

Persbericht

Halfjaarlijks financieel verslag

Gereguleerde informatie van de enige bestuurder met
betrekking tot de periode van 01/01/2025 t/m 30/06/2025

Donderdag 21/08/2025 – 18u

GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

MORE INFORMATION

montea.com



Hoogtepunten H1

Montea op koers voor beoogde winst- en waardegroei

- ✓ 20% stijging van het EPRA-resultaat en 6% groei van het EPRA-resultaat per aandeel
- ✓ Waarde portefeuille stijgt naar € 3,0 miljard door ruim € 185 miljoen investeringen aan aanvangsrendement van 6,7%
- ✓ Van plan naar uitvoering - projecten in beweging:
 - succesvolle oplevering van 111.000 m² aan nieuwe projecten
 - 103.000 m² in aanbouw; 100% voorverhuurd
 - ondertekening huurovereenkomst voor 31.000 m² in Halle
 - ondertekening LOI voor vergund project van ca. 30.000 m²
- ✓ Montea (her)verhuurt 150.000 m² en verhoogt de huur daarbij gemiddeld met 6%
- ✓ Aanhoudend hoge bezettingsgraad van 99,7% en een sterke like-for-like huurgroei van 3,7%
- ✓ Montea werd opgenomen in de BEL20 en Fitch herbevestigt Montea's solide BBB+ investment grade rating met stabiel vooruitzicht
- ✓ Met een verwachte bezettingsgraad van minstens 99,5% herbevestigt Montea het EPRA-resultaat voor 2025 van € 4,90 per aandeel (+8% j/j) + potentiële one-off van € 0,08 per aandeel gelinkt aan het FBI-regime
- ✓ Verzekerd investeringsvolume onder Track27 van € 907 miljoen (of meer dan 75% van het streefvolume). Montea handhaaft haar vooruitzicht op een EPRA-resultaat van € 5,60 per aandeel voor 2027.

"Onze strategisch gelegen portefeuille, dé gateway tot de Europese markten, blijft uitstekende resultaten neerzetten dankzij een beperkt aanbod van nieuwe, duurzame logistieke ruimte en solide verhuuractiviteit in de eerste jaarhelft. Onze ontwikkelingspijplijn wint aan vaart, met meer klantaanvragen en merkbare voortgang in onderhandelingen. Met 3,1 miljoen m² strategische gelegen grondposities en dankzij onze vier groeipijlers zijn we uitstekend gepositioneerd om in te spelen op de toekomstige vraag en blijvend waarde te creëren voor al onze stakeholders."

Els Vervaecke, CFO



**Neem deel aan de HY 2025 results webcast
Vrijdag 22 augustus 2025 – 11u CET**

Samenvatting

- **EPRA-resultaat van € 54,0 miljoen** over H1 2025, een stijging met 20% ten opzichte van dezelfde periode in 2024, gedreven door de organische huurgroei (+3,7%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, in combinatie met een gecontroleerd kostenbeleid. **De winst per aandeel stijgt met 6% naar € 2,35** rekening houdend met 14% extra uitstaande aandelen.
- **Montea levert de grootste projectontwikkeling in haar geschiedenis op**, het distributiecentrum in Tiel dat verhuurd wordt aan Intergamma. Dit multimodaal distributiecentrum van ca. 95.000 m² behoort tot de top 10% duurzaamste logistieke centra van Nederland. Dankzij het vijftienjarige huurcontract stijgt de totale duurtijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van de totale portefeuille naar 6,2 jaar.
- Via haar vier groeipijlers investeert Montea in de eerste jaarhelft **meer dan € 185 miljoen, wat ruim 60% van het beoogde investeringsvolume voor 2025 vertegenwoordigt, aan een gemiddeld aanvangsrendement van 6,7%**. Investerings in strategische partnerships met ontwikkelaars en in-house projectontwikkelingen, acquisities in Antwerpen (BE) en Zaltbommel (NL) alsook investeringen in groene en slimme energieoplossingen, zoals de batterij-energiehubs, laten de totale waarde van de portefeuille stijgen naar € 3,0 miljard¹. Drie projecten werden opgeleverd, waardoor er nog 103.000 m² aan volledig voorverhuurde projecten in uitvoering² is met een gemiddelde looptijd op eerste vervaldag van 19 jaar.
- De bestendige marktdynamiek binnen de logistieke vastgoedsector blijft Montea in staat stellen om sterke operationele resultaten neer te zetten. Naast de recente acquisities slaagde Montea erin om in de eerste jaarhelft de projectontwikkeling in Halle, goed voor **31.000 m², volledig voor te verhuren**. Bovendien wist Montea ca. **120.000 m² in de bestaande portefeuille succesvol te (her)onderhandelen**, waarvan ca. 60.000 m² in het tweede kwartaal. De (her)verhuur gebeurde met een uplift van de huurprijs met gemiddeld 6%, en gemiddeld 7% boven de markthuurprijs, wat de waardering van portefeuille en het potentieel voor verdere huurgroei ondersteunt. Het resultaat van verlengingen of vernieuwingen van huurcontracten die vervallen in 2025 komt zo op reeds 92%. Deze (her)verhuringen hebben bijgedragen aan de **consistent hoge bezettingsgraad van 99,7%** alsook aan de solide **like-for-like huurgroei van 3,7%**. De bezettingsgraad wordt verwacht boven 99,5% te blijven gedurende de rest van het jaar.
- **Fitch herbevestigt de solide lange termijn investment grade credit rating met stabiel vooruitzicht van BBB+**, wat de erkenning weerspiegelt van het bestendige financiële profiel van Montea, naast de goede kwaliteit van de portefeuille met stabiele huurinkomsten en een aanhoudende hoge bezettingsgraad.

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:**
 - ✓ Loan-to-value van 38,3% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,5x op het einde van het tweede kwartaal biedt een investeringscapaciteit van ca. € 500 miljoen binnen de limiet van 8x. De lichte toename ligt in lijn met de verwachtingen en is het gevolg van de uitgevoerde investeringen en de recente dividenduitkering. Verwacht wordt dat dit effect geleidelijk zal afnemen in de tweede jaarhelft, ondersteund door een sterke kasstroomgeneratie.
 - ✓ Langlopende kredietcontracten en indekkingscontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden
 - ✓ Solide liquiditeitspositie van € 260 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar

- **Licht positieve herwaardering van de portefeuille** bij een stabiele EPRA Net Initial Yield van 5,1% dankzij:
 - ✓ Consistent hoge bezettingsgraad van 99,7%
 - ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 6,2 jaar en 7,3 jaar tot einde van de huurcontracten (inclusief zonnepanelen bedragen deze looptijden respectievelijk 6,6 jaar en 7,5 jaar)
 - ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 19 jaar tot eerste vervaldag voor de projecten in uitvoering
 - ✓ De contractuele huur van de totale portefeuille is ca. 8% lager dan de markthuurl, wat een opwaarts huurpotentieel biedt voor de toekomst
 - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten gelinkt aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van 3,7% waarvan 3,3% gelinkt aan indexatie en 0,4% 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 meer dan 75% van het beoogde investeringsvolume verzekerd. In totaal werd namelijk reeds € 907 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 23.007.659 per 30 juni 2025.

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag.....	6
1.1	Kerncijfers.....	6
1.2	Montea's portfolio.....	9
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2025	18
1.4	Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30 juni 2025	21
1.5	Beursperformantie van het aandeel Montea	32
1.6	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.....	32
1.7	Transacties tussen verbonden partijen	32
1.8	Voornaamste risico's en onzekerheden.....	33
2	Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007	33
3	Vooruitzichten.....	34
4	Toekomstgerichte verklaringen	38
5	Financiële kalender	39
	Bijlagen.....	40
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	40
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	46
	BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2025	51
	BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2025	52
	BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 30/06/2025	53
	BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 30/06/2025.....	54
	BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	55
	BIJLAGE 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2025 per geografische regio	56
	BIJLAGE 9: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2025 per geografische regio.....	57
	BIJLAGE 10: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2025	59
	BIJLAGE 11: Verslag van de commissaris.....	63

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	30/06/2025 6 maanden	31/12/2024 12 maanden	30/06/2024 6 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		44	35	40	3	122	118	97
Bezettingsgraad (2)	%	99,6%	98,8%	100,0%	100,0%	99,7%	99,9%	100,0%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m²	1.009.658	292.508	929.329	99.495	2.330.990	2.132.243	1.926.268
Investeringswaarde (4)	K€	1.106.548	421.824	1.179.853	96.600	2.804.826	2.555.642	2.183.310
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	1.305.069	410.645	1.187.123	90.297	2.993.134	2.792.794	2.477.663
Onroerend vermogen	K€	1.080.026	394.052	1.064.040	90.297	2.628.416	2.405.178	2.052.483
Ontwikkelingen	K€	181.455	13.571	101.892	0	296.918	316.666	338.592
Zonnepanelen	K€	43.587	3.022	21.191	0	67.800	70.950	86.588
Totale oppervlakte – Grondreserve	m²					3.136.619	2.720.452	2.224.245
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					2.240.482	2.161.315	1.594.139
waarvan inkomsten genererend	%					64%	55%	43%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					896.137	559.137	630.106
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					67.819	115.110	54.955
Vastgoedresultaat	K€					71.903	122.956	59.311
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					62.981	108.866	51.822
Operationele marge (6)*	%					87,6%	88,5%	87,4%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€					-7.879	-12.721	-6.143
EPRA-resultaat (8)*	K€					53.960	99.260	44.928
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						23.007.659	21.005.929	20.203.993
EPRA-resultaat per aandeel (9)*	€					2,35	4,73	2,22
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					1	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					13.479	85.400	43.700
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					7.005	-10.401	-1.362
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						4.754	0	0
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€					25.238	74.998	42.338
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					-1.715	-2.733	8.367
Netto resultaat (IFRS)	K€					77.484	171.525	95.632
Netto resultaat per aandeel	€					3,37	8,17	4,73
Geconsolideerde balans								
Balanstotaal	K€					3.125.700	2.885.045	2.571.246
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					1.273.090	1.017.163	945.829
Loan-to-value (12)*	%					38,3%	33,7%	35,3%
Schuldratio (13)	%					41,1%	35,7%	37,3%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)*	x					7,5	6,4	7,4
Hedge ratio*	%					96,4%	97,8%	93,9%
Gemiddelde kost van de schuld*	%					2,1%	2,3%	2,3%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y					6,0	5,7	6,1
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y					5,9	6,1	6,5
IFRS NAV per aandeel (15)*	€					77,77	78,42	76,87
EPRA NRV per aandeel (16)*	€					87,30	85,36	82,72
EPRA NTA per aandeel (17)*	€					77,46	77,63	75,20
EPRA NDV per aandeel (18)*	€					80,02	79,99	80,19
Beurskoers (19)	€					65,10	63,30	79,10
Premie/Discount	%					-16,3%	-19,3%	2,9%

