	2.720.452	2.224.245
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					2.309.333	2.161.315	1.558.365
waarvan inkomsten genererend	%					57%	55%	44%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					559.137	559.137	665.880
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					33.443	115.110	27.169
Vastgoedresultaat	K€					34.227	122.956	28.295
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					29.178	108.866	23.809
Operationele marge (6)*	%					85,2%	88,5%	84,1%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€					-3.920	-12.721	-2.952
EPRA-resultaat (8)*	K€					24.624	99.260	19.760
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						23.007.385	21.005.929	20.121.491
EPRA-resultaat per aandeel (9)*	€					1,07	4,73	0,98
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					9.204	85.400	11.538
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					0	-10.401	-232
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						2.004	0	0
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€					11.208	74.998	11.306
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					1.382	-2.733	3.506
Netto resultaat (IFRS)	K€					37.213	171.525	34.573
Netto resultaat per aandeel	€					1,62	8,17	1,72
Geconsolideerde balans								
Balanstotaal	K€					3.024.447	2.885.045	2.482.203
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					1.128.746	1.017.163	892.017
Loan-to-value (12)*	%					34,9%	33,7%	33,7%
Schuldratio (13)	%					37,7%	35,7%	36,4%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)*	x					6,9	6,4	6,2
Hedge ratio*	%					97,1%	97,8%	97,3%
Gemiddelde kost van de schuld*	%					2,1%	2,3%	2,3%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y					6,2	5,7	6,3
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y					5,8	6,1	6,8
IFRS NAV per aandeel (15)*	€					79,78	78,42	77,51
EPRA NRV per aandeel (16)*	€					86,86	85,36	83,48
EPRA NTA per aandeel (17)*	€					78,91	77,63	75,98
EPRA NDV per aandeel (18)*	€					81,71	79,99	80,36
Beurskoers (19)	€					66,00	63,30	83,50
Premie/Discount	%					-17,3%	-19,3%	7,7%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 3) Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- 4) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 5) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels, inclusief aandeel in joint ventures, exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 6) Operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
- 7) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)*: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
- 8) EPRA-resultaat*: dit betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Zie ook bijlage 1.
- 9) EPRA-resultaat per aandeel* betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook bijlage 1.
- 10) Resultaat op de portefeuille*: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie bijlage 2.
- 11) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 12) Loan-to-value wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de som van de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen) en financiering aan en deelneming in joint ventures.
- 13) Schuld ratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- 14) De Net debt/EBITDA (adjusted)* verschilt van de Net debt/EBITDA doordat in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd worden voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei. De Net debt/EBITDA (adjusted) van 31/12/2024 en 31/03/2024 werd gecorrigeerd om de financiële schulden correct weer te geven i.e. exclusief toekomstige concessieverplichtingen.
- 15) IFRS NAV*: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. Minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 16) EPRA Net Reinstatement Value*: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 17) EPRA Net Tangible Assets* gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 18) EPRA Net Disposal Value* voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. De EPRA NDV van 31/12/2024 en 31/03/2025 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief. Zie ook bijlage 1.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

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

EPRA performance measures

		31/03/2025	31/03/2024
EPRA-resultaat	€/aandeel	1,07	0,98
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	78,91	75,98
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	86,86	83,48
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	81,71	80,36
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	16,6	18,3
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	16,0	17,9

		31/03/2025	31/12/2024
EPRA LTV	%	37,8	34,8
EPRA Huurleegstand*	%	0,2	0,2
EPRA Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,1	5,1

1.2 Montea's portfolio

In het eerste kwartaal van 2025, kon Montea een aanzienlijke portefeuillegroei van € 118 miljoen realiseren, waarvan € 7 miljoen opwaardering van de portefeuille, wat het totale vastgoedpatrimonium van Montea op het einde van het eerste kwartaal van 2025 naar € 2.911 miljoen⁵ brengt. Montea bevestigt haar commitment om in 2025 het beoogde investeringsvolume van € 300 miljoen te realiseren via vier groeimotoren: in-house projectontwikkelingen, strategische partnerships met ontwikkelaars en grondeigenaars, gerichte acquisities evenals groene en slimme energieoplossingen zoals zonnepanelen en batterijen.

In het eerste kwartaal van 2025 zette Montea haar focus voort op de verdere ontwikkeling en uitbreiding van haar ruime landbank. De projecten in Aalst (BE) en Amsterdam (NL), goed voor een verhuurbare oppervlakte van 16.000 m², werden succesvol opgeleverd. In Tiel (NL) werd een vergunning verkregen voor een nieuwe ontwikkeling met een totale verhuurbare oppervlakte van 69.000 m². In Halle (BE) werd een lange termijn overeenkomst afgesloten voor een ontwikkeling van 31.000 m², hiervoor werd een aangepaste omgevingsvergunning aangevraagd om tegemoet te komen aan de specifieke wensen van de huurder. Momenteel is in totaal ca. 194.000 m² aan 100% voorverhuurde projecten in uitvoering.

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 ⁶. Bovendien kon in het eerste kwartaal de uitbreiding van ca. 17.000 m² voor Vos in Oss (NL) opgestart worden en is de bouw van het distributiecentrum van ca. 91.000 m² in Tiel (NL) voor Intergamma in volle uitvoering, conform de planning.

Op vlak van groene investeringen, bereikte Montea in het eerste kwartaal een belangrijke mijlpaal. Montea opende de eerste twee batterij-energiehubs in Willebroek & Gent (BE) gericht op de opslag van energie en het stabiliseren van het elektriciteitsnet. Beide operationeel, hebben ze een totale opslagcapaciteit van 6,6 MWh. In totaal investeerde Montea reeds € 11 miljoen van de geplande € 50 miljoen voorzien voor batterijopslag, een belangrijke stap in het aanpakken van de uitdaging rond energie(on)beschikbaarheid. De opening van de batterij-energiehubs passen binnen Montea's strategisch duurzaamheidsplan Track27. Dit plan heeft als doel om tegen eind 2027 de CO₂-uitstoot van het bedrijf met 45% te verminderen.



⁵ Dit betreft de portefeuillewaarde inclusief het pro rata aandeel van joint ventures.

⁶ Opgenomen in de pijplijn pro rata het aandeel van Montea (40% = 86.000 m² GLA)

1.2.1 Projectontwikkelingen

Ruimte wordt steeds schaarser. Als ontwikkelende vastgoedinvesteerder is het bezit van grond één van de belangrijkste strategische pijlers van Montea. Het laat Montea toe te investeren in de ontwikkeling van vastgoedprojecten die passen binnen haar visie en strategie. Dankzij de ruime landbank kan Montea hoogwaardige vastgoedprojecten ontwikkelen die aansluiten bij de marktvraag en bijdragen aan de groei.

Land	Grey/ Brown/ Green field	Projectnaam	(Geschatte) oplevering	Landbank	GLA	Geïnvesteerd 31/03/2025	Te investeren	Totale capex van het project
	Brown	Vorst (Delhaize)		55.000 m²	21.000 m²	38 M€	0 M€	38 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60.000 m²	50.000 m²	45 M€	0 M€	45 M€
	Brown	Antwerpen Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)		26.000 m²	16.000 m²	20 M€	0 M€	20 M€
	Green	Tongeren III – Unit 3		23.000 m²	14.000 m²	8 M€	0 M€	8 M€
	Grey	Aalst (Movianto)		14.000 m²	9.000 m²	8 M€	0 M€	8 M€
	Green	Amsterdam		11.000 m²	7.000 m²	13 M€	0 M€	13 M€
Opgeleverd vanaf 2024				189.000 m²	117.000 m²	132 M€	0 M€	132 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)	Q3 2025	183.000 m²	91.000 m²	75 M€	8 M€	83 M€
	Grey	Oss – extension (Vos Logistics)	Q4 2025	20.000 m²	17.000 m²	4 M€	9 M€	13 M€
	Green	Luik (Skechers) ⁷	Q4 2027	148.000 m² (370.000 m² @ 100%)	86.000 m² (215.000 m² @ 100%)	77 M€	63 M€	140 M€
In uitvoering			100% voorverhuurd	351.000 m²	194.000 m²	157 M€	79 M€	236 M€
	Green	Tongeren III – rest	1 jaar na voorverhuur	66.000 m²	40.000 m²	9 M€	27 M€	37 M€
	Green	Tongeren IIB		95.000 m²	59.000 m²	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55.000 m²	32.000 m²	9 M€	20 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen ⁸		57.000 m²	30.000 m²	7 M€	21 M€	28 M€
	Grey	Born		89.000 m²	67.000 m²	24 M€	42 M€	66 M€
	Grey	Tiel Silica (voormalig South)		45.000 m²	25.000 m²	7 M€	15 M€	22 M€
	Grey	Tiel Quartz (voormalig Middle)		118.000 m²	69.000 m²	17 M€	43 M€	60 M€
Vergund. Nog niet voorverhuurd				525.000 m²	322.000 m²	85 M€	201 M€	286 M€
	Grey	Zellik	1 jaar na vergunning	36.000 m²	14.000 m²	10 M€	10 M€	20 M€
	Green	Halle ⁹		55.000 m²	31.000 m²	13 M€	21 M€	34 M€
Voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht			100% voorverhuurd	91.000 m²	45.000 m²	23 M€	31 M€	54 M€
Projectontwikkelingen in de pijplijn				967.000 m²	561.000 m²	265 M€	311 M€	576 M€
Gemiddeld netto aanvangsrendement op deze projectontwikkelingen				6,8%				
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten voor projecten in uitvoering				17,5 jaar				
Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel				1.902.000 m²				

⁷ 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.

⁸ Het project in Grimbergen wordt voor 50% opgenomen in de pijplijn, het aandeel van Montea.

⁹ In Halle werd een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd om tegemoet te komen aan de specifieke wensen van de huurder.

1.2.1.1 Projectontwikkelingen in de pijplijn

Ook in 2025 boekt Montea positieve vooruitgang bij de uitrol van haar landbank, dankzij (i) de oplevering van twee verhuurde projecten (in totaal 16.000 m²) en drie projecten in uitvoering (194.000 m²), waaronder de co-ontwikkeling van het project in Luik met Weerts. In Tiel (NL) werd een vergunning verkregen voor een nieuwe ontwikkeling van 69.000 m² en in Halle (BE) kon het project van 31.000 m² voorverhuurd worden.

De projectontwikkelingen in de pijplijn op het einde van het eerste kwartaal van 2025, zullen bij oplevering 561.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, goed voor een investeringsbudget van € 576 miljoen en worden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,8%.

→ Opgeleverd in Q1 2025 – 16.000 m²

In de loop van het eerste kwartaal van 2025 werd een oppervlakte van ca. 16.000 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van ca. € 21 miljoen.

Uitbreiding in Aalst (BE)

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



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

Amsterdam (NL)

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



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

→ In uitvoering – 194.000 m²

Montea heeft op heden drie ontwikkelingsprojecten in België en Nederland in uitvoering, voor een totale voorverhuurde oppervlakte van 194.000 m². Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 236 miljoen¹⁰. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten voor deze projecten bedraagt 17,5 jaar, waarbij deze voor 100% voorverhuurd zijn. Montea ontwikkelt voor de lange termijn en zet dus volop in op duurzaamheid. Niet alleen op vlak van energiehuishouding, maar ook qua watergebruik, landschappelijke inpassing in de omgeving en biodiversiteit.

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

In september 2018 verwierf Montea in Tiel een verhuurd terrein, een totale oppervlakte van ca. 48 hectare. Grondschaarste, toenemende stikstofbeperkingen en het netcongestieprobleem hebben de afgelopen jaren voor een grote schaarste in de logistieke vastgoedmarkt gezorgd. De vraag naar duurzame vastgoedoplossingen is hoog, waardoor verhuurde grondposities op strategische locaties, zonder stikstofbeperking of netcongestieprobleem, ingezet worden voor nieuwe ontwikkelingen. Tiel is hiervan het perfecte voorbeeld. In een eerste fase werd, in 2021, een cleantech recycling faciliteit van ca. 9.500 m² gebouwd.

In een tweede fase wordt een nieuw duurzaam distributiecentrum van ca. 91.000 m² gebouwd voor Intergamma. Dit centrum zal de activiteiten van meerdere distributiecentra samenvoegen tot één, waardoor de efficiëntie wordt verbeterd en Intergamma's inzet om zijn ecologische voetafdruk te verkleinen wordt ondersteund.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 183.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 91.000 m²
- Start constructie: Q2 2024
- Verwachte oplevering: Q3 2025
- Huurder: Intergamma B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 83 miljoen



Uitbreiding in Oss (NL)

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

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



¹⁰ De totale capex van het project in Luik vertegenwoordigt Montea's maximale exposure (€ 140 miljoen).

Grootste single-tenant ontwikkeling in Luik (BE)¹¹

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 Skecher, 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



¹¹ Zie persmededeling van 26/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

→ Andere projecten in de pijplijn – 367.000 m²

Montea verwacht op korte termijn te kunnen starten met de ontwikkeling van 367.000 m² verhuurbare oppervlakte, gelegen op toplocaties in België en Nederland, waarbij Tongeren (BE), Tiel (NL), Born (NL) en Halle (BE) de grootste oppervlaktes vertegenwoordigen.

- 7 projecten (of 88% van de totale oppervlakte) zijn op vandaag reeds vergund. Zodra deze projecten een huurder hebben gevonden, zal de bouw opgestart worden. Montea heeft concrete gesprekken met verschillende potentiële huurders en verwacht dan ook de opstart van verschillende van deze projecten op korte termijn.
- 2 projecten (of 12% van de totale oppervlakte) zijn vandaag reeds voorverhuurd, waarvoor de definitief uitvoerbare vergunningen nog niet ontvangen is. Montea voorziet binnenkort te kunnen starten met de bouw, na ontvangst van de nodige vergunningen.

1.2.1.2 Toekomstig ontwikkelpotentieel

De resterende landbank bedraagt ongeveer 1,9 miljoen m², waarmee Montea een significant toekomstig ontwikkelpotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.

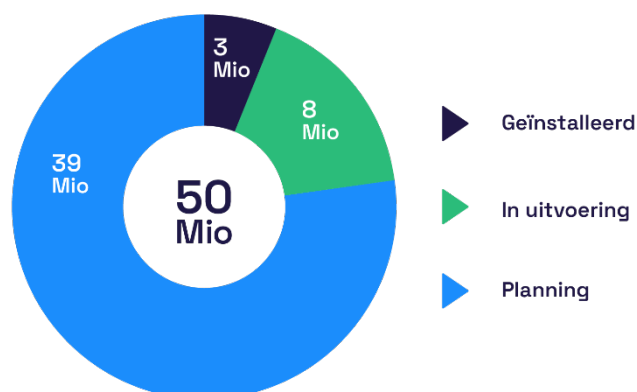
1.2.2 Duurzaamheidsinvesteringen

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

Ontwikkelingen in de batterij- energiehubs¹²

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

Montea plant de komende jaren een investering van € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterijopslagsystemen. In het eerste kwartaal van 2025 werd reeds € 11 miljoen geïnvesteerd. Concreet zijn op heden veertien Belgische sites in scope voor de installatie van batterij-energiehubs, wat overeenstemt met ongeveer de helft van de portfolio in België, voor een totale opslagcapaciteit van 35 MWh.



¹² Zie persmededeling 17/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

Een belangrijke mijlpaal was dan ook de oplevering van batterij-energiehubs in het eerste kwartaal op twee van de veertien sites, namelijk in Gent en Willebroek (BE). Deze batterij-energiehubs hebben een totale opslagcapaciteit van 6,6 MWh. De realisatie van deze projecten was mogelijk dankzij de nauwe samenwerking met klanten, de Vlaamse overheid en partnerships met Bnewable en iwell. Deze projecten passen naadloos in de energiedoelstellingen van het nieuwe Vlaamse Regeerakkoord om met slim netbeheer de versnelling van elektrificatie te blijven garanderen. Montea toont met dit project aan dat de logistieke sector daarin een voortrekkersrol kan spelen.



“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

Naast de geïdentificeerde sites in België onderzoekt Montea in Nederland de implementatie van batterijen op zeven locaties, goed voor ongeveer 21 MWh opslagcapaciteit. Op de middellange termijn zullen additionele sites geïdentificeerd worden voor de verdere uitrol van batterij-energiehubs.

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

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.