- 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 30/06/2024 werd gecorrigeerd om de financiële schulden correct weer te geven i.e. exclusief toekomstige concessieverplichtingen.
- 15) IFRS NAV*: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. Minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 16) EPRA Net Reinstatement Value*: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 17) EPRA Net Tangible Assets* gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 18) EPRA Net Disposal Value* voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. De EPRA NDV van 31/12/2024 en 30/06/2025 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief. Zie ook bijlage 1.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

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

EPRA performance measures

		30/06/2025	30/06/2024
EPRA-resultaat	€/aandeel	2,35	2,22
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	77,46	75,20
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	87,30	82,72
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	80,02	80,19
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	13,4	13,3
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	13,0	13,1

		30/06/2025	31/12/2024
EPRA LTV ⁵	%	40,8	34,8
EPRA Huurleegstand*	%	0,4	0,2
EPRA Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,1	5,1

⁵ De berekening van de EPRA LTV werd in Q2 2025 aangepast ten opzichte van Q1 2025 naar aanleiding van een dubbeltelling in het aandeel in joint ventures. Hierdoor was de EPRA LTV in Q1 2025 overschat met 0,5%.

1.2 Montea's portfolio

In de eerste helft van 2025 kon Montea reeds € 187 miljoen investeren, wat ruim 60% van het beoogde investeringsvolume van 2025 vertegenwoordigt, aan een gemiddeld aanvangsrendement van 6,7%.

De totale waarde van de portefeuille stijgen naar € 2.993 miljoen dankzij:

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

1.2.1 Acquisities in H1 2025

Montea breidde in België haar aanwezigheid op Blue Gate Antwerpen verder uit door de verwerving van de site verhuurd aan BMB Bouwmaterialen. Daarnaast verwierf Montea een strategisch gelegen, deels ontwikkeld terrein in het Nederlandse Zaltbommel. Deze aankopen vertegenwoordigen een investeringswaarde van ca. 36 miljoen en hebben een gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,3%.

Uitbreiding aanwezigheid op Blue Gate Antwerpen (BE)

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



Strategisch gelegen fabriek met groot ontwikkelpotentieel in Zaltbommel (NL)

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

1.2.2 Projectontwikkelingen

In 2025 zette Montea haar focus voort op de verdere ontwikkeling en uitbreiding van haar ruime landbank. Zo kon Montea op het einde van het tweede kwartaal van 2025 het duurzaam distributiecentrum in Tiel verhuurd aan Intergamma opleveren, de grootste projectontwikkeling in haar geschiedenis. Samen met de projecten in Aalst (BE) en Amsterdam (NL), werd in de eerste jaarhelft van 2025 een verhuurbare oppervlakte van maar liefst 111.000 m² 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 huurovereenkomst afgesloten voor een ontwikkeling van 31.000 m², hiervoor werd een aangepaste omgevingsvergunning aangevraagd om tegemoet te komen aan de specifieke wensen van de huurder. Voor één vergund project van ca. 30.000 m² werd een Letter of Intent (LOI) getekend, waarover later meer nieuws.

Momenteel is in totaal ca. 103.000 m² aan 100% voorverhuurde projecten in uitvoering met een gemiddelde looptijd op eerste vervalddag van 19 jaar. Montea en Weerts Group ontwikkelen samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik, de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België. Montea heeft een belang van 40% genomen in de projectvennootschap, en wordt daarmee lange-termijnpartner in deze omvangrijke ontwikkeling van meer dan 215.000 m² ⁶. Daarnaast werd in het eerste kwartaal de uitbreiding van 17.000 m² voor Vos in Oss (NL) opgestart.

Land	Grey/ Brown/ Green field	Projectnaam	(Geschatte) oplevering	Landbank	GLA	Geïnvesteerd 30/06/2025	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 (Blond)		11.000 m²	7.000 m²	13 M€	0 M€	13 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)		183.000 m²	95.000 m²	83 M€	0 M€	83 M€
Opgeleverd sinds 2024				372.000 m²	212.000 m²	215 M€	0 M€	215 M€
	Grey	Oss – extension (Vos Logistics)	Q4 2025	20.000 m²	17.000 m²	6 M€	7 M€	13 M€
	Green	Luik (Skechers) ⁷	Q4 2027	148.000 m² (370.000 m² @ 100%)	86.000 m² (215.000 m² @ 100%)	82 M€	58 M€	140 M€
In uitvoering			100% voorverhuurd	168.000 m²	103.000 m²	88 M€	65 M€	153 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€	41 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	87 M€	199 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				784.000 m²	470.000 m²	198 M€	295 M€	493 M€
Gemiddeld netto aanvangsrendement op deze projectontwikkelingen				6,8%				
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten voor projecten in uitvoering				19 jaar				
Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel				2.353.000 m²				

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

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.

1.2.2.1 Projectontwikkelingen in de pijplijn

De projectontwikkelingen in de pijplijn op het einde van de eerste jaarhelft van 2025 zullen, bij oplevering, 470.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, goed voor een investeringsbudget van € 493 miljoen. De projecten worden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 6,8%.

→ Opgeleverd in H1 2025 – 111.000 m²

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

Uitbreiding in Aalst (BE)

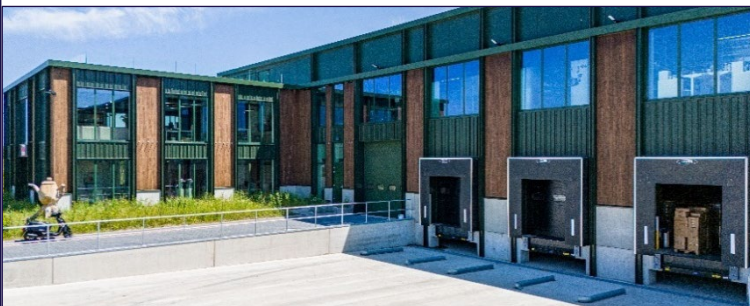
In 2015 verwierf Montea een terrein van ca. 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Aalst (Erembodegem) en ontwikkelde er een state-of-the-art logistiek distributiecentrum van ca. 13.000 m² met twee cross-docking ruimtes en bijhorende kantoren voor Movianto Belgium NV. Voor de resterende oppervlakte,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



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

Amsterdam (NL)

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



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

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

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

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

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

Cedric Montanus, Country director Nederland



→ In uitvoering – 103.000 m²

Montea heeft op heden twee ontwikkelingsprojecten, in België en in Nederland, in uitvoering, voor een totale voorverhuurde oppervlakte van 103.000 m². Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 153 miljoen¹⁰ met een gemiddeld aanvangsrendement van 6,5%. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten voor deze projecten bedraagt 19 jaar, waarbij deze voor 100% voorverhuurd zijn. Montea ontwikkelt voor de lange termijn en zet dus volop in op duurzaamheid. Niet alleen op vlak van energiehuishouding, maar ook qua watergebruik, landschappelijke inpassing in de omgeving en biodiversiteit.

Uitbreiding in Oss (NL)

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

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



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



Luik, België

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. Voor één project van ca. 30.000m² werd een LOI getekend, waarover later meer nieuws.
- 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.

1.2.2.2 Toekomstig ontwikkelpotentieel

De resterende landbank bedraagt ongeveer 2,4 miljoen m², waarmee Montea een significant toekomstig ontwikkelpotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.

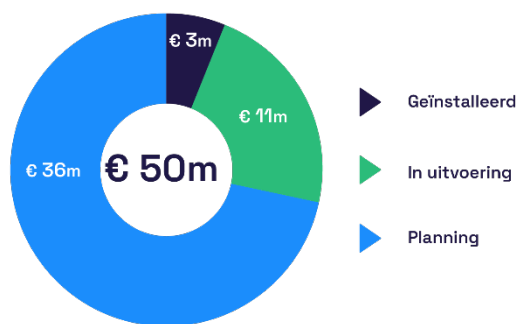
1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

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

Ontwikkelingen in de batterij- 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 halfjaar van 2025 werd reeds € 14 miljoen geïnvesteerd. Concreet zijn op heden dertien Belgische sites in scope voor de installatie van batterij-energiehubs, wat overeenstemt met ongeveer een derde van de portefeuille in België, voor een totale opslagcapaciteit van 32 MWh.



Een belangrijke mijlpaal was dan ook de oplevering van batterij-energiehubs in het eerste kwartaal op twee van de dertien sites, namelijk in Gent en Willebroek (BE). Deze batterij-energiehubs hebben een totale opslagcapaciteit van 6,6 MWh.

Naast de geïdentificeerde sites in België onderzoekt Montea in Nederland de implementatie van batterijen op zes locaties, goed voor ongeveer 13 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.