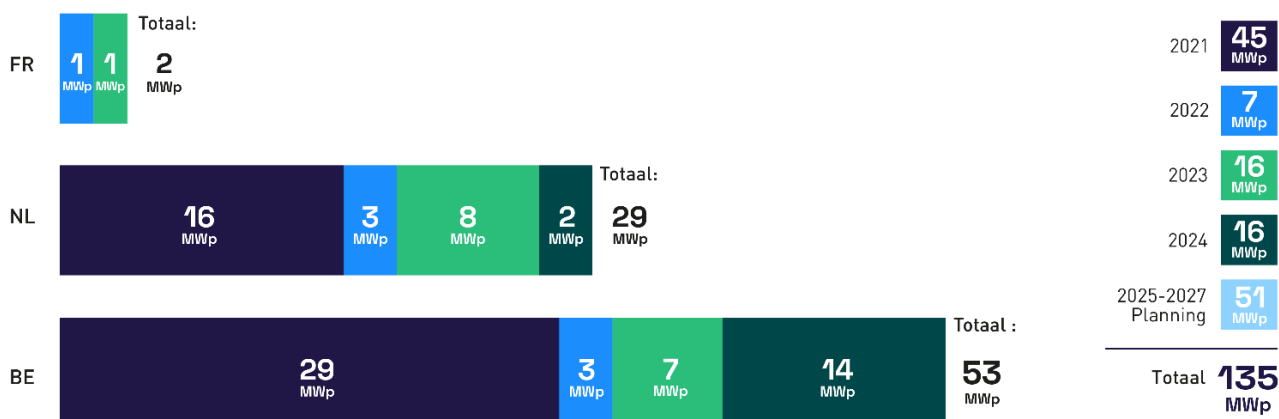
85 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)

Energie voor 23.988 gezinnen

Equivalent van CO₂-opname van 1.388 hectare bos

Montea heeft in het eerste kwartaal het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk verder opgetrokken naar 85 MWp en heeft ondertussen zonnepanelen geïnstalleerd op ca. 96% van de portefeuille waar dit technisch haalbaar is zonder ingrijpende aanpassingswerken. Voor de resterende 4% staat de installatie en activatie nog gepland in 2025.

Montea verwacht om de capaciteit van de PV-installaties in 2025 verder te verhogen met ca. 14 MWp tot een totale capaciteit van ca. 99 MWp door enerzijds zonnepanelen te installeren op alle nieuwe projecten en anderzijds bijkomend vermogen te plaatsen op bestaande sites. Voor deze verdere uitrol voorziet Montea een investeringsbudget van ca. € 8,6 miljoen in 2025.



Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

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

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

Alle magazijnen zijn standaard uitgerust met geavanceerde sprinklersystemen die grote watertanks vereisen. Montea implementeert een innovatief plan om het water in de tanks te verwarmen en energie op te slaan als warmte. Deze warmte zal vervolgens worden gebruikt voor de toepassing van vloerverwarmingssystemen in de magazijnen, een efficiënter alternatief voor de huidige lucht-lucht warmtepompen. De eerste magazijnen met vloerverwarming zijn reeds met succes geplaatst op drie sites in Nederland, waaronder het project in Waddinxveen verhuurd aan HBM en Lekkerland. Een verdere uitbreiding van de toepassing wordt voorzien waar mogelijk.

Daarnaast streeft Montea naar verdere efficiëntieverhoging door geïsoleerde ondergrondse tanks te gebruiken, die niet alleen energie besparen, maar ook de ruimte ondergronds optimaliseren. Verder wordt onderzocht hoe elektrische sprinklerpompen en regenwater kunnen ingezet worden voor de sprinklersystemen, wat de ecologische voetafdruk verder verkleint. Deze stappen zijn onderdeel van voortdurende inspanningen om duurzaamheid en milieuvriendelijkheid in de bedrijfsvoering van Montea te integreren.

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

Per 31 maart 2025 beschikt de portefeuille over samen ongeveer 772 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 Q1 2025

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,9% en verhuuractiviteit

Op 31 maart 2025 bedraagt de bezettingsgraad 99,9% stabiel ten opzichte van jaareinde 2024. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Le Mesnil-Amelot (FR), voordien verhuurd aan Espace Phone.

Voor het ontwikkelproject in Halle werd een nieuw langjarig huurcontract getekend. Bovendien wist Montea in de loop van het eerste kwartaal van 2025 ca. 58.000 m² in de bestaande portefeuille te (her)onderhandelen, waarvan ca. 25.000 m² de break of vervaldag naderde. Hierdoor is op heden reeds 68% verlengd of vernieuwd van het equivalent van 10% van de huurgelden dat in 2025 op vervaldag komt. Een substantieel deel (32%) van de resterende verlengingen en vernieuwingen valt in de tweede helft van 2025.

De like-for-like huurinkomsten van Montea stijgen met 3,6%, waarvan 0,3% te wijten is aan herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten. Het effect van doorrekening van indexatie in de like-for-like huurinkomsten bedraagt 3,3%.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

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

1.3.3 Versterking van de financieringsstructuur

Nieuwe kredietovereenkomsten

Montea heeft recent haar liquiditeitspositie versterkt naar € 417 miljoen via de ondertekening - na kwartaaleinde - van € 290 miljoen aan nieuwe kredietlijnen. Deze nieuwe kredietlijnen, waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden, werden gecontracteerd met verschillende grootbanken, waaronder Belfius, BNP Paribas, ABN Amro 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. De eerstvolgende kredietvervaldag valt hierdoor pas in 2027 en dit voor een bedrag van € 50 miljoen. In 2025 respectievelijk 2027 loopt een obligatielening af en dient telkens € 25 miljoen geherfinancierd te worden.

Dankzij deze (her)financieringen stijgt de gemiddelde resterende looptijd van de financieringen van 5,7 jaar naar 6,2 jaar en daalt de gemiddelde kost van de schuld tot eind 2026 van 2,3% naar 2,1%.

1.3.4 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

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

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

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

Huidige aanpak van Montea op vlak van FBI

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

FBI overzicht				2024	2025
FBI statuut opgenomen in de boekhouding van Montea				✗	niet van toepassing
Tarief dividendbelasting in boekhouding				5%	niet van toepassing
Tarief vennootschapsbelasting				25,8%	25,8%
Totaal belastinglasten NL in EPRA-resultaat (geboekt/voorzien)			M€	2,3	1,9
EPRA-resultaat	Potentiële impact op het EPRA-resultaat als FBI-statuuut wordt	TOEGEKEND	M€	+ 1,9	
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0	
Portfolio resultaat	Potentiële netto resultaat impact (uitgestelde belastingen) als FBI-statuuut wordt	TOEGEKEND	M€	+15,6	
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0	

1.3.5 Andere gebeurtenissen tijdens Q1 2025

Montea maakt haar intrede in BEL20¹³

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. Deze index gebruikt de ESG Risk Rating van Sustainalytics score als benchmark, welke 11,2 bedraagt voor Montea. Daarmee behoort het bedrijf tot de top 20% van haar REIT-peers wereldwijd.

“De opname in de BEL20 index is een prachtige erkenning van onze missie en de toewijding die we als bedrijf tonen. Dit is niet alleen een mijlpaal voor Montea, maar ook voor al onze medewerkers, klanten en partners die ons op deze weg hebben ondersteund. We kijken ernaar uit om onze groei verder te zetten en blijvend waarde te creëren.”

Jo De Wolf, CEO



¹³ Zie persmededeling van 12/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

1.4 Financiële resultaten van 31 maart 2025

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 maart 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1 000) ANALYTISCH	31/03/2025 3 MAANDEN	31/03/2024 3 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	33.443	27.169
VASTGOEDRESULTAAT	34.227	28.295
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-5.049	-4.486
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29.178	23.809
% t.o.v. netto huurresultaat	87,2%	87,6%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-3.920	-2.952
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25.258	20.857
Belastingen	-635	-1.097
EPRA-RESULTAAT	24.624	19.760
per aandeel	1,07	0,98
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.204	11.538
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	0	-232
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.004	0
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	11.208	11.306
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.382	3.506
NETTO RESULTAAT	37.213	34.573
per aandeel	1,62	1,72

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 33,4 miljoen in het eerste kwartaal van 2025 en is gestegen met 23% (of € 6,3 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 27,2 miljoen). Deze stijging komt tot stand via de sterke organische groei van de huurgelden gecombineerd met huuropbrengsten voortvloeiend uit de aankoop van nieuwe panden en verhuurde terreinen alsook uit opgeleverde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2025 en 2024) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,6%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (3,3%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (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 € 34,2 miljoen bij het einde van het eerste kwartaal in 2025, een stijging met € 5,9 miljoen (of 21%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 28,3 miljoen). Naast het netto huurresultaat, dat negatief geïmpacteerd wordt door een daling van de inkomsten van verhuur van PV-installaties voor een totaal bedrag van € 0,5 miljoen, omvat het vastgoedresultaat andere inkomsten uit zonnepanelen die in 2025 daalden met € 0,4 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2024. Hierin spelen de lagere elektriciteitsprijzen een rol, gedeeltelijk gecompenseerd door een hogere capaciteit.

■ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in de eerste 3 maanden van 2025 gestegen met € 0,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2024. Dit voornamelijk naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. Daardoor zet de stijging in het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille zich verder met 23% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 23,8 miljoen in 2024 naar € 29,2 miljoen in 2025).

De exploitatie- of operationele marge¹⁴ bedraagt 85,2% voor de eerste 3 maanden van 2025, tegenover 84,1% voor de eerste 3 maanden in 2024. De EPRA kost ratio, traditioneel hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21, daalt ten opzichte van dezelfde periode in 2024 van 17,9% naar 16,0%. Voor jaareinde 2025 is de inschatting dat deze zal landen op ± 12%, stabiel ten opzichte van 31/12/2024. Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea immers sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten. Zo ambieert Montea een geleidelijke stijging van de operationele marge op middellange termijn naar 90%.

■ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -3,9 miljoen, tegenover € -2,9 miljoen vorig jaar, een stijging met 33% of € 1,0 miljoen, wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2025 ter financiering van de recente gerealiseerde investeringen. Het resultaat houdt rekening met geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering. De geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen in eerste 3 maanden van 2025 zijn stabiel gebleven tegenover deze in dezelfde periode vorig jaar.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 maart 2025 ingedekt voor 97,1%.

De gemiddelde financieringskost¹⁵, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, daalt van 2,3% in 2024 naar 2,1% op het einde van de eerste 3 maanden van 2025. Montea verwacht deze lagere gemiddelde kost van de financiering te kunnen aanhouden tot eind 2026. De daling van de gemiddelde financieringskost is voornamelijk een resultaat van de inwerkingtreding van historisch afgesloten indekkingsinstrumenten aan gunstige interestvoeten.

¹⁴ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat

¹⁵ 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.

■ Belastingen

Uitgaand van het principe van de voorzichtigheid werd in de resultatenrekening van 2024 een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuut, die voor de eerste drie maanden van 2024 € 1,0 miljoen bedroeg, met name de belastingdruk conform de regulier belaste sfeer. Voor 2025 kan door gewijzigde wetgeving Montea niet langer genieten van het FBI-regime in Nederland en werd een belastingvoorziening aangelegd met toepassing van de fiscale regels voor niet-FBI vennootschappen. Deze voorziening bedraagt € 0,5 miljoen voor het eerste kwartaal van 2025.

■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 24,6 miljoen in Q1 2025, een stijging van € 4,9 miljoen of 25% tegenover dezelfde periode in 2024 (€ 19,8 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan organische huurgroei van de vastgoedportefeuille (+3,6%), 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 Q1 2025 bedraagt € 1,07 per aandeel, wat een stijging betekent van 9% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2024 (€ 0,98 per aandeel), rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 14%, ingevolge de versterking van het kapitaal in de loop van 2024.

■ Resultaat op de vastgoedportefeuille¹⁶

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 3 maanden van 2025 bedraagt € 11,2 miljoen (€ 0,49 per aandeel¹⁷), stabiel ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 11,3 miljoen).

In 2025 wordt de positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 9,2 miljoen) gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen gecombineerd met een opwaardering van de portefeuille gecompenseerd door een afwaardering van de zonnepanelen. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, stabiel ten opzichte van eind 2024.

Daarnaast werd er in het eerste kwartaal van 2025 geen extra provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat aangelegd in tegenstelling tot 2024 waar dit wel het geval was in het kader van voorzichtigheid. Vanaf 2025 is het FBI-statuut immers niet langer van toepassing.

Het aandeel in het resultaat van joint ventures 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.

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 € 1,4 miljoen of € 0,06 per aandeel op het einde van het eerste kwartaal van 2025, tegenover € 3,5 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2024. De variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten heeft een positief effect op het netto resultaat als gevolg van stijgende lange termijn rentevoeten.

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

■ Netto resultaat (IFRS)

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

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het netto resultaat van het eerste kwartaal 2025 is voornamelijk toe te schrijven aan de lichte waardestijging van de vastgoedportefeuille in 2025 ten opzichte van 2024.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel¹⁸ bedraagt € 1,62 per aandeel t.o.v. € 1,72 per aandeel in 2024.

¹⁶ 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.

¹⁷ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.2 Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1 000)		31/03/2025 CONSO	31/12/2024 CONSO
I.	VASTE ACTIVA	2.959.151	2.825.732
II.	VLOTTENDE ACTIVA	65.296	59.313
	TOTAAL ACTIVA	3.024.447	2.885.045
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.835.437	1.804.300
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1.835.432	1.804.300
II.	Minderheidsbelangen	-6	0
	VERPLICHTINGEN	1.189.010	1.080.745
I.	Langlopende verplichtingen	1.093.585	1.005.764
II.	Kortlopende verplichtingen	95.425	74.981
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.024.447	2.885.045

1.4.3 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31 maart 2025

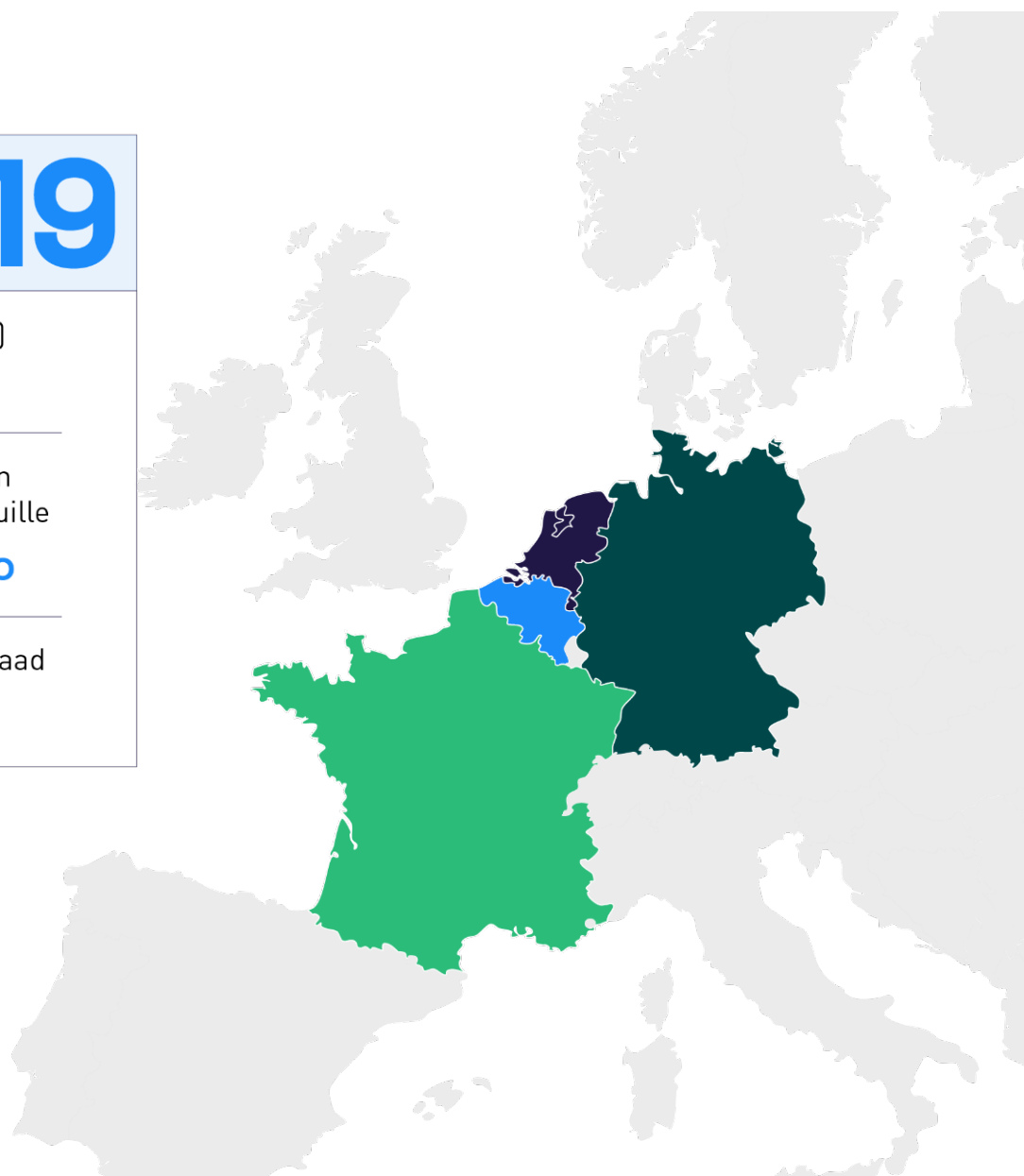
Op 31/03/2025 bestaat het totaal van de activa (€ 3.024,5 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (81% van het totaal), groene investeringen (2% van het totaal) bestaande uit zonnepanelen en batterij-energiehubs en ontwikkelingen (10% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (7% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.