86 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)

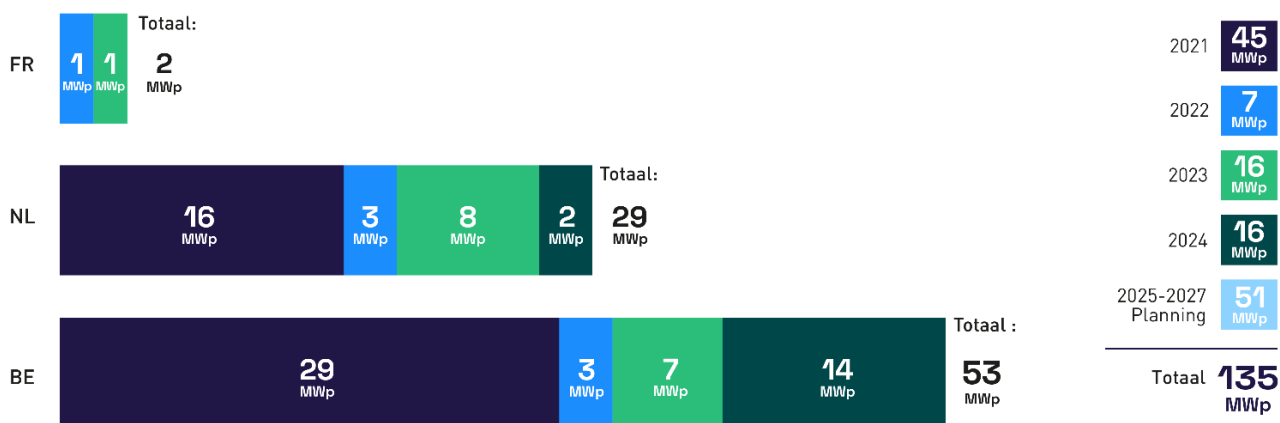
Energie voor **24.495** gezinnen

Equivalent van CO₂-opname van **1.412** hectare bos

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

Het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk bedraagt op kwartaaleinde 86 MWp. Ondertussen werd ca 96% van de daken waar dit technisch haalbaar is zonder ingrijpende aanpassingswerken voorzien van PV-installaties. Voor de resterende 4% staat de installatie en activatie gepland in 2025.

Montea verwacht om de capaciteit van de PV-installaties in 2025 verder te verhogen met ca. 13 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 tweede 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.

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 tweede kwartaal van 2025 was ongeveer 78% van de portefeuille met energiezuinige ledverlichting uitgerust.

Per 30 juni 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 het eerste halfjaar 2025

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,7% en verhuuractiviteit

Op 30 juni 2025 bedraagt de bezettingsgraad 99,7%, een lichte daling t.o.v. 99,9% op 31 maart 2025. De zeer beperkte leegstand, ongeveer 6.500 m² in totaal, bevindt zich in Antwerpen (Luithagen), voordien verhuurd aan Rubix; en Mesnil-Amelot (Frankrijk), voordien verhuurd aan Espace Phone en Fecocivil.

Voor het ontwikkelproject in Halle van 31.000 m² werd een nieuw langjarig huurcontract getekend. Bovendien wist Montea in de loop van de eerste jaarhelft van 2025 ca. 120.000 m² in de bestaande portefeuille te (her)onderhandelen, waarvan ca. 60.000 m² in het tweede kwartaal. Hierdoor is op heden reeds 92% verlengd of vernieuwd van het equivalent van 10% van de huurgelden dat in 2025 op vervaldag komt.

De like-for-like huurgroei bedraagt 3,7%, waarvan 3,3% voortkomt uit indexatie en 0,4% uit herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

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

1.3.3 Versterking van de financieringsstructuur

Nieuwe kredietovereenkomsten

Montea heeft in de eerste jaarhelft haar liquiditeitspositie versterkt door € 290 miljoen aan nieuwe kredietlijnen te tekenen. Deze nieuwe kredietlijnen, waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden, werden gecontracteerd met verschillende grootbanken, waaronder Belfius, BNP Paribas, ABN Amro, KBC, Argenta en ING. De nieuwe kredietlijnen werden afgesloten met een gemiddelde looptijd van 6 jaar waarbij rekening gehouden werd met een goede spreiding van de vervaldagen. Daarnaast heeft Montea ook € 71 miljoen aan bestaande kredieten vervroegd geherfinancierd. In juni 2025 kwam een obligatielening van € 25 miljoen op vervaldag. Deze werd geherfinancierd via de nieuwe kredietlijnen. De eerstvolgende vervaldag valt, dankzij de herfinancieringen, pas in 2027 en dit voor een totaal bedrag (kredietlijnen en obligatieleningen) van € 75 miljoen. De liquiditeitspositie op het einde van de eerste jaarhelft bedraagt € 260 miljoen.

1.3.4 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

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

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

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

Huidige aanpak van Montea op vlak van FBI

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

FBI overzicht				2024	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 het eerste halfjaar 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.

Montea Frankrijk wint Logistieke Deal van het jaar

Op de 9e editie van de Grands Prix CFNEWS IMMO werd Montea Frankrijk bekroond met de Logistics Deal of the Year Award voor de overname van de Reverso portefeuille. Dit is een strategische zet die een belangrijke mijlpaal vormt in ons Track27 groeiplan.

Wat maakte deze deal bijzonder?

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

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



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

1.4 Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30 juni 2025

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 juni 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1.000) ANALYTISCH	30/06/2025 6 MAANDEN	30/06/2024 6 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	67.819	54.955
VASTGOEDRESULTAAT	71.903	59.311
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-8.922	-7.489
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	62.981	51.822
% t.o.v. netto huurresultaat	92,9%	94,3%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-7.879	-6.143
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	55.103	45.679
Belastingen	-1.128	-751
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-14	0
EPRA-RESULTAAT	53.960	44.928
per aandeel	2,35	2,22
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.479	43.700
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	7.005	-1.362
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.754	0
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	25.238	42.338
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.715	8.367
NETTO RESULTAAT	77.484	95.632
per aandeel	3,37	4,73

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 67,8 miljoen over de eerste jaarhalf van 2025 en is gestegen met 23% (of € 12,9 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 55,0 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 3,7%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (3,3%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (0,4%). 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 € 71,9 miljoen over de eerste jaarhalf van 2025, een stijging met € 12,6 miljoen (of 21%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 59,3 miljoen). Het vastgoedresultaat omvat de niet-doorrekenbare kosten die zijn gestegen met € 0,5 miljoen door stijging van onroerende voorheffing, gedeeltelijk gecompenseerd door andere inkomsten uit zonnepanelen die in 2025 stegen met € 0,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2024.

■ 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 6 maanden van 2025 gestegen met € 1,4 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 22% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 51,8 miljoen in 2024 naar € 63,0 miljoen in 2025).

De exploitatie- of operationele marge¹⁴ bedraagt 87,6% voor de eerste jaarhalf van 2025, tegenover 87,4% voor de eerste jaarhalf van 2024. De EPRA kost ratio, traditioneel hoger in de eerste jaarhalf omwille van IFRIC 21 in het eerste kwartaal, stijgt ten opzichte van dezelfde periode in 2024 van 13,1% naar 13,4%. Voor jaareinde 2025 is de inschatting dat deze zal landen op ± 11%, stabiel ten opzichte van 31/12/2024. Om toekomstige groei te verzekeren, investeerde Montea immers sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten. Zo ambieert Montea een geleidelijke stijging van de operationele marge op middellange termijn naar 90%.

■ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -7,9 miljoen, tegenover € -6,1 miljoen vorig jaar, een stijging met 28% of € 1,7 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 jaarhalf 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 30 juni 2025 ingedeckt voor 96,4%.

De gemiddelde financieringskost¹⁵, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, blijft stabiel met 2,1% op het einde van de eerste jaarhalf van 2025. Montea verwacht deze lagere gemiddelde kost van de financiering te kunnen aanhouden tot eind 2026.

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-statuuut, 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.

■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 54,0 miljoen over H1 2025, een stijging van € 9,0 miljoen of 20% tegenover dezelfde periode in 2024 (€ 45,0 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan organische huurgroei van de vastgoedportefeuille (+3,7%), 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 H1 2025 bedraagt € 2,35 per aandeel, wat een stijging betekent van 6% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2024 (€ 2,22 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 jaarhelft van 2025 bedraagt € 25,2 miljoen (€ 1,10 per aandeel¹⁷), een daling met € 17,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 42,3 miljoen).

In 2025 wordt de positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 13,5 miljoen) gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen gecombineerd met een licht positieve herwaardering van de bestaande portefeuille deels gecompenseerd door een afwaardering van de zonnepanelen. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, stabiel ten opzichte van eind 2024.

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

Het aandeel in het resultaat van joint ventures 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 negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt €- 1,7 miljoen of €- 0,07 per aandeel op het einde van de eerste jaarhelft van 2025, tegenover een positieve variatie van € 8,4 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2024.

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

■ Netto resultaat (IFRS)

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

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het netto resultaat van de eerste jaarhelft 2025 is voornamelijk toe te schrijven aan de waardevermindering van de vastgoedportefeuille, de latente belastingen en de licht negatieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel¹⁸ bedraagt € 3,37 per aandeel t.o.v. € 4,73 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.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1.000)		30/06/2025 CONSO	31/12/2024 CONSO
I.	VASTE ACTIVA	3.052.645	2.825.732
II.	VLOTTENDE ACTIVA	73.055	59.313
	TOTAAL ACTIVA	3.125.700	2.885.045
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.786.880	1.804.300
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1.786.776	1.804.300
II.	Minderheidsbelangen	-104	0
	VERPLICHTINGEN	1.338.820	1.080.745
I.	Langlopende verplichtingen	1.242.438	1.005.764
II.	Kortlopende verplichtingen	96.381	74.981
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.125.700	2.885.045