Antwerpen, België

1.4.3.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2025

AANTAL SITES OP 31 MAART 2025	119
Oppervlakte (m ²)	2.165.000
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	€ 2.911 Mio
Totale bezettingsgraad	99,9%



FRANKRIJK	BELGIË	NEDERLAND	DUITSLAND
AANTAL SITES OP 31 MAART 2025	AANTAL SITES OP 31 MAART 2025	AANTAL SITES OP 31 MAART 2025	AANTAL SITES OP 31 MAART 2025
35	43	38	3
Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)
292.500	976.000	797.000	99.500
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€ 407 Mio	€ 1.280 Mio	€ 1.135 Mio	€ 89 Mio
Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad
99,1%	100%	100%	100%
Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille
14%	44%	39%	3%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.164.921 m², verspreid over 119 sites, met name 43 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 38 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,9% per 31/03/2025 ten opzichte van 100% per jaareinde 2024. De zeer beperkte leegstand bevindt zich te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Espace Phone.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 2.911,1 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.460,3 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 383,5 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen en batterijen (€ 67,3 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2024 stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 4,2% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 111,5 miljoen, aangevuld met € 14,4 miljoen aan latente meerwaarden op projectontwikkelingen en opwaardering van de bestaande portefeuille, hoofdzakelijk gedreven door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met ca. 0,2% deels geneutraliseerd door een opwaartse yield shift met 2 bps. De positieve effecten door ontwikkelmarges en opwaardering worden gedeeltelijk gecompenseerd door een afwaardering van € 7,6 miljoen op de zonnepanelen als gevolg van dalende injectieprijzen, waarbij de herwaardering van zonnepanelen grotendeels via eigen vermogen verwerkt wordt, conform IAS 16.

(in M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2025	CAPEX YTD Q1 2025	HERWAARDERING & ONTW.MARGE YTD Q1 2025	REËLE WAARDE 31/03/2025
 BE	1.191	91	-2	1.280
 FR	406	1	0	407
 NL	1.106	19	9	1.134
 DE	89	0	0	89
Totaal incl. joint venture	2.793	111	7	2.911

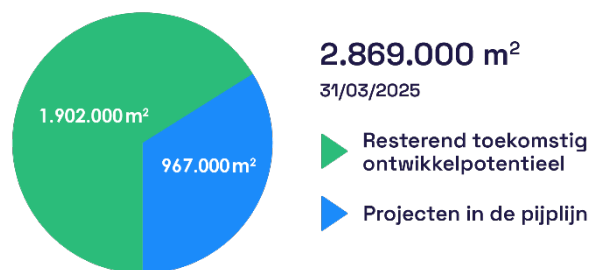
- (1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.
(2) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.
(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans. Naast zonnepanelen omvatten deze categorie ook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

		BELGIË	FRANKRIJK	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 31/03/2025	TOTAAL 31/12/2024	TOTAAL 31/03/2024
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		43	35	38	3	119	118	96
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m²	975.832	292.508	797.086	99.495	2.164.921	2.132.243	1.909.834
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	56.403	21.355	48.549	5.596	131.902	128.564	110.185
Bruto rendement	%	5,37	5,47	5,32	6,27	5,36	5,35	5,41
Current yield - 100% verhuurd	%	5,37	5,69	5,32	6,27	5,43	5,38	5,41
Niet verhuurde delen	m²	0	2.496	0	0	2.496	2.496	0
Huurwaarde van niet verhuurde delen (2)	K€	0	258	0	0	258	258	0
Bezettingsgraad	%	100,0	99,1	100,0	100,0	99,9	99,9	100,0
Investeringswaarde	K€	1.093.142	415.756	1.012.559	95.500	2.616.957	2.555.642	2.165.058
Reële waarde	K€	1.066.948	390.484	913.566	89.274	2.460.272	2.405.178	2.034.847
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen & batterijen (3)								
Reële waarde	K€	42.904	3.051	21.324	0	67.279	70.950	83.390
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde – eigen ontwikkelingen	K€	90.515	13.571	199.521	0	303.607	316.666	260.485
Reële waarde – aandeel in joint ventures	K€	79.904	0	0	0	79.904	0	0
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	K€	1.280.271	407.107	1.134.411	89.274	2.911.062	2.792.794	2.378.722

- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,36% ten opzichte van 5,35% op 31/12/2024.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 131,9 miljoen, een stijging van 3% 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 en Amsterdam, respectievelijk verhuurd aan Movianto en Blond, gedeeltelijk gecompenseerd door het in ontwikkeling brengen van de terreinen te Oss.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen, inclusief aandeel in joint ventures bedraagt € 383,5 miljoen en bestaat uit:
 - Eigen ontwikkelingen (€ 303,6 miljoen)
 - Projectontwikkelingen in de pijplijn – cfr. 1.2.1.1
 - de aangekochte terreinen te Tongeren (BE)
 - de lopende projectontwikkeling en aangekochte terreinen te Tiel (NL)
 - de lopende uitbreidingsontwikkeling in Oss (NL)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein gelegen te Grimbergen (BE)
 - het terrein gelegen te Halle (BE)
 - de terreinen gelegen in Born (NL)
 - het terrein gelegen in Zellik (BE)
 - Toekomstig ontwikkelpotentieel – cfr. 1.2.1.2
 - het terrein gelegen te Senlis (FR)
 - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR)
 - Zonnepanelen – cfr. 1.2.2
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
 - Batterijsystemen – cfr. 1.2.2
 - batterijsystemen in aanbouw (BE)
 - Aandeel in joint ventures (€ 79,9 miljoen)
 - Projectontwikkelingen in de pijplijn – cfr. 1.2.1.1
 - de lopende projectontwikkeling in Luik (BE)¹⁹
- De reële waarde van de zonnepanelen en batterijen bedraagt € 67,3 miljoen, bestaande uit € 64,2 miljoen aan zonnepanelen verdeeld over 58 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland en € 3,1 miljoen aan operationele batterij-energiehubs verdeeld over twee sites in Willebroek en Gent.

- Op 31/03/2025 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 2.869.000 m², waarvan op korte termijn ca. 967.000 m² in ontwikkeling gebracht wordt. De resterende landbank bedraagt ca. 1.902.000 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



		TOTAAL 31/03/2025	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2024	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	m ²	2.868.470	100%	2.720.452	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	2.309.333 ²⁰	81%	2.161.315	79%
waarvan inkomsten genererend	%	57%		55%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	559.137	19%	559.137	21%
Reële waarde	K€	565.685	100%	540.650	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	565.685 ²¹	100%	540.650	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

Ongeveer 2,3 miljoen m² (of 81% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 565,7 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 245/m². Bovendien levert 57%²² van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,6 miljoen m² (of 19% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

¹⁹ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture

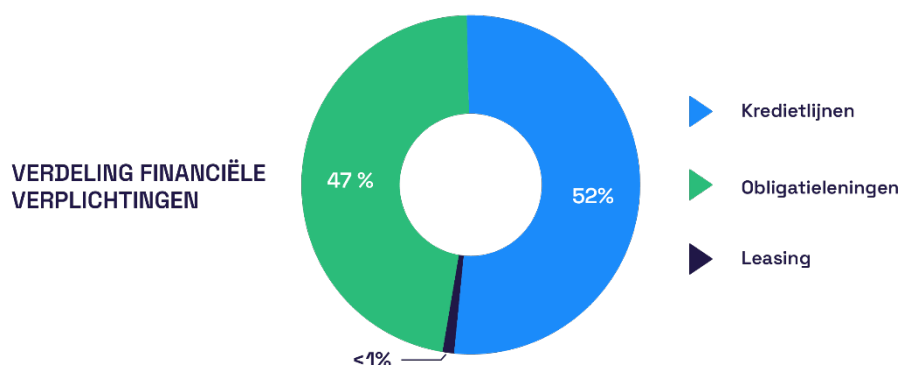
²⁰ De grondoppervlakte voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

²¹ 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.

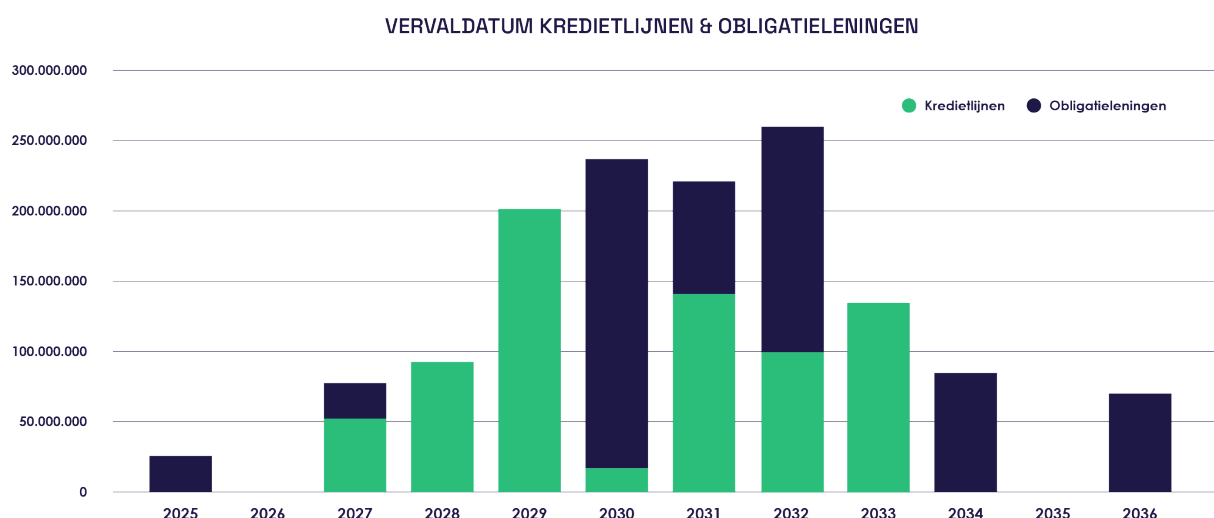
1.4.3.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.835,4 miljoen en een totale schuld van € 1.189,0 miljoen.

- Het eigen vermogen bedraagt € 1.835,4 miljoen per 31 maart 2025 tegenover € 1.804,3 miljoen per eind 2024.
- De totale verplichtingen van € 1.189,0 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 337,3 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft op 31 maart 2025 € 449,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 111,9 miljoen. Bijkomend werd na balansdatum € 290 miljoen aan extra kredietlijnen afgesloten waardoor de niet-opgenomen capaciteit op heden € 417,0 miljoen bedraagt;
 - € 665,0 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).
 - 55% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 60,7 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (toepassing IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
 - € 15,6 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²³ voor een bedrag van € 110,4 miljoen.



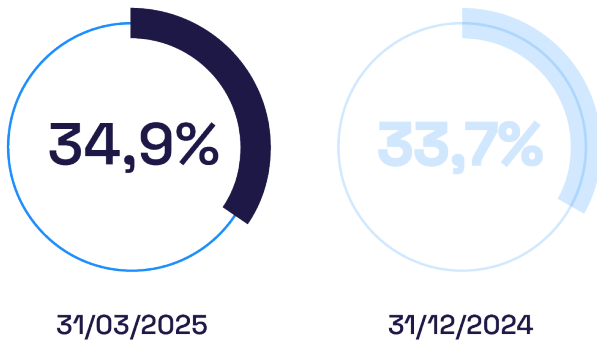
Onderstaande tabel geeft weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



²³ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

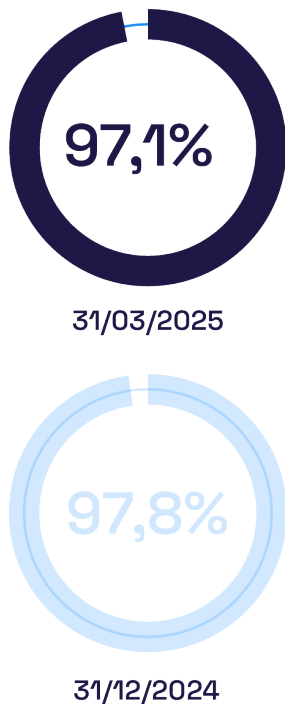
Loan-to-value



Net debt/EBITDA (adjusted)



Hedge ratio



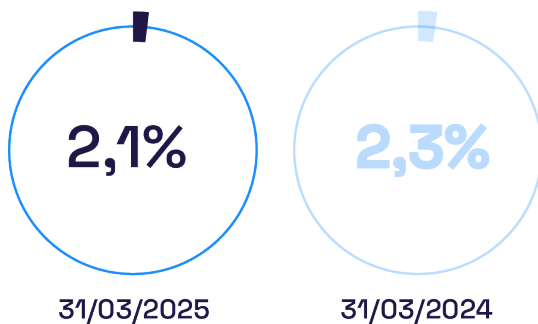
Gemiddelde looptijd van kredietcontracten



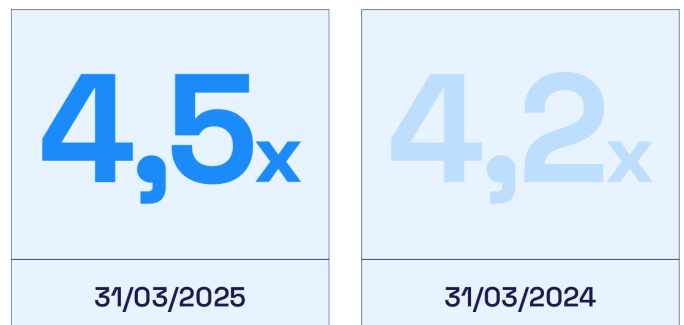
Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten



Gemiddelde kost van de schuld



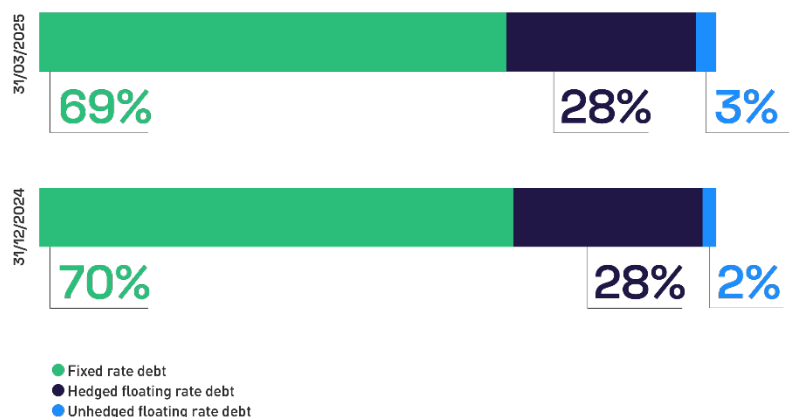
Interest coverage ratio



De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) stijgt van 5,7 jaar eind 2024 naar 6,2 jaar op 31 maart 2025 en dit dankzij het afsluiten van € 290 miljoen aan nieuwe financiering en de succesvolle herfinanciering van € 71 miljoen aan bestaande kredietlijnen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 5,8 jaar eind maart 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 97,1% per eind maart 2025.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x in het eerste kwartaal van 2025 en is vergelijkbaar ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (4,2x). 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 het eerste kwartaal van 2025. Op basis van de huidige vooruitzichten wordt verwacht dat de gemiddelde kost van de schuld 2,1% zal blijven tot eind 2026.

Met een loan-to-value van 34,9% per 31/03/2025 (t.o.v. 33,7% in dezelfde periode vorig jaar) en een Net debt/EBITDA (adjusted)²⁴ van 6,9x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investeringsen 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 het eerste kwartaal van 2025 blijven de ratio's ruim binnen de grenzen van Montea's financieringsstrategie.

De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,1% (exclusief zonnepanelen 4,95%), stabiel ten opzichte van eind 2024, waarbij indexatie en wijzigingen in de portefeuille elkaar compenseren.

Montea behoudt haar sterke fundamentals in een volatiele macro-omgeving. De positieve waardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, de bezettingsgraad van 99,9%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 5,9 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur ca. 8% lager is dan de markthuurl, in combinatie met opwaartse druk op markthuurlprijzen getuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio²⁵ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

²⁴ 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.