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2025

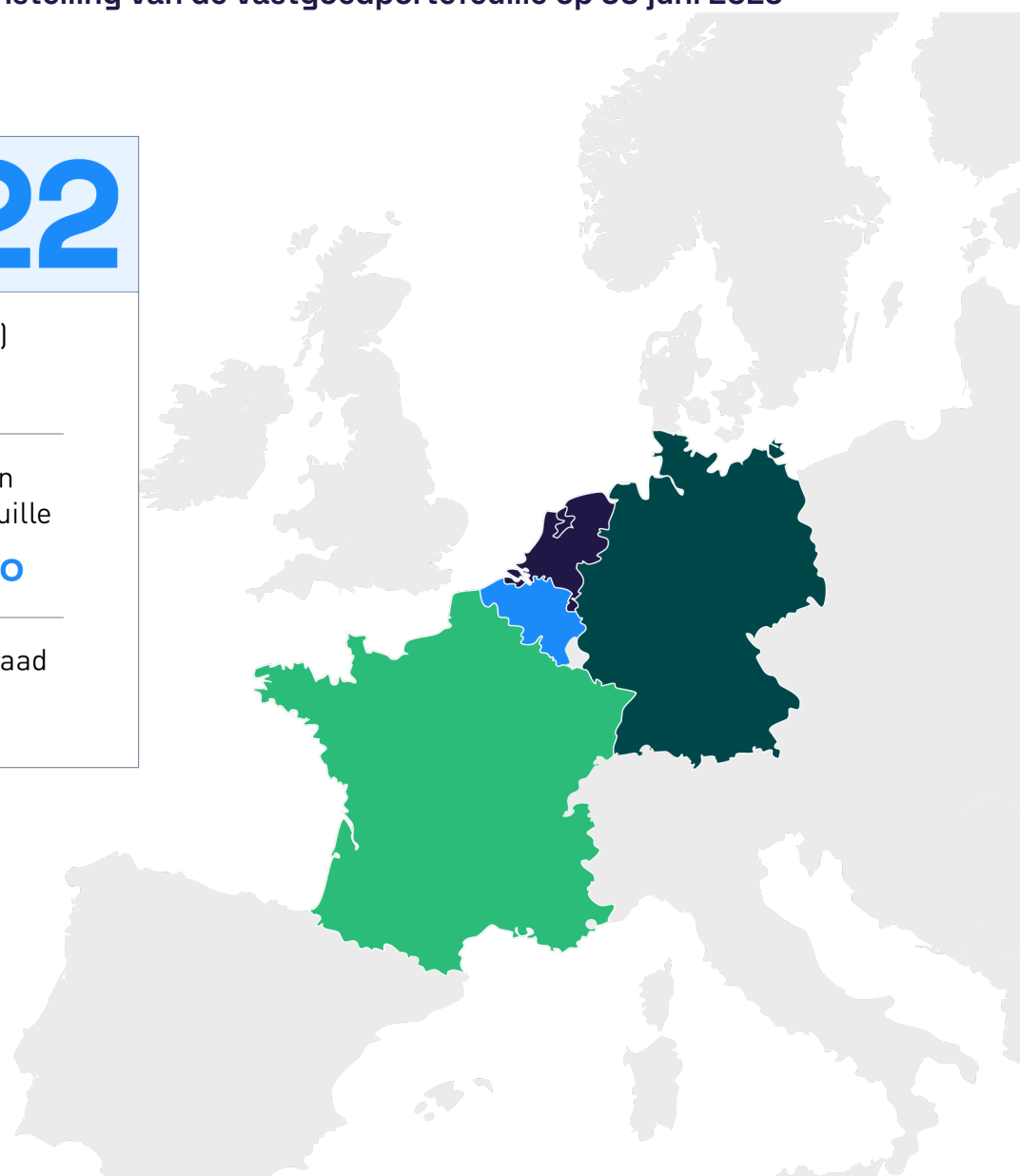
Op 30/06/2025 bestaat het totaal van de activa (€ 3.125,7 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (84% van het totaal), groene investeringen (2% van het totaal) bestaande uit zonnepanelen en batterij-energiehubs en ontwikkelingen (7% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (7% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.



Antwerpen, België

1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2025

AANTAL SITES OP 30 JUNI 2025	122
Oppervlakte (m ²)	2.331.000
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	€ 2.993 Mio
Totale bezettingsgraad	99,7%



FRANKRIJK	BELGIË	NEDERLAND	DUITSLAND
AANTAL SITES OP 30 JUNI 2025	AANTAL SITES OP 30 JUNI 2025	AANTAL SITES OP 30 JUNI 2025	AANTAL SITES OP 30 JUNI 2025
35	44	40	3
Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)
292.500	1.010.000	929.000	99.500
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€ 411 Mio	€ 1.305 Mio	€ 1.187 Mio	€ 90 Mio
Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad
98,8%	99,7%	100%	100%
Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille
14%	43%	40%	3%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.330.990 m², verspreid over 122 sites, met name 44 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 40 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,7% per 30/06/2025 ten opzichte van 99,9% op 31/12/2024. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Antwerpen (Luithagen), voordien verhuurd aan Rubix; en Mesnil-Amelot (Frankrijk), voordien verhuurd aan Espace Phone en Fecocivil.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 2.993,1 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.628,4 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 296,9 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen en batterijen (€ 67,8 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2024 stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 7,2% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 186,8 miljoen, aangevuld met € 13,5 miljoen aan (i) latente meerwaarden op projectontwikkelingen, (ii) licht positieve herwaardering van de bestaande portefeuille, hoofdzakelijk gedreven door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met ca. 0,6% deels geneutraliseerd door een opwaartse yield shift met 10 bps, (iii) deels gecompenseerd door een afwaardering op de zonnepanelen als gevolg van dalende injectieprijzen, waarbij de herwaardering van zonnepanelen grotendeels via eigen vermogen verwerkt wordt, conform IAS 16.

	(IN M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2025	CAPEX H1 2025	HERWAARDERING & ONTW.MARGE H1 2025	REËLE WAARDE 30/06/2025
	BE	1.191	116	-3	1.304
	FR	406	4	1	411
	NL	1.106	67	14	1.187
	DE	89	0	1	90
Totaal incl. joint venture		2.793	187	13	2.993

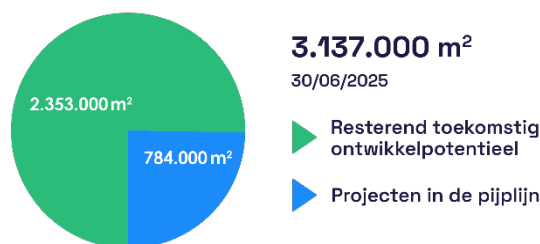
- (1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.
(2) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.
(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans. Naast zonnepanelen omvatten deze categorie ook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

		BELGIË	FRANKRIJK	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 30/06/2025	TOTAAL 31/12/2024	TOTAAL 30/06/2024
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		44	35	40	3	122	118	97
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m²	1.009.658	292.508	929.329	99.495	2.330.990	2.132.243	1.926.268
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	57.355	21.409	56.913	5.633	141.310	128.564	111.279
Bruto rendement	%	5,31	5,43	5,35	6,24	5,38	5,35	5,42
Current yield - 100% verhuurd	%	5,41	5,66	5,35	6,24	5,45	5,38	5,42
Niet verhuurde delen	m²	3.569	3.495	0	0	7.064	2.496	0
Huurwaarde van niet verhuurde delen (2)	K€	263	361	0	0	624	258	0
Bezettingsgraad	%	99,7	98,8	100,0	100,0	99,7	99,9	100,0
Investeringswaarde	K€	1.106.548	421.824	1.179.853	96.600	2.804.826	2.555.642	2.183.310
Reële waarde	K€	1.080.026	394.052	1.064.040	90.297	2.628.416	2.405.178	2.052.483
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen & batterijen (3)								
Reële waarde	K€	43.587	3.022	21.191	0	67.800	70.950	86.588
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde – eigen ontwikkelingen	K€	93.429	13.571	101.892	0	208.892	316.666	338.592
Reële waarde – aandeel in joint ventures	K€	88.026	0	0	0	88.026	0	0
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	K€	1.305.069	410.645	1.187.123	90.297	2.993.134	2.792.794	2.477.663

- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,38% stabiel ten opzichte van 31/12/2024.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 141,3 miljoen, een stijging van 10% ten opzichte van 31 december 2024, wat naast de indexatie van de huurprijzen toe te schrijven is aan de opleveringen van de ontwikkelingen in Aalst, Amsterdam en Tiel, respectievelijk verhuurd aan Movianto, Blond en Intergamma, de acquisities in Zaltbommel en Antwerpen, 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 € 296,9 miljoen en bestaat uit:
 - Eigen ontwikkelingen (€ 208,9 miljoen)
 - Projectontwikkelingen in de pijplijn – cfr. 1.2.1.1
 - de aangekochte terreinen te Tongeren (BE)
 - de aangekochte terreinen te Tiel (NL)
 - de lopende uitbreidingsontwikkeling in Oss (NL)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein gelegen te Grimbergen (BE)
 - het terrein gelegen te Halle (BE)
 - de terreinen gelegen in Born (NL)
 - het terrein gelegen in Zellik (BE)
 - Toekomstig ontwikkelpotentieel – cfr. 1.2.1.2
 - 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 (€ 88,0 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 € 67,8 miljoen, bestaande uit € 64,7 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 30/06/2025 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 3.137.000 m², waarvan op korte termijn ca. 784.000 m² in ontwikkeling gebracht wordt. De resterende landbank bedraagt ca. 2.353.000 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



		TOTAAL 30/06/2025	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2024	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	m ²	3.136.619	100%	2.720.452	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	2.240.482 ²⁰	71%	2.161.315	79%
waarvan inkomsten genererend	%	64%		55%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	896.137	29%	559.137	21%
Reële waarde	K€	548.918	100%	540.650	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	548.918 ²¹	100%	540.650	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

Ongeveer 2,3 miljoen m² (of 71% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 549,0 miljoen, wat overeenkomt met een marktwarde van € 245/m². Bovendien levert 64%²² van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,9 miljoen m² (of 29% 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

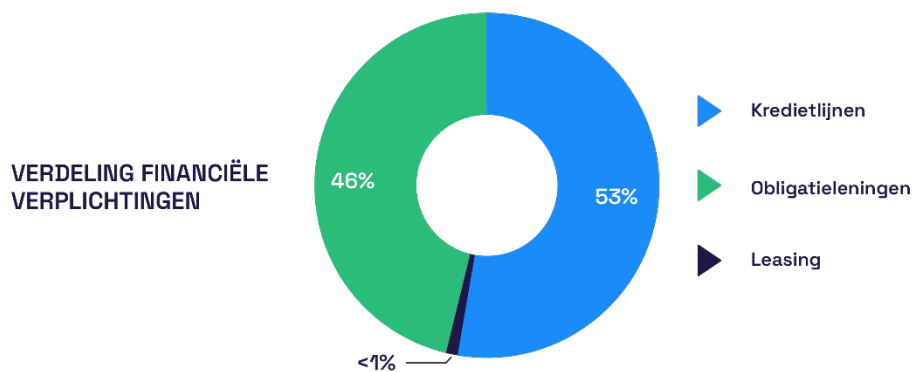
²⁰ De grondoppervlakte voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

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.