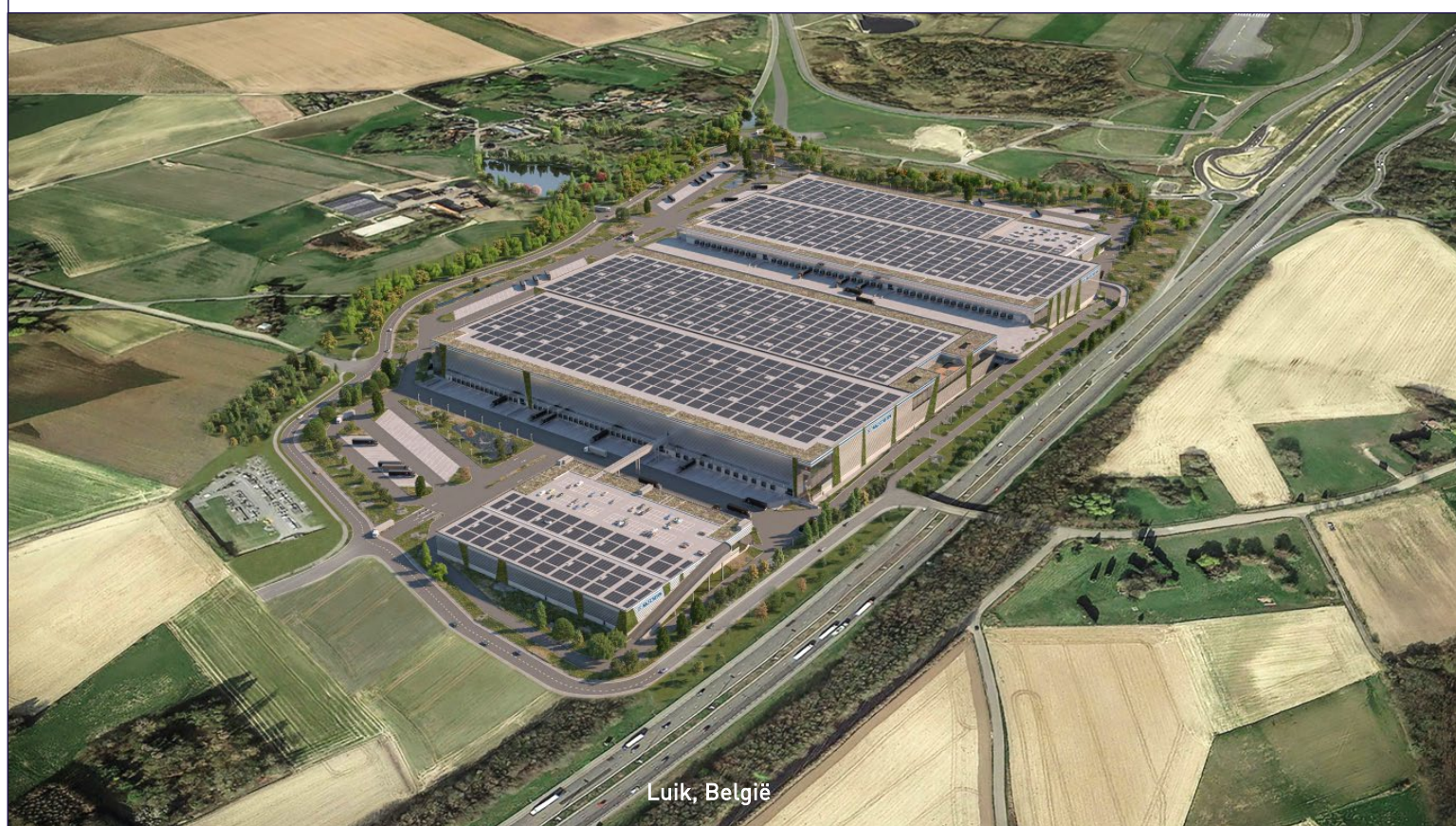
²⁵ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen bedraagt 37,7% eind maart 2025.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

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



TRACK 27

GROWTH PLAN

2 Vooruitzichten

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

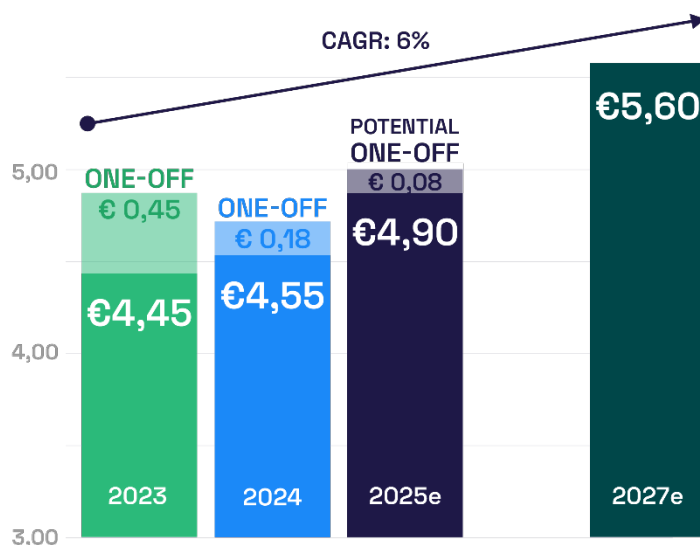
Resultaatgebonden doelstellingen

✓ Bevestiging 2025 vooruitzichten:

- **EPRA-resultaat naar € 4,90 per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten)**, waarbij geen rekening gehouden wordt met mogelijk bijkomstig € 0,08 EPRA-resultaat per aandeel²⁶ naar aanleiding van de mogelijke erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024.
- **Groei van het dividend naar € 3,90 per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten)**, eveneens zonder rekening te houden met de mogelijk bijkomstige FBI one-off. Indien Montea in de loop van 2025 het FBI-regime voor boekjaar 2024 zou verkrijgen, heeft Montea de intentie om 80% van het hieruit resulterende effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend.

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

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

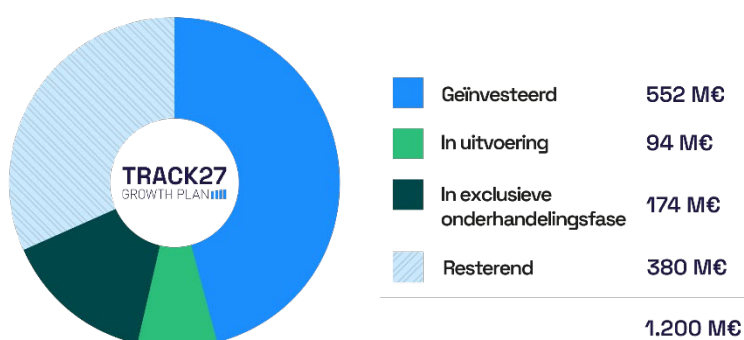


²⁶ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.007.385 per 31 maart 2025.

- ✓ Een **cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard**, waardoor de waarde van de portefeuille over met meer dan 50% zal stijgen ten opzichte van 31/12/2023 naar € 3,5 miljard.
 - 2024: € 400 miljoen werd vooropgesteld, waar € 441 miljoen werd gerealiseerd
 - 2025: € 300 miljoen wordt vooropgesteld, met € 111 miljoen gerealiseerd in het eerste kwartaal
 - 2026-2027: € 250 miljoen per jaar

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

Ongeveer 70% van het beoogde investeringsvolume van € 1,2 miljard is op heden uitgevoerd, in uitvoering of in exclusieve onderhandelingsfase.



Investeringsstype	TIMING CAPEX	CAPEX	VERWACHT RENDEMENT	TOELICHTING
Projectontwikkelingen in uitvoering	2025	79 M€	> 6,5%	Projectontwikkeling in uitvoering: Luik, Oss & Tiel Gemiddelde looptijd: 17,5 jaar 100% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2025	15 M€	~ 8% (IRR)	
Investeringsen in uitvoering		94 M€		
Acquisities van standing investments & yielding landbankposities & voorverhuurde projectontwikkelingen	2025-2026	90 M€	> 6,5%	Voorverhuurde projectontwikkeling: Halle & Zellik Vergunning op KT verwacht Gemiddelde looptijd: 14 jaar 100% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2025-2027	53 M€	~ 8% (IRR)	
Acquisities van non-yielding landbankposities	2025	30 M€	> 6,5% (na oplevering)	Acquisities van non-yielding landbankposities: o.a. Toury* Constructie werd niet opgenomen in investeringsvolume timing constructie na 2027
Investeringsen in exclusieve onderhandelingsfase		174 M€		

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

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

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

Op basis van een gecontroleerde Net debt/EBITDA (adjusted) van 6,9x en een te realiseren investeringsvolume van € 648 miljoen op het einde van het eerste kwartaal 2025, is meer dan 90% gedekt door de bestaande investeringscapaciteit van ca. € 600 miljoen binnen de limiet van 8x.

Kwalitatieve doelstellingen

Montea streeft ernaar om een leidende rol op te nemen op het gebied van duurzaamheid. Meer dan 77% van onze uitgebreide landbank van meer dan 2 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.

>77% van onze landbank bestaat uit grey- en brownfields die wij saneren

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

- ✓ ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- ✓ het verdubbelen van de capaciteit aan zonnepanelen op onze daken over de volgende vier jaar naar 135 MWp, een investering van ca. € 27 miljoen
- ✓ een investering van ca. € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterij-energiehubs, waarvan in het eerste kwartaal van 2025 ca. € 11 miljoen werd geïnvesteerd, een belangrijke stap in het aanpakken van de uitdaging rond energie(on)beschikbaarheid



3 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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



4 Financiële kalender

09/05/2025	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
20/05/2025	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2024
21/08/2025	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/06/2025 (na beurstijd)
22/08/2025	Halfjaarresultaten conference call (11u00)
04/11/2025	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2025 (na beurstijd)
05/11/2025	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 31/03/2025 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.164.921 m², verspreid over 119 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures

EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

Definitie: Het EPRA-resultaat betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Het EPRA-resultaat per aandeel is het EPRA-resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

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

Berekening:

EPRA-RESULTAAT (IN EUR X 1 000)	31/03/2025	31/03/2024
Netto resultaat	37.213	34.573
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-9.204	-11.890
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.382	-3.506
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-	232
Aanpassingen aan bovenstaande betreffende joint ventures	-2.004	
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	352
EPRA-resultaat	24.624	19.760
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.007.385	20.121.491
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	1,07	0,98

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 aandelen in omloop 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 aandelen in omloop 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 aandelen in omloop op balansdatum.

(in EUR X 1 000)	31/03/2025			31/03/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.835.432	1.835.432	1.835.432	1.553.695	1.553.695	1.553.695
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	79,78	79,78	79,78	77,51	77,51	77,51
i) Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.835.432	1.835.432	1.835.432	1.553.695	1.553.695	1.553.695
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.576	15.576	-	5.407	5.407	-
vii) Reële waarde van financiële instrumenten	-24.979	-24.979	-	-29.837	-29.837	-
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-688	-	-	-522	-
Toe te voegen:						
ix) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	54.591	-	-	63.316
xi) Vastgoed transfer tax	183.210	-	-	150.474	-	-
NAV	2.009.239	1.825.341	1.890.023	1.679.740	1.528.743	1.617.012
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.131.212	23.131.212	23.131.212	20.121.491	20.121.491	20.121.491
NAV per aandeel (€/aandeel)	86,86	78,91	81,71	83,48	75,98	80,36²⁷

²⁷ 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:

	31/03/2025			31/12/2024		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
EPRA LEEGSTANDS-PERCENTAGE (IN EUR x 1 000)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad
	(in %)			(in %)		
België	-	60.023	0,0	-	58.281	0,0
Frankrijk	258	22.767	1,1	258	22.767	1,1
Nederland	-	55.306	0,0	-	54.312	0,0
Duitsland	-	4.526	0,0	-	4.558	0,0
TOTAAL	258	142.622	0,2	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)		31/03/2025 TOTAAL	31/12/2024 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.735.332	2.694.056
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures en fondsen		79.904	
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-383.511	-316.666
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.431.725	2.377.390
Toelage voor geraamde aankoopkosten		154.015	151.347
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	A	2.585.741	2.528.736
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		138.544	134.595
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-7.123	-6.602
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	131.420	127.993
Huurvrije periodes of lease incentives		0	0
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	131.420	127.993
EPRA NIY	B/A	5,08%	5,06%
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,08%	5,06%

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)		31/03/2025	31/03/2024
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		5.997	5.411
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-197	-137
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	5.799	5.274
IX. Directe leegstandskosten		-223	-106
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	5.576	5.168
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		34.910	28.824
Brutohuurinkomsten	C	34.910	28.824
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	16,6%	18,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	16,0%	17,9%

De EPRA kost ratio is telkens hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21. Voor jaareinde 2025 is de inschatting dat deze zal landen op ± 12%, stabiel ten opzichte van 31/12/2024 (11%). Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA kost ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.

EPRA LTV

Definitie: De EPRA LTV wordt berekend door de netto schuld te delen door de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen).

Doelstelling: De EPRA LTV is een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen.

Berekening:

EPRA LTV (IN EUR x 1 000)	31/03/2025					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	358.485	11.537		-120	369.902	259.764				259.764
Commercial paper	0				0	0				0
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuums)	0				0	0				0
Obligaties	663.103				663.103	663.030				663.030
Derivaten voor vreemde valuta	0				0	0				0
Netto (handels)schulden	37.205	7.666		-890	43.982	30.845				30.845
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	1.365				1.365	1.167				1.167
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	22.316			22.316	0				0
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-15.084	-1.084		954	-15.214	-13.139				-13.139
Netto schulden (a)	1.045.074	40.436	0	-56	1.085.454	941.666	0	0	0	941.666
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	3.244				3.244	3.008				3.008
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.427.589			-885 €	2.426.704	2.376.800				2.376.800
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	5.541				5.541	5.541				5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	303.607	78.884			382.491	316.666				316.666
Immateriële activa	688				688	666				666
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	55.733				55.733	0				0
Totale portefeuillewaarde (b)	2.796.402	78.884	0	-885 €	2.874.401	2.702.681	0	0	0	2.702.681
EPRA LTV (a/b)	37,4 %	-	-	-	37,8%	34,8 %	-	-	-	34,8 %

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁸

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)	31/03/2025	31/03/2024
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.204	11.538
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-	-232
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.004	-
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.208	11.306

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 geregementeerde 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)	31/03/2025	31/03/2024
Financiële resultaat	-2.538	554
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-1.382	-3.506
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	-
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-3.920	-2.952

²⁸ 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)	31/03/2025	31/03/2024
Vastgoedresultaat	34.227	28.295
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	29.178	23.809
OPERATIONELE MARGE	85,2%	84,1%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1 000)	31/03/2025	31/03/2024
Financiële resultaat	-2.538	554
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-63	-736
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.382	-3.506
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	665	560
Intercalaire intresten	-2.480	-2.124
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-5.798	-5.252
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	1.078.755	905.328
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)	31/03/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.003.830	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-15.084	-13.139
Net debt (IFRS)	988.746	910.821
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-85.394	-114.243
- Financiering aan joint venture x schuldgraad	-29.235	-
Net debt (adjusted)	A 874.117	796.578
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 114.235	108.866
+ Afschrijvingen (TTM)	379	367
+ Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)*	-	-
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	11.344	14.576
EBITDA (adjusted)	C 125.957	123.809
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C 6,9	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)	31/03/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.003.830	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-15.084	-13.139
Net debt (IFRS)	A 988.746	910.821
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 114.235	108.866
+ Afschrijvingen (TTM)	379	367
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures	-	-
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen	-	-
EBITDA (IFRS)	C 114.614	109.233
Net debt / EBITDA	A/C 8,6	8,3²⁹

²⁹ 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)		31/03/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.003.830	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-15.084	-13.139
Net debt (IFRS)	A	988.746	910.821
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde (exclusief gebruiksrecht concessies)		2.430.833	2.379.808
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		5.541	5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		303.607	316.666
Financiering aan en deelneming in joint ventures		91.718	-
Totale portefeuillewaarde	B	2.831.699	2.702.015
Loan-to-value	A/B	34,9%	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)		31/03/2025	31/03/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		29.178	23.809
Financiële inkomsten (+)		115	753
TOTAAL (A)		29.293	24.563
Netto financiële kosten (-)		6.472	5.812
TOTAAL (B)		6.472	5.812
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)		4,5	4,2

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)	31/03/2025	31/12/2024
Financiële schulden aan vaste rentevoet	640.447	640.452
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	262.500	262.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	902.947	902.952
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	929.940	923.085
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	929.940	923.085
HEDGE RATIO (A/B)	97,1%	97,8%



BIJLAGE 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1 000)	31/03/2025	31/03/2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	13.139	87.604
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	39.561	26.369
Netto resultaat	37.213	34.573
Netto interestkosten	3.992	3.688
Financiële inkomsten	-115	-753
Belastingen	635	1.329
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	41.724	38.836
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1.382	-3.506
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.204	-11.538
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	28	224
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.004	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugneming (-)) op vaste activa	96	84
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	0	0
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-8.458	-14.736
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-4.105	-3.500
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	10.399	5.770
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	6.294	2.270
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-108.665	-76.439
Investeringsactiviteiten	-108.665	-76.439
Betalingsverminderingen van vastgoedinvesteringen	-35.606	-74.201
Betalingsverminderingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-72.941	-2.152
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-117	-86
Desinvesteringen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	71.049	-7.523
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	79.700	0
Kapitaalverhoging	0	0
Betaalde dividenden	0	0
Betaalde interesten	-8.651	-7.523
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	15.084	30.011