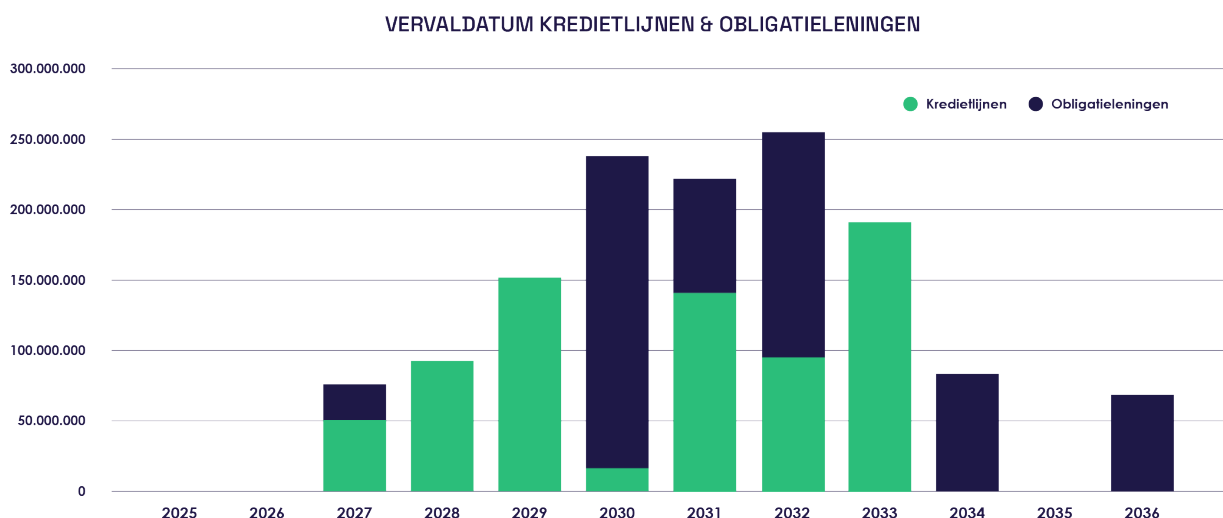
1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.786,9 miljoen en een totale schuld van € 1.338,8 miljoen.

- Het eigen vermogen bedraagt € 1.786,9 miljoen per 30 juni 2025 tegenover € 1.804,3 miljoen per eind 2024.
- De totale verplichtingen van € 1.338,8 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 493,2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft op 30 juni 2025 € 739,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 246,0 miljoen.
 - € 640,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing).
 - 46% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 68,5 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 € 121,5 miljoen.



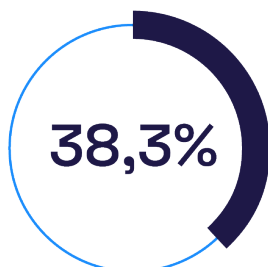
Onderstaande tabel geeft weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



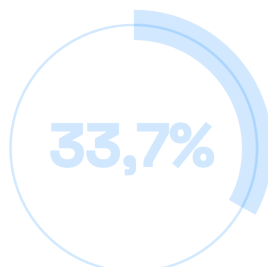
²³ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

Loan-to-value



30/06/2025



31/12/2024

Net debt/EBITDA (adjusted)

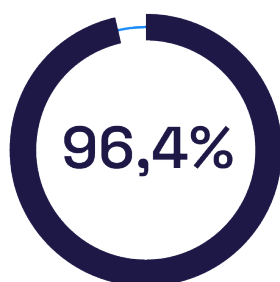
7,5x

30/06/2025

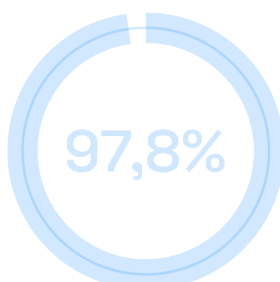
6,4x

31/12/2024

Hedge ratio



30/06/2025



31/12/2024

Gemiddelde looptijd van kredietcontracten

6,0 jaren

30/06/2025

5,7 jaren

31/12/2024

Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten

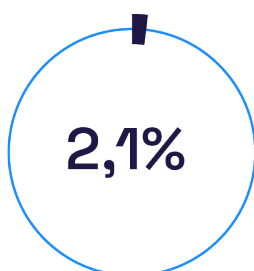
5,9 jaren

30/06/2025

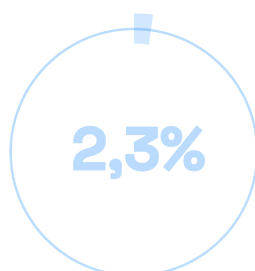
6,1 jaren

31/12/2024

Gemiddelde kost van de schuld



30/06/2025



30/06/2024

Interest coverage ratio

4,5x

30/06/2025

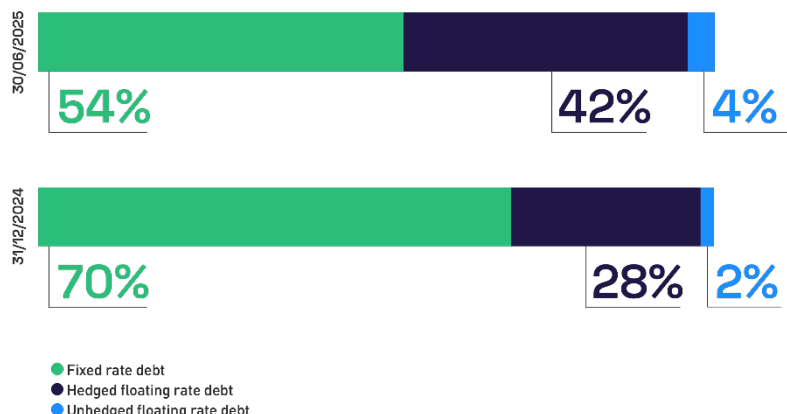
4,5x

30/06/2024

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) stijgt van 5,7 jaar eind 2024 naar 6,0 jaar op 30 juni 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 5,9 jaar eind juni 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 96,4% per eind juni 2025.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



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

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

Met een loan-to-value van 38,3% per 30/06/2025 (t.o.v. 35,3% in dezelfde periode vorig jaar) en een Net debt/EBITDA (adjusted)²⁴ van 7,5x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuldratio van maximaal 50% en een Net debt/EBITDA (adjusted) rond 8x. Op het einde van de eerste jaarhelft van 2025 blijven de ratio's ruim binnen de grenzen van Montea's financieringsstrategie. De Net debt/EBITDA (adjusted) stijgt naar 7,5x door de dividenduitkering. Deze wordt verwacht organisch te dalen naar het einde van het jaar.

De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,1% (exclusief zonnepanelen 4,9%), 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 licht positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, de bezettingsgraad van 99,7%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 6,2 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur ca. 8% lager is dan de markthuurlen van 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 38,4% eind juni 2025.

1.4.5 Waarderingsregels

Deze halfjaarcijfers worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

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

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

- Aanpassing van IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen in het beoordelen over (het gebrek aan) inwisselbaarheid van vreemde valuta* (toepasbaar vanaf 1 januari 2025, nog niet goedgekeurd door de EU)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2025 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

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

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

BEURSPERFORMANTIE	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	65,10	63,30	79,10
Hoogste	69,30	86,00	86,90
Laagste	54,61	61,00	73,70
Gemiddelde	64,13	76,30	80,42
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	77,77	78,42	76,87
EPRA NTA	77,46	77,63	75,20
Premie/Discount t.o.v. IFRS NAV (%)	-16,3%	-19,3%	2,9%
Dividendrendement (%)		5,9%	
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		3,74	
Netto dividend per aandeel		2,62	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	34.287	19.815	19.723
Periodevolume	4.285.898	5.072.705	2.485.097
Aantal aandelen in omloop per einde periode	22.976.505	23.131.212	20.685.271
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.495.770	1.464.206	1.636.205
Ratio's (%)			
"Velocity"	19%	22%	12%

1.6 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Op 5 augustus heeft Montea in Zeewolde een gebouw van ca. 36.000 m², gelegen op een perceel van ca. 55.600 m², verworven. Deze strategische locatie in Nederland is gelegen vlak bij de snelwegen A6, A27 en A28 waarmee de randstad en het oosten en noorden van het land gemakkelijk te bereiken zijn. Het in 2019 opgeleverde distributiecentrum heeft een BREEAM-certificaat met de graad 'very good' en een energielabel A. Het gebouw wordt langjarig verhuurd aan leidingssystemenspecialist Aalberts Integrated Piping Systems N.V. Na afloop van het huidige huurcontract, beschikt het gebouw over een aanzienlijk opwaarts huurpotentieel.

Voor de aankoop werd een investering van ca. € 31 miljoen uitgetrokken.

1.7 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste semester 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.

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden²⁶

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

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2024.

2 Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007

Conform artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de enige bestuurder van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jo De Wolf, dat, voor zover haar bekend:

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat;
- het tussentijds verslag een getrouw overzicht geeft van de uit hoofde van artikel 13, §5 en §6 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vereiste informatie.



²⁶ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2024. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

TRACK 27

GROWTH PLAN

3 Vooruitzichten

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

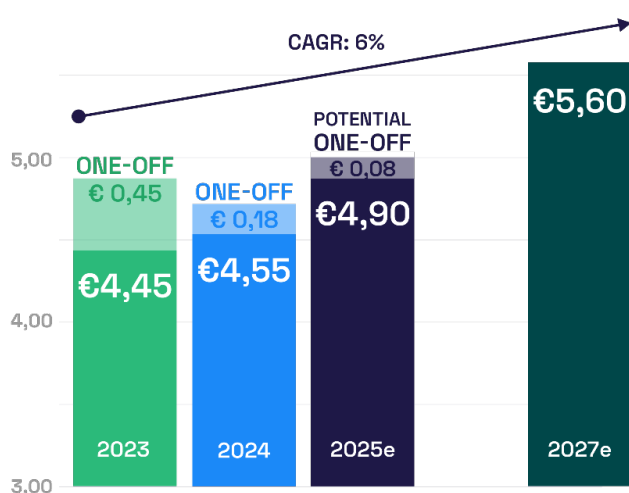
Resultaatgebonden doelstellingen

✓ 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 aandeel²⁷ 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.

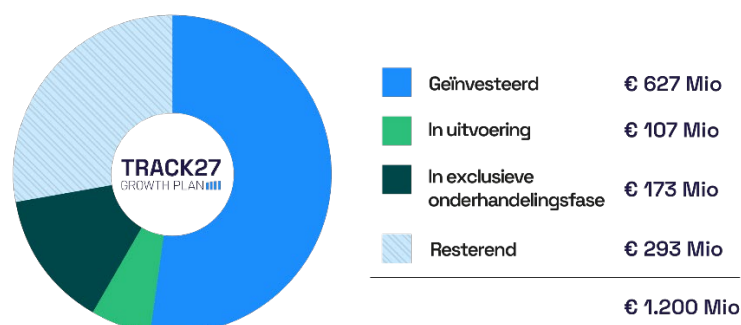


²⁷ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.007.659 per 30 juni 2025.

- ✓ 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 € 187 miljoen gerealiseerd in de eerste jaarhelft
 - 2026-2027: € 250 miljoen per jaar

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

Meer dan 75% 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
Aankopen na balansdatum		31 M€		
Projectontwikkelingen in uitvoering	2025	65 M€	> 6,5%	-> Projectontwikkeling in uitvoering: Luik & Oss - Gemiddelde looptijd: 19 jaar - 100% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2025	11 M€	~ 8% (IRR)	
Investeringsen in uitvoering		76 M€		
In uitvoering		107 M€		
Acquisities van standing investments, yielding landbankposities & projectontwikkelingen	2025-2026	76 M€	> 6,5%	-> Voorverhuurde projectontwikkeling: Halle & Zellik - Vergunning op KT verwacht - Gemiddelde looptijd: 14 jaar - 100% voorverhuurd -> Vergunde projectontwikkeling: LOL getekend voor voorverhuur
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2025-2027	52 M€	~ 8% (IRR)	
Acquisities van non-yielding landbankposities	2025-2026	45 M€	> 6,5% (na oplevering)	-> Acquisities van non-yielding landbankposities: o.a. Toury* - Constructie werd niet opgenomen in investeringsvolume
Investeringsen in onderhandelingsfase		173 M€		

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

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

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

Een Loan-to-value van 38,3% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,5x op het einde van het tweede kwartaal, biedt een investeringscapaciteit van ca. € 500 miljoen binnen de limiet van 8x.

Kwalitatieve doelstellingen

Montea streeft ernaar om een leidende rol op te nemen op het gebied van duurzaamheid. Meer dan 70% van onze uitgebreide landbank van meer dan 3 miljoen m² bestaat vandaag uit grey- en brownfields. Wij transformeren vervuilde industrieterreinen naar energiepositieve logistieke terreinen, klaar voor de toekomst. Wij hebben de afgelopen jaren € 15 miljoen besteed aan het saneren van land.

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

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

- ✓ ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- ✓ het verdubbelen van de capaciteit aan zonnepanelen op onze daken over de volgende vier jaar naar 135 MWp, een investering van ca. € 27 miljoen
- ✓ een investering van ca. € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterij-energiehubs, waarvan in het eerste semester van 2025 ca. € 14 miljoen werd geïnvesteerd, een belangrijke stap in het aanpakken van de uitdaging rond energie(on)beschikbaarheid



Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

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

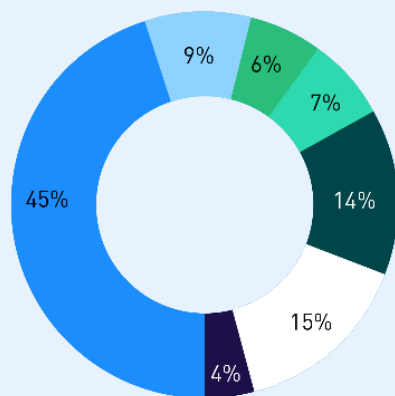
Huurders richten zich momenteel meer op ruimteoptimalisatie dan op uitbreiding. Hierdoor is de leegstand op de markt in de eerste maanden van 2025 verder gestegen tot gemiddeld meer dan 5% in Europa. Verwacht wordt dat de leegstand tegen eind 2025 stabiliseert, geholpen door een dalend oplevervolume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

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

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

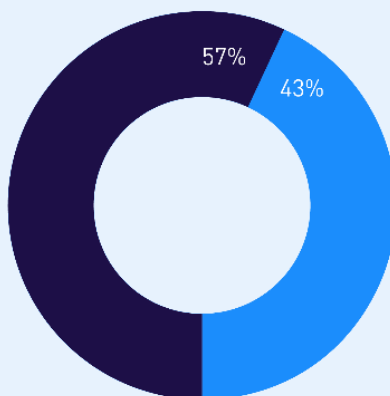
Ondanks lagere investeringsvolumes in de eerste helft van 2025 toont de markt veerkracht. Dit is te danken aan solide fundamentals in toplocaties, waarbij de netto prime yields zich stabiliseren rond 5% of zelfs lager in markten zoals Nederland.

Sectordiversificatie



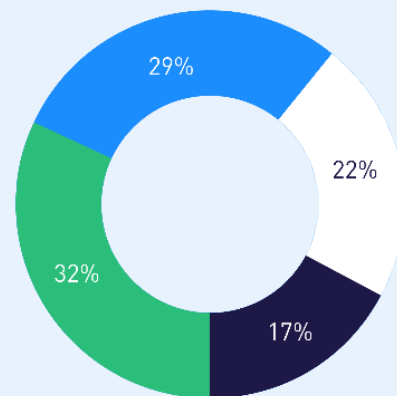
- Logistieke dienstverleners
- Retail
- Automobielsector
- Farma & medische sector
- Bouw/Industrie
- Voeding & dranken
- Andere

Multimodaliteit



- Ja
- Nee

Leeftijd gebouwen



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

4 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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



5 Financiële kalender

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

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2025 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.330.990 m², verspreid over 122 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures

EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

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

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

Berekening:

EPRA-RESULTAAT (IN EUR X 1.000)	30/06/2025	30/06/2024
Netto resultaat	77.484	95.632
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-13.479	-43.700
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.715	-8.367
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-7.005	1.362
Aanpassingen aan bovenstaande betreffende joint ventures	-4.754	-
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-
EPRA-resultaat	53.960	44.928
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.007.659	20.203.993
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	2,35	2,22

EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

Net Reinstatement Value: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.

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

Net Tangible Assets: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen op lange termijn tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.

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

Net Disposal Value: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen voor de volledige omvang van hun verplichting. Dit scenario gaat ervan uit dat de vennootschap de activa verkoopt, hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde.

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

(IN EUR X 1.000)	30/06/2025			30/06/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.786.776	1.786.776	1.786.776	1.584.365	1.584.365	1.584.365
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	77,77	77,77	77,77	76,87	76,87	76,87
i) Hybride instrumenten	-	-	-			
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.786.776	1.786.776	1.786.776	1.584.365	1.584.365	1.584.365
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.576	15.576	-	6.537	6.537	
vii) Reële waarde van financiële instrumenten	-21.883	-21.883	-	-34.697	-34.697	
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-771	-		-578	
Toe te voegen:						
ix) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	51.768			74.389
xi) Vastgoed transfer tax	225.309	-	-	154.844		
NAV	2.005.779	1.779.699	1.838.545	1.711.050	1.555.628	1.658.754
Aantal dividendgerechtigde aandelen	22.976.505	22.976.505	22.976.505	20.685.271	20.685.271	20.685.271
NAV per aandeel (€/aandeel)	87,30	77,46	80,02	82,72	75,20	80,19²⁸

²⁸ De NDV van 2024 werd gecorrigeerd met de reële waarde van de financieringen met vaste rentevoet die positief bijdragen in plaats van negatief.

EPRA-huurleegstand

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

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

Berekening:

EPRA LEEGSTANDS- PERCENTAGE (IN EUR x 1.000)	30/06/2025			31/12/2024		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstands- graad
	(in %)			(in %)		
België	263	60.865	0,4	-	58.281	0,0
Frankrijk	361	23.078	1,6	258	22.767	1,1
Nederland	-	64.334	0,0	-	54.312	0,0
Duitsland	-	4.526	0,0	-	4.558	0,0
TOTAAL	624	152.803	0,4	258	139.919	0,2



EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

Definitie: De EPRA NIY is de op jaarbasis berekende huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. De EPRA 'topped-up' NIY integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting of getrapte huurprijzen).

Doelstelling: Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY (IN EUR X 1.000)		30/06/2025 TOTAAL	31/12/2024 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.804.861	2.694.056
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures en fondsen		86.948	
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-295.840	-316.666
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.595.969	2.377.390
Toelage voor geraamde aankoopkosten		173.410	151.347
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	A	2.769.380	2.528.736
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		147.953	134.595
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-7.784	-6.602
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	140.169	127.993
Huurvrije periodes of lease incentives		0	0
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	140.169	127.993
EPRA NIY	B/A	5,06%	5,06%
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,06%	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)		30/06/2025	30/06/2024
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		10.067	8.152
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-411	-309
(v) Operationele kosten van joint ventures		14	0
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	9.670	7.843
IX. Directe leegstandskosten		-234	-78
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	9.436	7.764
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		72.371	59.181
Brutohuurinkomsten	C	72.371	59.181
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	13,4%	13,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	13,0%	13,1%

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

EPRA LTV

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

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

Berekening:

EPRA LTV (IN EUR x 1.000)	30/06/2025					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	514.547	11.537		-120	525.964	259.764				259.764
Commercial paper	0				0	0				0
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuums)	0				0	0				0
Obligaties	638.176				638.176	663.030				663.030
Derivaten voor vreemde valuta	0				0	0				0
Netto (handels)schulden	42.421	9.621		-114	51.929	30.845				30.845
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	1.502				1.502	1.167				1.167
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	269			269	0				0
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-17.778	-1.484		199	-19.063	-13.139				-13.139
Netto schulden (a)	1.178.868	19.943	0	-34	1.198.777	941.666	0	0	0	941.666
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	3.376				3.376	3.008				3.008
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.591.637			-885	2.590.752	2.376.800				2.376.800
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	5.539				5.539	5.541				5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	208.892	86.948			295.840	316.666				316.666
Immateriële activa	771				771	666				666
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	39.440				39.440	0				0
Totale portefeuillewaarde (b)	2.849.655	86.948	0	-885	2.935.718	2.702.681	0	0	0	2.702.681
EPRA LTV (a/b)	41,4 %	-	-	-	40,8%	34,8 %	-	-	-	34,8 %

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁹

Resultaat op de portefeuille

Definitie: Dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Doelstelling: Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IN EUR X 1.000)	30/06/2025	30/06/2024
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.479	43.700
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-	-1.362
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.754	-
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	18.233	42.338

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)	30/06/2025	30/06/2024
Financiële resultaat	-9.593	2.224
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	1.715	-8.367
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	-
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-7.879	-6.143

²⁹ Exclusief de EPRA-indicatoren, waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 1 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

Operationele marge

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

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE (IN EUR X 1.000)	30/06/2025	30/06/2024
Vastgoedresultaat	71.903	59.311
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	62.981	51.822
OPERATIONELE MARGE	87,6%	87,4%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1.000)	30/06/2025	30/06/2024
Financiële resultaat	-9.593	2.224
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-1.061	-908
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.715	-8.367
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.769	1.259
Intercalaire intresten	-5.292	-4.702
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-12.463	-10.493
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	1.162.335	912.638
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,1%	2,3%

(Adjusted) Net debt/EBITDA

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

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

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

Berekening:

(ADJUSTED) NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1.000)	30/06/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.135.102	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-17.778	-13.139
Net debt (IFRS)	1.117.324	910.821
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-66.993	-114.243
- Financiering aan joint venture x schuldgraad	-33.936	-
Net debt (adjusted)	A 1.016.396	796.578
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 120.025	108.866
+ Afschrijvingen (TTM)	386	367
+ Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)*	-14	-
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	15.115	14.576
EBITDA (adjusted)	C 135.513	123.809
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C 7,5	6,4

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

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1.000)	30/06/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.135.102	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-17.778	-13.139
Net debt (IFRS)	A 1.117.324	910.821
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B 120.025	108.866
+ Afschrijvingen (TTM)	386	367
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures	-14	-
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen	-	-
EBITDA (IFRS)	C 120.398	109.233
Net debt / EBITDA	A/C 9,3	8,3³⁰

³⁰ De Net debt/EBITDA en Net debt/EBITDA (adjusted) werden gecorrigeerd om de financiële schulden correct weer te geven i.e. exclusief IFRS16 verplichtingen

Loan-to-value

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

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

Berekening:

LOAN-TO-VALUE (IN EUR X 1.000)		30/06/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.135.102	923.960
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-17.778	-13.139
Net debt (IFRS)	A	1.117.324	910.821
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde (exclusief gebruiksrecht concessies)		2.595.013	2.379.808
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		5.539	5.541
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		208.892	316.666
Financiering aan en deelneming in joint ventures		106.417	-
Totale portefeuillewaarde	B	2.915.862	2.702.015
Loan-to-value	A/B	38,3%	33,7%

Interest Coverage Ratio

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

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (IN EUR X 1.000)		30/06/2025	30/06/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		62.981	51.822
Financiële inkomsten (+)		1.163	948
TOTAAL (A)		64.144	52.769
Netto financiële kosten (-)		14.248	11.753
TOTAAL (B)		14.248	11.753
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)		4,5	4,5

Hedge Ratio

Definitie: De hedge ratio wordt berekend door de som van de financiële schulden aan vaste rentevoet en het notioneel bedrag van indekkingsinstrumenten te delen door het totaal aan uitstaande financiële schulden aan vaste en vlottende rente.

Doelstelling: Deze APM geeft aan welk percentage van de uitstaande schulden is ingedekt tegen schommelingen in de rente via vaste rentevoet of door indekkingsinstrumenten.

Berekening:

HEDGE RATIO (IN EUR X 1.000)	30/06/2025	31/12/2024
Financiële schulden aan vaste rentevoet	615.418	640.452
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	477.500	262.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	1.092.918	902.952
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.113.618	923.085
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	1.133.618	923.085
HEDGE RATIO (A/B)	96,4%	97,8%



BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2025³¹

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR x 1.000)		30/06/2025 6 maanden	31/12/2024 12 maanden	30/06/2024 6 maanden
I.	Huurinkomsten	67.819	115.101	55.008
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	0	9	-53
NETTO HUURRESULTAAT		67.819	115.110	54.955
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.978	13.132	6.051
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederopbouw op het einde van de huur	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-8.317	-14.298	-7.043
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.424	9.012	5.349
VASTGOEDRESULTAAT		71.903	122.956	59.311
IX.	Technische kosten	-5	-32	3
X.	Commerciële kosten	-25	-72	-15
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-234	-227	-78
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.902	-3.159	-1.524
XIII.	Andere vastgoedkosten	-78	-128	-74
VASTGOEDKOSTEN		-2.244	-3.618	-1.689
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		69.659	119.338	57.622
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-6.872	-11.257	-6.317
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	194	785	517
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		62.981	108.866	51.822
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.479	85.400	43.700
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		76.461	194.266	95.522
XX.	Financiële inkomsten	1.163	1.267	948
XXI.	Netto interestkosten	-8.956	-13.878	-7.051
XXII.	Andere financiële kosten	-86	-110	-40
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.715	-2.733	8.367
FINANCIEEL RESULTAAT		-9.593	-15.453	2.224
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	4.740	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		71.607	178.812	97.746
XXV.	Vennootschapsbelasting	5.877	-7.287	-2.113
XXVI.	Exit taks	0	0	0
BELASTINGEN		5.877	-7.287	-2.113
NETTO RESULTAAT		77.484	171.525	95.632
Toerekenbaar aan:				
Aandeelhouders van de moedervernootschap		77.484	171.525	95.632
Minderheidsbelangen		0	0	0
Aantal aandelen in omloop per einde periode		23.131.212	23.131.212	20.685.271
Gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode		23.007.659	21.005.929	20.203.993
NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)		3,37	8,17	4,73

³¹ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2025³²

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR x 1.000)		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
VASTE ACTIVA		3.052.645	2.825.733	2.512.729
A	Goodwill	0	0	0
B	Immateriële vaste activa	771	666	578
C	Vastgoedbeleggingen	2.835.884	2.720.052	2.388.548
D	Andere materiële vaste activa	72.007	72.861	88.529
E	Financiële vaste activa	95.951	31.872	34.836
F	Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	343	282	239
H	Uitgestelde belastingen - activa	7.005	0	0
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	40.684	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		73.055	59.313	58.517
A	Activa bestemd voor verkoop	5.539	5.541	5.577
B	Financiële vlottende activa	0	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D	Handelsvorderingen	40.113	34.158	29.366
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.601	50	200
F	Kas en kasequivalenten	17.778	13.139	16.357
G	Overlopende rekeningen	8.023	6.424	7.017
TOTAAL ACTIVA		3.125.700	2.885.045	2.571.246
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.786.880	1.804.300	1.584.365
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1.786.776	1.804.300	1.584.365
A	Kapitaal	459.405	450.580	406.590
B	Uitgiftepremies	570.794	570.794	455.802
C	Reserves	679.093	611.401	626.341
D	Nettoresultaat van het boekjaar	77.484	171.525	95.632
Minderheidsbelangen		104	0	0
VERPLICHTINGEN		1.338.820	1.080.745	986.881
Langlopende verplichtingen		1.242.438	1.005.764	887.844
A	Voorzieningen	0	0	0
B	Langlopende financiële schulden	1.218.527	981.913	881.168
	a. Kredietinstellingen	496.926	260.930	162.716
	b. Financiële leasing	435	328	428
	c. Andere	721.166	720.655	718.023
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	8.335	8.275	139
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.576	15.576	6.537
Kortlopende verplichtingen		96.381	74.981	99.037
A	Voorzieningen	0	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	4.222	3.504	36.551
	a. Kredietinstellingen	0	0	33.333
	b. Financiële leasing	173	124	125
	c. Andere	4.050	3.380	3.093
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	48.920	30.182	26.702
	a. Exit taks	850	0	1.339
	b. Andere	48.071	30.182	25.363
E	Andere kortlopende verplichtingen	1.420	1.564	1.408
F	Overlopende rekeningen	41.818	39.731	34.376
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3.125.700	2.885.045	2.571.246

³² De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 30/06/2025³³

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (IN EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Minderheids belang	Eigen Vermogen
Op 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-13.031	0	-2.514	187.328
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	0	-2.941
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	450.580	570.794	567.920	118.810	0	1.708.105
Dividenden	0	0	-75.533	0	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	203	171.525	0	171.729
Op 31/12/2024	450.580	570.794	611.400	171.525	0	1.804.300
Elementen onmiddellijk erkend als EV	8.825	0	-17.768	0	98	-8.845
Kapitaalsverhoging	-119	0	0	0	0	-119
hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-6.838	0	0	-6.838
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	8.944	0	-10.930	0	0	-1.986
Minderheidsbelang	0	0	0	0	98	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	459.405	570.794	593.632	171.525	98	1.795.454
Dividenden	0	0	-86.059	0	0	-86.059
Overgedragen resultaat	0	0	171.525	-171.525	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-6	77.484	6	77.484
Op 30/06/2025	459.405	570.794	679.093	77.484	104	1.786.880

³³ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 30/06/2025³⁴

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (IN EUR x 1.000)	30/06/2025 6 maanden	31/12/2024 12 maanden	30/06/2024 6 maanden
Netto resultaat	77.484	171.525	95.632
Andere elementen van het globaal resultaat	-6.838	-12.995	2.212
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	-6.838	-12.995	2.212
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-6.838	-12.995	2.212
Globaal resultaat	70.646	158.531	97.844
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	70.646	158.531	97.844
Minderheidsbelangen	0	0	0



³⁴ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht³⁵

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1.000)	30/06/2025 6 maanden	30/06/2024 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	13.139	87.604
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	81.851	56.162
Netto resultaat	77.484	95.632
Netto interestkosten	8.956	7.051
Financiële inkomsten	-1.163	-948
Belastingen	-5.877	2.113
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	79.399	103.849
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	1.715	-8.367
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.479	-43.700
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	-2.247	248
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.754	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	194	175
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	0	53
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-9.064	-51.591
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-9.166	-2.583
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	20.682	6.488
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	11.516	3.905
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-189.680	-128.385
Investerings	-189.680	-128.385
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-104.801	-125.866
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-84.221	-2.152
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-658	-368
Desinvesteringen	1	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	1	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	112.467	976
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	210.567	56.300
Kapitaalverhoging	-119	31.375
Betaalde dividenden	-86.059	-75.533
Betaalde interesten	-11.921	-11.166
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	17.778	16.357

³⁵ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2025 per geografische regio³⁶

(IN EUR x 1.000)		30/06/2025 BE	30/06/2025 FR	30/06/2025 NL	30/06/2025 DE	30/06/2025 Niet toegew.	30/06/2025 Conso
I.	Huurinkomsten	28.569	10.920	25.219	3.111	0	67.819
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	0	0	0	0	0	0
NETTO HUURRESULTAAT		28.569	10.920	25.219	3.111	0	67.819
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.378	1.427	1.609	564	0	6.978
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.574	-1.455	-2.652	-636	0	-8.317
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.675	268	1.813	668	0	5.424
VASTGOEDRESULTAAT		31.048	11.159	25.988	3.707	0	71.903
IX.	Technische kosten	0	-5	0	0	0	-5
X.	Commerciële kosten	0	-25	0	0	0	-25
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-114	-120	0	0	0	-234
XII.	Beheerskosten vastgoed	-605	-664	-299	-334	0	-1.902
XIII.	Andere vastgoedkosten	-48	-20	-11	0	0	-78
VASTGOEDKOSTEN		-767	-833	-310	-334	0	-2.244
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		30.281	10.326	25.679	3.373	0	69.659
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-6.872	-6.872
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	188	0	-3	9	0	194
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		30.469	10.326	25.676	3.382	-6.872	62.981
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	1	0	0	1
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0	0
XXVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.620	114	15.734	1.011	0	13.240
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	366	-179	87	-35	0	239
OPERATIONEEL RESULTAAT		27.215	10.261	41.498	4.358	-6.872	76.461
XX.	Financiële inkomsten	19.720	58	-18.629	14	0	1.163
XXI.	Netto interestkosten	-12.010	-4.095	9.055	-1.906	0	-8.956
XXII.	Andere financiële kosten	-60	-16	-6	-4	0	-86
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.715	0	0	0	0	-1.715
FINANCIEEL RESULTAAT		5.936	-4.054	-9.580	-1.896	0	-9.593
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	4.740	0	0	0	0	4.740
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		37.891	6.208	31.918	2.462	-6.872	71.607
XXV.	Vennootschapsbelasting	217	-79	5.740	0	0	5.877
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN		217	-79	5.740	0	0	5.877
NETTO RESULTAAT		38.107	6.129	37.658	2.462	-6.872	77.484
EPRA-RESULTAAT		43.442	6.014	9.924	1.451	-6.872	53.960
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		23.007.659	23.007.659	23.007.659	23.007.659	23.007.659	23.007.659
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		1,66	0,27	1,64	0,11	-0,30	3,37
EPRA-RESULTAAT PER AANDEEL		1,89	0,26	0,43	0,06	-0,30	2,35

³⁶ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 9: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2025 per geografische regio³⁷

(IN EUR x 1.000)	30/06/2025 BE	30/06/2025 FR	30/06/2025 NL	30/06/2025 DE	30/06/2025 Elim.	30/06/2025 Conso
VASTE ACTIVA	2.395.961	413.672	1.187.904	90.449	-1.035.341	3.052.645
A. Goodwill	0	0	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	771	0	0	0	0	771
C. Vastgoedbeleggingen	1.171.925	407.730	1.165.932	90.297	0	2.835.884
D. Andere materiële vaste activa	44.596	5.793	21.466	152	0	72.007
E. Financiële vaste activa	1.137.793	0	-6500	0	-1.035.341	95.951
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	193	149	0	1	0	343
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	7.005	0	0	7.005
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	40.684	0	0	0	0	40.684
VLOTTENDE ACTIVA	61.236	14.441	18.971	3.434	-25.027	73.055
A. Activa bestemd voor verkoop	5.539	0	0	0	0	5.539
B. Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0
D. Handelsvorderingen	12.536	10.308	15.248	2.300	-279	40.113
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	23.908	-58	2.494	6	-24.748	1.601
F. Kas en kasequivalenten	16.719	0	344	715	0	17.778
G. Overlopende rekeningen	2.533	4.191	886	412	0	8.023
TOTAAL ACTIVA	2.457.197	428.113	1.206.875	93.884	-1.060.368	3.125.700
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.246.597	154.978	596.550	8.606	-220.047	1.786.880
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1.246.597	154.978	596.550	8.606	-219.949	1.786.776
A. Kapitaal	459.503	0	194.604	2.122	-196.824	459.405
B. Uitgiftepremies	570.794	0	0	0	0	570.794
C. Reserves	175.684	151.631	370.192	4.711	-23.125	679.093
D. Netto resultaat van het boekjaar	40.609	3.347	31.755	1.773	0	77.484
Minderheidsbelangen	6	0	0	0	98	104
VERPLICHTINGEN	1.210.600	273.135	610.324	85.278	-840.518	1.338.820
Langlopende verplichtingen	1.169.364	227.664	577.321	80.063	-811.974	1.242.438
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.132.279	1.864	685	273	0	1.135.102
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	37.085	225.800	561.060	79.790	-811.974	91.760
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	15.576	0	0	15.576
Kortlopende verplichtingen	41.236	45.471	33.003	5.214	-28.543	96.381
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	3.207	354	283	379	0	4.222
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.229	7.854	24.239	3.752	-1.153	48.920
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.420	30.452	-3.142	300	-27.609	1.420
F. Overlopende rekeningen	22.380	6.812	11.623	784	219	41.818
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.457.197	428.113	1.206.875	93.884	-1.060.368	3.125.700

De reële waarde (zoals bepaald in IFRS 13) wordt gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of betaald bij de overdracht van een verplichting in een ordentelijke transactie tussen marktpartijen op de waardingsdatum, in de belangrijkste markt voor het actief of de verplichting. Vanuit het perspectief van de verkoper is dit de waarde van de vastgoedbelegging na aftrek van de overdrachtsbelasting. In België hangt het effectieve bedrag van deze belasting af van de wijze van overdracht, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het vastgoed. De eerste

³⁷ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

twee elementen, en daarmee het volledige bedrag van de verschuldigde belasting, zijn daarom pas bekend wanneer de eigendomsoverdracht is voltooid.

In 2006, 2016 en meer recentelijk in 2025 analyseerde een panel van onafhankelijke vastgoedschatters een representatief aantal transactief om de gemiddelde overdrachtsbelasting op de Belgische markt te bepalen. Het panel stelde dat er geen materiële verschillen waren per subsector en dat de gemiddelde transactiekosten voor vastgoed boven de € 2,5 miljoen ongeveer 2,5% bedroegen, in lijn met eerdere berekeningen. Onder deze drempelwaarde kon worden vastgesteld dat het normale tarief van registratierechten werd toegepast.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben voor de Belgische panden met een investeringswaarde boven de 2,5 miljoen euro 2,5% overdrachtsbelasting ingehouden om de reële waarde te bepalen. Voor de individuele panden met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen euro (momenteel geen in portefeuille) geldt een aftrek van 12,5% overdrachtsbelasting

BIJLAGE 10: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2025



Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Antwerpen, 30 juni 2025

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

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

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

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

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekening houdend met de opmerkingen in de vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 30 juni 2025 een investeringswaarde heeft van:

3.185.778.962 EUR

(Drie miljard honderdvijfentachtig miljoen zevenhonderdachtenzeventigduizend negenhonderdtweeënzestig euro)

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

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/8,0% voor de panden in Frankrijk, 10,9% voor de panden in Nederland, en overdrachtskosten afhankelijk van de locatie en marktwaarde in Duitsland, brengt ons dit tot een reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 30 juni 2025 op:

2.993.133.972 EUR

(Twee miljard negenhonderddrieënnegentig miljoen honderddrieëndertigduizend negenhonderdtweeënzeventig euro)

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

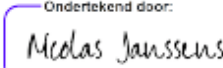
We staan tot uw beschikking voor verdere vragen over het rapport.

Met hoogachting,

Signed by:

F231D78BF716417...

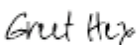
Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Ondertekend door:

DF31BD896865407...

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

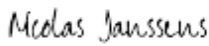
Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2025 waardeert, de investeringswaarde op **1.171.053.655 Euro** en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op **1.123.097.626 Euro**.

Signed by:

F231D7BBF718417...

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2025 waardeert, de investeringswaarde op **2.014.725.307 Euro** en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op **1.870.036.346 Euro**.

Ondertekend door:

D3F316D895885407

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

BIJLAGE 11: Verslag van de commissaris



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7 B001
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Montea nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijgevoegd geconsolideerd overzicht van de balans van van Montea nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2025, alsmede van het geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 21 augustus 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature)
Date: 2025.08.21 00:08:30 +02'00'

Christophe Boschmans*

Partner

* Handelend in naam van een bv

25CB00374

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited