Nr. 0417.186.211

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2024

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en het KB van 13 juli 2014 op de boekhouding en de jaarrekening van GVV’s. Voor het eerst toegepast in het boekjaar 1.10.2006 tot 31.12.2007.

De jaarrekening is opgesteld in euro en op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten die gewaardeerd zijn aan de reële waarde.

De door Montea gehanteerde APM’s (Alternative Performance Measure), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, worden in deze publicatie aangeduid met een asterisk (*), in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd. Hierdoor wordt 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, worden in het geconsolideerde jaarverslag uitgebreid toegelicht.

Inhoudsopgave

1. Balans
2. Resultatenrekening
3. Globaal resultaat vóór winstverdeling
4. Resultaatverwerking
5. Mutatietabel Eigen Vermogen
6. Kasstroomoverzicht
7. Verklarende toelichting
8. Sociale balans
9. Waarderingsregels
10. Jaarverslag
11. Verslag van de commissaris over de jaarrekening

1. BALANS

BALANS EUR (x 1.000)	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	**2.795.619**	**2.360.333**
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	666	548
C. Vastgoedbeleggingen	1.250.643	1.066.868
D. Andere materiële vaste activa	44.034	46.777
E. Financiële vaste activa	1.500.039	1.245.925
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	236	214
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	**78.136**	**121.351**
A. Activa bestemd voor verkoop	5.541	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	16.932	14.290
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	42.930	20.040
F. Kas en kasequivalenten	10.385	86.242
G. Overlopende rekeningen	2.348	780
TOTAAL ACTIVA	**2.873.755**	**2.481.684**

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	**1.804.300**	**1.518.263**
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	**1.804.300**	**1.518.263**
A. Kapitaal	450.580	394.914
B. Uitgiftepremies	570.794	423.586
C. Reserves	611.401	580.953
D. Nettoresultaat van het boekjaar	171.525	118.810
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
VERPLICHTINGEN	**1.069.455**	**963.421**
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	**971.692**	**809.283**
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	963.417	808.788
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8.275	495
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	**97.763**	**154.138**
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	2.642	35.638
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.342	9.647
E. Andere kortlopende verplichtingen	57.138	86.568
F. Overlopende rekeningen	22.642	22.285
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**2.873.755**	**2.481.684**

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING EUR (x 1.000)	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	55.253	50.245
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	34	-290
NETTO HUURRESULTAAT	**55.287**	**49.955**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	8.822	8.766
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-9.075	-9.447
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	18.567	22.100
VASTGOEDRESULTAAT	**73.601**	**71.374**
IX. Technische kosten (-)	-9	-49
X. Commerciële kosten (-)	-29	-52
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-71	-93
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2.060	-1.886
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-124	-71
VASTGOEDKOSTEN	**-2.293**	**-2.150**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**71.308**	**69.223**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-12.057	-10.681
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.024	1.354
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**61.275**	**59.896**
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	23.729	-17.909
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	**85.005**	**41.988**
XX. Financiële inkomsten (+)	37.096	29.915
XXI. Netto interestkosten (-)	-19.715	-20.481
XXII. Andere financiële kosten (-)	-88	-82
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	67.768	68.816
FINANCIELE RESULTAAT	**85.061**	**78.168**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**170.065**	**120.156**
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	1.460	-1.346
XXVI. Exit Taks (-)	0	0
BELASTINGEN	**1.460**	**-1.346**
NETTO RESULTAAT	**171.525**	**118.810**
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	21.006	18.388
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros	**8,17**	**6,46**

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Netto resultaat	**171.525**	**118.810**
Andere elementen van het globaal resultaat	**-12.995**	**15.428**
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	**0**	**0**
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	**-12.995**	**15.428**
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-12.995	15.428
Globaal resultaat	**158.531**	**134.238**
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	158.531	134.238
Minderheidsbelangen	0	0

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT *EUR (x 1.000)*		IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
A.	**NETTO RESULTAAT**	**171.525**	**118.810**
B.	**TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)**	**-85.466**	**-43.843**
1.	**Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)**	**-85.400**	**-11.870**
1a.	Boekjaar	-85.400	-11.870
1b.	Vorige boekjaren	0	0
1c.	Realisatie vastgoed	0	0
2.	**Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van**	**0**	**0**
3.	**Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)**	**0**	**0**
3a.	Boekjaar	0	0
3b.	Vorige boekjaren	0	0
4.	**Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)**	**0**	**0**
4a.	Boekjaar		
4b.	Vorige boekjaren	0	0
5.	**Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)**	**2.733**	**14.043**
5a.	Boekjaar	2.733	14.043
5b.	Vorige boekjaren	0	0
6.	**Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)**	**0**	**0**
6a.	Boekjaar	0	0
6b.	Vorige boekjaren	0	0
7.	**Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)**	**0**	**0**
8.	**Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)**	**0**	**0**
9.	**Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)**	**0**	**0**
10.	**Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)**	**-2.800**	**-46.017**
11.	**Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)**	**0**	**0**
C.	**VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13**	**79.693**	**72.545**
D.	**VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C**	**6.366**	**2.422**

Uitkeringsplicht per 31 december 2024

Volgens artikel 13 van het GVV KB moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in “Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves” zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend. Rekening houdend met het aantal eigen aandelen op datum van dit jaarlijks financieel verslag en omwille van het uitzonderlijk EPRA-resultaat* in 2024, stelt de raad van bestuur van Montea Management NV voor een totaal uit te keren van € 86.059 K wat overeenkomt met een bruto dividend van € 3,74 per aandeel.

ARTIKEL 13 UITKERINGSPLICHT EUR (x 1.000)	IFRS 31/12/2024 12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	**79.693**
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	**79.693**
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	99.616
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	**99.616**
Netto resultaat	171.525
+ Afschrijvingen	367
+ Waardeverminderingen	416
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-426
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-48.536
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-23.729
+/- Uitgestelde belastingen	0
- Minderheidsbelang	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	**0**
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	0
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	**0**
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	97.898
Totaal van de verplichtingen	106.034
Langlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	7.780
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	357

Art. 7:212 WVV

Als vennootschap moet Montea zich ook houden aan artikel 7:212 WVV waarbij het netto actief door middel van dividenduitkering, niet mag dalen onder het bedrag van het kapitaal en de onbeschikbare reserves.

Volgens onderstaande tabel heeft Montea nog een buffer van € 99.627K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 3,74 per aandeel. Deze resterende marge, na dividenduitkering, van € 99.627K komt tot stand doordat het netto actief van de GVV relatief meer gestegen is dan het bedrag van het niet uitkeerbaar eigen vermogen (beide berekend conform artikel 7:212 WVV).

ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN EUR (x 1.000)	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	450.580	394.914
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	570.794	423.586
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	548.859	463.459
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	26.627	29.360
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere reserves (+)	0	0
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	20.919	33.913
Wettelijke reserve (+)	835	835
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	**1.618.614**	**1.346.069**
Netto Activa vóór dividenduitkering	1.804.300	1.518.263
Vooropgestelde dividenduitkering	86.059	74.967
Netto Activa na dividenduitkering	**1.718.241**	**1.443.296**
Resterende marge na dividenduitkering	**99.627**	**97.227**

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Eigen Vermogen
OP 31/12/2022	**353.244**	**319.276**	**420.874**	**205.436**	**1.298.831**
Elementen onmiddellijk erkend als EV	**41.670**	**104.310**	**15.180**	**0**	**161.160**
Kapitaalsverhoging	40.907	104.310	0	0	145.217
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	15.428	0	15.428
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	763	0	-248	0	515
Rechtzettingen	0	0	0	0	0
Subtotaal	**394.914**	**423.586**	**436.054**	**205.436**	**1.459.990**
Dividenden	0	0	-59.230	0	-59.230
Overgedragen resultaat	0	0	205.436	-205.436	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-1.307	118.810	117.502
OP 31/12/2023	**394.914**	**423.586**	**580.953**	**118.810**	**1.518.263**
Elementen onmiddellijk erkend als EV	**55.666**	**147.208**	**-12.829**	**0**	**190.045**
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	-2.942
Rechtzettingen	0	0	203	0	203
Subtotaal	**450.580**	**570.794**	**568.124**	**118.810**	**1.708.308**
Dividenden	0	0	-75.533	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	171.525	171.525
OP 31/12/2024	**450.580**	**570.794**	**611.401**	**171.525**	**1.804.300**

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	31/12/2024	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	**450.580**		**450.580**
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	**570.794**		**570.794**
C. Reserves	**611.401**	**85.466**	**696.867**
Wettelijke reserve (+)	835		835
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	463.459	85.400	548.859
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	29.360	-2.733	26.627
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	390.677	2.800	393.477
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	20.919	0	20.919
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	-293.850	0	-293.850
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal		**86.059**	**86.059**
TOTAAL		**171.525**	**1.804.300**

6. KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	**86.242**
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	**-175.564**
Netto resultaat	171.525
Netto interestkosten	19.803
Financiële inkomsten	-37.096
Belastingen	-1.460
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	**152.772**
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-67.768
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-23.729
Toevoeging (+) / terugname (-) in voorzieningen en voordelen voor het personeel	0
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	-2.942
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	346
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	-35
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	**-94.128**
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-248.097
Daling (+)/stijging (-) van voorraden	0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	-23.066
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	**-271.162**
Ontvangen interesten	36.955
Ontvangen dividenden	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	**-129.982**
Investeringen	**-129.982**
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-127.006
Betalingen verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-1.871
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.105
Desinvesteringen	**0**
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	**229.689**
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	**120.300**
Kapitaalverhoging	**205.778**
Betaalde dividenden	**-75.533**
Betaalde interesten	**-20.856**
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	**10.385**

7. VERKLARENDE TOELICHTING

7.1. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2022	**566.881**
Aankopen	180.207
Afschrijvingen	-199.264
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2023	**547.824**
Aankopen	353.101
Afschrijvingen	-234.660
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2024	**666.265**

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de immateriële vaste activa voor eigen gebruik. Deze immateriële vaste activa omvatten voornamelijk de licentie- en ontwikkelingskosten voor property management, facility en accounting software.

7.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	126.474.272	66.442.545
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	3.748.523	2.862.375
Andere	1.120.420.061	997.563.353
TOTAAL	**1.250.642.856**	**1.066.868.273**

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare input en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen wordt voornamelijk gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen en een positieve waardering van de bestaande portefeuille, voornamelijk gedreven door een stijging in de markthuurwaarden, hetgeen deels gecompenseerd wordt door een yield shift expansie.

Waarderingsmethodologie
De schatting van een site bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, het bepalen van de prijs waartegen de site potentieel verhandeld zal kunnen worden tussen kopers en verkopers die voldoende geïnformeerd zijn zonder informatie-asymmetrieën en die een dergelijke transactie wensen te realiseren. Deze waarde is de investeringswaarde of de te betalen prijs vermeerderd met de eventuele overdrachtsbelastingen (registratierechten of btw). De reële waarde, in de zin van het referentieschema

IAS/IFRS, kan worden verkregen door de theoretische lokale registratierechten af te trekken van de investeringswaarde.

Sensitiviteit van waarderingen
De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare input, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van panden geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt:

Niet observeerbare inputs	Berekend in	Impact op de reële waarde	
		Stijging	Daling
Geschatte huurwaarde	€/m²	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	years	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

Daarnaast is het zo dat een lange (korte) resterende looptijd van het huurcontract vaak aanleiding geeft tot een daling (stijging) in de verdisconteringsvoet.

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2022	**33.019.672**	**2.735.826**	**35.755.499**
Aanschaffingswaarde 01.01.2023	**34.144.698**	**3.252.444**	**37.397.141**
Aanschaffingen van het boekjaar	456.519	164.765	621.284
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	13.385.730	0	13.385.730
Aanschaffingswaarde 31.12.2023	**47.986.947**	**3.417.209**	**51.404.155**
Afschrijvingen 01.01.2023	**1.125.025**	**516.617**	**1.641.642**
Afschrijvingen van het boekjaar	85.049	38.215	123.264
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2023	**1.210.074**	**554.833**	**1.764.906**
OP 31.12.2023	**46.776.873**	**2.862.376**	**49.639.249**
Aanschaffingswaarde 01.01.2024	**47.986.947**	**3.417.209**	**51.404.155**
Aanschaffingen van het boekjaar	138.082	924.364	1.062.447
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	-2.945.571	0	-2.945.571
Aanschaffingswaarde 31.12.2024	**45.179.458**	**4.341.573**	**49.521.031**
Afschrijvingen 01.01.2024	**1.210.074**	**554.833**	**1.764.906**
Afschrijvingen van het boekjaar	-65.030	38.216	-26.813
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2024	**1.145.044**	**593.049**	**1.738.093**
OP 31.12.2024	**44.034.414**	**3.748.524**	**47.782.938**

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de materiële vaste activa voor eigen gebruik.

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 21 “Andere materiële vaste activa” in het geconsolideerd jaarverslag van Montea NV.

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31.12.2024	31.12.2023
Activa aangehouden tot einde looptijd	-	-
Activa beschikbaar voor verkoop	-	-
Activa aan reële waarde volgens resultaat	-	-
Leningen en vorderingen	-	-
Andere	1.500.039.096	1.245.925.426
Vastgoedcertificaten	-	-
Afdekkingsinstrumenten	31.871.883	26.824.936
Deelnemingen in andere gereglementeerde vastgoedvennootschappen	-	-
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemings	1.468.167.214	1.219.100.490
Andere	-	-
TOTAAL	1.500.039.096	1.245.925.426

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de deelnemingen in verbonden ondernemingen. Wij verwijzen naar toelichting 7.5. voor meer informatie omtrent de deelnemingen.

7.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Montea Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	25.735.920	-807.130
SCI 3R Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	7.752.617	-1.664.376
SCI Sagittaire Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	11.425.884	812.809
SCI Saxo Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	3.346.509	-264.088
SCI Sevigné Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	9.054.052	73.628
SCI Socrate Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	7.302.922	-269.470
SCI APJ Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	1.025.322	714
SCI MM1 Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	496.413	311.766
SAS Montea Green Energy France Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2023	EUR	-711.147	-169.879
SFG BV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1c 5032 MD Tilburg		100	31/12/2023	EUR	13.642.665	7.006.667
Montea Nederland NV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1c 5032 MD Tilburg		100	31/12/2023	EUR	287.647.905	475.083
Montea Amsterdam Holding BV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1 5032 MD Tilburg		100	31/12/2022	EUR	19.250.020	-56.831
Montea GTE 1 NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2023	EUR	-3.295.677	-828.092
Montea GTE 2 GmbH Beiertheimer Allee 72 G-76137 Karlsruhe		100	31/12/2023	EUR	6.558.299	-3.594.063
Montea Services BV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2023	EUR	-6.765	28.091
F.C.B. NV GVBF Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2023	EUR	12.776.913	675.809
Challenge Office Park NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2023	EUR	3.396.126	-1.783.953
Corhoe NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		90	31/12/2023	EUR	25.036.495	2.750.302
IMFRAC Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2023	EUR	7.523.102	1.740.841

7.6. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	
OP 31/12/2022	**212.689**
Borgtochten betaald in contanten	1.467
OP 31/12/2023	**214.156**
Borgtochten betaald in contanten	22.159
OP 31/12/2024	**236.315**

Dit bedrag betreft borgtochten betaald in contanten.

7.7. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2021	**0**
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2022	**0**
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2023	**0**
Vastgoedbeleggingen	5.540.760
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2024	**5.540.760**

In 2024 werd het gebouw gelegen te Saintes geïdentificeerd als bestemd voor verkoop.

7.8. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Bruto handelsvorderingen	18.497.400	15.889.749
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-1.564.925	-1.599.766
TOTAAL	**16.932.474**	**14.289.983**

Op 31 december 2024 bedroegen de handelsvorderingen € 16.932K waarvan

- € 3.611K nog op te stellen facturen;
- € 872K aan dubieuze debiteuren;
- € 12.449K handelsvorderingen.

7.9. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2024	31.12.2023
Belastingen	**194.945**	**0**
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	-8.660	0
Inkomstenbelastingen	203.605	0
Andere	**42.734.886**	**20.039.840**
Rekening courant verbonden ondernemingen	42.738.294	20.033.338
Diversen	-3.408	6.502
TOTAAL	**42.929.831**	**20.039.840**

7.10. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2024	31.12.2023
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	10.385.161	86.241.612
Termijnbeleggingen	0	0
Te innen cheques	0	0
TOTAAL	**10.385.161**	**86.241.612**

Een kasstroomoverzicht is terug te vinden in sectie 6.

7.11. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2024	31.12.2023
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.113.010	-0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	602.709	312.960
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	39.424	32.735
Andere	592.808	434.088
TOTAAL	**2.347.952**	**779.783**

7.12. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
OP 31.12.2022	**353.244.365**	**18.025.220**
Geplaatst kapitaal	410.074.811	
- Per einde van het vorig boekjaar	*367.352.913*	18.025.220
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*42.721.897*	2.096.271
Kosten kapitaalsverhoging	-9.120.813	
- Per einde van het vorig boekjaar	*-7.305.747*	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*-1.815.066*	
Aandelen opties personeel	-6.039.720	
- Per einde van het vorig boekjaar	*-6.802.802*	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*763.081*	
OP 31.12.2023	**394.914.278**	**20.121.491**
Geplaatst kapitaal	471.412.729	
- Per einde van het vorig boekjaar	*410.074.811*	20.121.491
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*61.337.918*	3.009.721
Kosten kapitaalsverhoging	-11.888.584	
- Per einde van het vorig boekjaar	*-9.120.813*	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*-2.767.771*	
Aandelen opties personeel	-8.944.188	
- Per einde van het vorig boekjaar	*-6.039.720*	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*-2.904.467*	
OP 31.12.2024	**450.579.958**	**23.131.212**
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	450.579.958	23.131.212
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandeelhouders	**Aantal aandelen**	**Percentage**
Familie De Pauw	2.053.020	8,88%
Federale Verzekering	788.215	3,41%
Patronale Life	964.785	4,17%
Ethias NV	607.130	2,62%
BlackRock Group	1.147.971	4,96%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel*	17.570.091	75,96%
OP 31.12.2024	**23.131.212**	**100%**

* Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn om een transparantiekennisgeving te doen overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders in het tweede kwartaal een keuzedividend aangeboden[1]. In totaal werd 60% van de coupons nr. 26 (die het dividend van het boekjaar 2023 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. In het kader van het toegestane kapitaal, werden er 415.384 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 31.536.784,05 (€ 8.465.484,38 in kapitaal en € 23.071.299,67 in uitgiftepremie). Het kapitaal steeg na deze transactie naar € 421.564.593,94 vertegenwoordigd door 20.685.271 volledig volgestorte gewone aandelen.

[1] Zie persmededeling van 12/06/2024 of www.montea.com voor meer informatie.

Ter financiering van de uitrol van Track27, en in het bijzonder de aankoop van de Reverso-portefeuille die deel uitmaakt van dit groeiplan, lanceerde Montea in september 2024[2] een openbaar aanbod tot inschrijving op 2.298.363 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een maximaal bedrag van € 153.990.321,00. De uitgifteprijs werd vastgesteld op € 67,00 per nieuw aandeel en negen onherleidbare toewijzingsrechten gaven recht om in te schrijven op één nieuw aandeel.

De eerste fase van het openbaar aanbod werd succesvol afgerond door een opname van 91,5% van de nieuwe aandelen, waarna investeerders via een private plaatsing in de vorm van een 'accelerated bookbuilding' inschreven door de uitoefening van scrips tot 100% van het aanbod. De transactie vertegenwoordigt een netto-opbrengst (na aftrek van geraamde kosten en uitgaven) van ca. € 151,7 miljoen die toegevoegd wordt aan het eigen vermogen. Het kapitaal steeg na deze transactie tot € 468.405.095 vertegenwoordigd door 22.983.634 aandelen.

7.13. UITGIFTEPREMIES

UITGIFTEPREMIES	31.12.2024	31.12.2023
Uitgiftepremies	570.794.053	423.586.338

7.14. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2024	31.12.2023
a) Wettelijke reserve (+)	835.423	835.423
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	475.842.530	469.539.432
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	0	0
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	29.360.221	43.403.603
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	0	0
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenreglingen (+/-)	0	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m) Andere reserves (+/-)	105.362.560	67.174.180
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	611.400.734	580.952.637

[2] Zie persmededeling van 25/09/2024 of www.montea.com voor meer informatie.

7.15. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat 12 maanden	171.525.202	118.809.806
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL	**171.525.202**	**118.809.806**

7.16. FINANCIËLE SCHULDEN

De Vennootschap let erop om tijdig de nodige financieringen aan te gaan. Hierbij staat het evenwicht tussen de kost van de financiering, de duurtijd en de diversificatie van de financieringsbronnen altijd voorop.

De financiële schulden van Montea per 31 december 2024 bedragen € 974,3 miljoen (€ 963,4 miljoen langlopend en € 2,6 miljoen kortlopend) en zijn opgebouwd als volgt[3]:

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2024	31.12.2023
LANGLOPENDE FINANCIELE SCHULDEN	*963.417.376*	*808.788.090*
Kredietinstellingen	**257.633.333**	**104.000.000**
Lening Belfius	56.000.000	56.000.000
Lening ING	35.300.000	10.000.000
Lening BNP Paribas	28.000.000	8.000.000
Lening KBC	75.000.000	0
Lening Nagelmaeckers	0	0
Lening Argenta	30.000.000	30.000.000
Lening ABN Amro	33.333.333	0
	257.633.333 €	104.000.000 €
Obligatielening	**663.030.185**	**662.739.399**
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	**1.000.869**	**688.040**
Financiële leasing	**327.670**	**465.333**
Andere*	**41.425.319**	**40.895.318**
Andere	41.425.319	40.895.318
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN	*8.274.570*	*494.804*
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	**8.274.570**	**494.804**
KORTLOPENDE FINANCIELE SCHULDEN	*2.641.557*	*35.637.663*
Kredietinstellingen	**1**	**33.333.334**
Lening Argenta	0	0
Lening ABN Amro	1	33.333.334
Lening Belfius	0	0
Lening BNP Paribas	0	0
Lening ING	0	0
Lening KBC	0	0
	1 €	33.333.334 €
Obligatielening	**0**	**0**
Financiële leasing	**124.051**	**116.911**
Andere*	**2.517.505**	**2.187.418**
TOTAAL	**974.333.503**	**844.920.557**

[3] De rubriek "Andere" omvat hoofdzakelijk de leasingverplichtingen, met betrekking tot de concessiegronden, opgenomen conform IFRS 16.

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.
De Vennootschap heeft een totaalbedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 257,6 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2024 over een totaalbedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 449,2 miljoen bij zes financiële instellingen. Er rest nog een niet-opgenomen capaciteit van € 191,6 miljoen, wat betekent dat 57,4% aan kredietlijnen is opgenomen.

In 2025 vervalt geen schuld van de kredietlijnen ten opzichte van de totale opgenomen schuld van de kredietlijnen (€ 257,6 miljoen) of van de gecontracteerde kredietlijnen (€ 449,2 miljoen).

Verder beschikt Montea ook over een totaalbedrag van € 665,0 miljoen aan obligatieleningen, 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).

Voorts is er een totaalbedrag van leasingschulden van € 61,5 miljoen, verdeeld over lange en korte termijn, waarvan € 61,0 miljoen hoofdzakelijk gevormd is door de opname van de leasingverplichtingen op de concessiegronden (naar aanleiding van IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 5,7 jaar op 31 december 2024, wat een daling betekent in vergelijking met 31 december 2023 (6,6 jaar), voornamelijk door het verstrijken van de tijd.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,3% over 2024, stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x per eind december 2024 en is eveneens stabiel tegenover eind 2023. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

7.17. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2024	31.12.2023
Exit taks	**0**	**0**
Andere	**15.341.594**	**9.647.426**
Leveranciers	11.952.055	6.036.095
Huurders	1.593.951	1.791.007
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	1.795.589	1.820.324
Belastingen	746.273	1.022.809
Sociale lasten	1.049.315	797.515
TOTAAL	**15.341.594**	**9.647.426**

7.18. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Dividenden	36.220	35.994
Intercompany verplichtingen	55.680.764	86.041.166
Andere	1.421.152	490.565
TOTAAL	**57.138.135**	**86.567.725**

7.19. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2024	31.12.2023
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	14.874.271	13.823.792
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	7.767.675	8.461.211
Andere	0	0
TOTAAL	**22.641.946**	**22.285.004**

De overlopende rekeningen van het passief bestaan voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten en de toerekening van nog niet afgerekende interesten op de obligatieleningen en kredietlijnen.

7.20. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Huur	55.578.373	50.197.437
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-325.086	47.828
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soorgelijken	0	0
TOTAAL	**55.253.287**	**50.245.265**

De stijging van de huurinkomsten is voornamelijk het nettoresultaat van:

- Volume-effecten: aankopen of oplevering van nieuwe sites, gedeeltelijk gecompenseerd door huurverlies voor herontwikkeling;
- Indexatie van huurcontracten en andere correcties;
- Verhuuractiviteit of heronderhandeling van contracten;
- Volume- en prijseffecten met betrekking tot de zonnepanelen.

7.21. MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Concessie- en opstalvergoedingen	-859	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-377.489	-637.568
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	412.330	347.445
TOTAAL	**33.982**	**-290.123**

Montea past IFRS 16 toe, wat impliceert dat leasingverplichtingen (zoals huur- en concessieovereenkomsten) dienen uitgedrukt te worden op de balans van de leasingnemer en dit via het opnemen van een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld. Voor Montea zijn er, als vastgoedeigenaar en dus leasinggever, geen wijzigingen voor wat betreft de waardering van de vastgoedportefeuille. Montea zal haar vastgoedportefeuille blijven waarderen aan de reële waarde conform IAS 40. Voor deze concessieovereenkomsten zal Montea als leasingnemer het gebruiksrecht als vastgoedbelegging en de bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld opnemen in de balans en bijgevolg worden de terugkerende concessievergoedingen verwerkt via het financieel resultaat in plaats van via het netto huurresultaat.

Daarnaast past Montea eveneens IFRS 9 toe. Wanneer Montea, ter inning van de huur- en/of andere gelden, beroep doet op extern juridisch advies, wordt er een waardevermindering geboekt indien de inning een onzeker karakter heeft. Wanneer de gelden ontvangen worden, wordt een terugneming van de waardevermindering geboekt. De methode van bepaling van de waardevermindering werd niet aangepast.

7.22. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de huurder	4.864.828	4.539.998
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.956.889	4.225.953
TOTAAL	**8.821.716**	**8.765.951**

7.23. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.112.843	-4.857.701
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.962.015	-4.589.450
TOTAAL	**-9.074.858**	**-9.447.151**

7.24. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2024	31.12.2023
Property management fee	461.347	431.717
Inkomsten zonnepanelen	3.845.774	6.216.706
Andere	14.260.144	15.451.261
TOTAAL	**18.567.265**	**22.099.685**

De Property management fee (beheerskosten voor onroerend goed) betreft de contractueel afgesproken management fee, welke in het merendeel van de contracten een percentage bedraagt op de jaarlijks te betalen huur.

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten. De daling in inkomsten uit zonnepanelen is het gevolg van het eenmalige effect in 2023 van € 1,3 miljoen door het vrijvallen van de ingebouwde provisies naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in de groene stroom certificaten in Vlaanderen. Voorst spelen ook de sterk gedaalde prijzen voor elektriciteit een rol. De daling wordt gedeeltelijk gecompenseerd door meer inkomsten naar aanleiding van een hogere capaciteit aan zonnepanelen.

De opbrengsten worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IFRS 15. Groenestroomcertificaten worden doorgaans uitgeoefend voor einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

De post “Andere” omvat hoofdzakelijk doorfacturatie van meerwerken aan klanten. Verder omvat deze rubriek ook andere inkomsten, zoals de tussenkomsten van de verzekeraar n.a.v. schadegevallen, gedekt door onze verzekeringspolis.

7.25. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Recurrente kosten	**0**	**0**
Herstellingen	0	0
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
Verzekeringspremies	0	0
Niet recurrente kosten	**-9.442**	**-49.293**
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, …)	0	0
Schadegevallen	-9.442	-49.293
TOTAAL	**-9.442**	**-49.293**

De technische kosten in 2024 zijn voornamelijk te linken aan kleine herstellingswerken en onderhoudswerken aan de vastgoedportefeuille.

7.26. COMMERCIËLE KOSTEN

COMMERCIËLE KOSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Makelaarscommissies	-1.000	0
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-28.445	-51.620
TOTAAL	**-29.445**	**-51.620**

De commerciële kosten omvatten onder andere makelaarscommissies betaalbaar na ondertekening van nieuwe huurcontracten, dewelke beperkt waren in 2024 omwille van de beperkte leegstand in de portefeuille. Daarnaast zijn kosten inbegrepen voor erelonen van advocaten en juridische kosten.

7.27. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2024	31.12.2023
Nutsvoorzieningen	0	0
Onderhoud	-15.554	-1.175
Onroerende voorheffingen	-55.203	-91.573
Verzekeringen	0	0
TOTAAL	**-70.757**	**-92.748**

7.28. BEHEERKOSTEN VASTGOED

BEHEERKOSTEN VASTGOED	31.12.2024	31.12.2023
Interne kosten voor vastgoedbeheer	-2.059.988	-1.886.129
Externe kosten voor vastgoedbeheer	-110	0
TOTAAL	**-2.060.098**	**-1.886.129**

Enerzijds bestaan de beheerskosten vastgoed uit de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed, waarbij de focus dit jaar op de uitbreiding van het Franse team lag om de vooropgestelde ambities te realiseren. Anderzijds omvatten deze kosten ook de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten.

7.29. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Andere	-123.699	-70.537
TOTAAL	**-123.699**	**-70.537**

Onder “Andere vastgoedkosten” worden in 2024 hoofdzakelijk de kosten m.b.t. het onderhoud van de zonnepanelen opgenomen, waar de hogere capaciteit meespeelt.

7.30. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2024	31.12.2023
Kantoorkosten	-1.297.438	-836.416
Erelonen betaald aan derde partijen	-2.583.784	-2.889.355
Public relations, communicatie en advertenties	-1.152.886	-1.264.742
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	-6.676.781	-5.368.337
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-345.636	-322.528
TOTAAL	**-12.056.524**	**-10.681.377**

De algemene kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen voor beursgenoteerde vennootschappen.

7.31. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Andere operationele opbrengsten	1.531.684	1.711.187
Andere operationele kosten	492.040	-356.691
TOTAAL	**2.023.724**	**1.354.496**

De andere operationele opbrengsten omvatten hoofdzakelijk:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op:

- kosten van registraties en wettelijke formaliteiten;
- vennootschapsbijdrages;
- gemaakte kosten voor projecten die niet weerhouden werden.

7.32. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
TOTAAL	**0**	**0**

Er is geen gerealiseerde meerwaarde in 2024.

7.33. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	56.514.021	41.443.474
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-32.784.564	-59.352.295
TOTAAL	**23.729.457**	**-17.908.822**

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat ervan op de vastgoedportefeuille € 23.729K op 31 december 2024.

Positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten alsook stijgende markthuurwaarden. Negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn doorgaans het resultaat van geboekte afwaarderingen ten gevolge van huurcontracten die het einde naderden of worden stopgezet, het in resultaat boeken van de initiële transactiekosten bij de aankoop of de ontwikkeling van nieuwe panden en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

Wanneer Montea investeert in een pand (aanpassingswerken), dan worden deze investeringen geboekt op het actief van de balans. Wanneer de vastgoeddeskundige deze meerwerken niet of niet ten volle waardeert volgens de kostprijs van deze werken, boekt Montea een negatieve variatie in de waardering van het vastgoed.

7.34. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIELE OPBRENGSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Geïnde interesten en dividenden	36.954.855	29.869.535
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijk	0	0
Andere financiële opbrengsten	140.924	45.890
TOTAAL	**37.095.779**	**29.915.426**

De financiële inkomsten hebben hoofdzakelijk betrekking op de ontvangen vergoedingen van dochterondernemingen van Montea NV (€ 37.096K) welke gebruik maken van cashmiddelen, alsook de ontvangen dividenden.

FINANCIELE KOSTEN	31.12.2024	31.12.2023
Interestkosten	**-19.715.472**	**-20.480.974**
Nominale interestlasten op leningen	-24.819.207	-23.237.568
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	370.425	-124.837
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-44.553	-448.295
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*0*	*0*
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*-44.553*	*-448.295*
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.780.805	3.329.871
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*0*	*0*
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*4.780.805*	*3.329.871*
Andere interestkosten	-2.941	-145
Andere financiële kosten	**-87.514**	**-82.397**
Bankkosten en andere commissies	-87.502	-82.380
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortg	0	0
Andere	-12	-17
Variaties in de reële waarde van financiële activa	**67.767.818**	**68.816.430**
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.732.819	-14.043.382
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*0*	*0*
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*-2.732.819*	*-14.043.382*
Variatie in de waardering van deelnemingen	70.500.638	82.859.812
TOTAAL	**47.964.832**	**48.253.058**

De interestkosten zijn gedaald met € 766K of 4,0%.

De nominale interestlasten op leningen stijgen met € 1.582 K t.o.v. 2023.

De kosten van de indekkingsinstrumenten dalen met € 404 K t.o.v. 2023 voornamelijk als gevolg van de daling in financiële schulden waarvoor contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,3% over 2024 (stabiel t.o.v. 2,3% dezelfde periode vorig jaar). De impact van de indekkingsinstrumenten op de gemiddelde financieringskost bedraagt -0,5%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de indekkingsinstrumenten 2,8% zou bedragen.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa bestaat enerzijds uit de positieve variatie in de waardering van de deelnemingen van Montea NV in haar dochterondernemingen en anderzijds kennen de toegelaten indekkingsinstrumenten (Interest Rate Swap) een positieve evolutie in 2024.

De positieve variatie in de reële waarde van de financiële activa bedraagt € 67.768K bestaande uit:

- de positieve variatie in de reële waarde van de deelnemingen van € 70.501K;
- de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van € -2.833 K;
- de positieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij de CVA (Credit Value Adjustment) fluctueert met € 100 K over boekjaar 2024.

7.35. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2024	31.12.2023
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	**-384.956**	**-2.483.807**
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	0
Geraamde belastingsupplementen	-384.956	-2.483.807
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	**1.844.939**	**1.137.532**
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	1.844.939	955.566
Uitgestelde belastingen	0	181.966
TOTAAL	**1.459.983**	**-1.346.275**

De totale geboekte vennootschapsbelasting bestaat uit een voorziening voor:

- te betalen belasting op verworpen uitgaven door Montea NV;
- exit taks aanpassingen;
- te betalen dividendbelasting door Montea SA;
- te betalen dividendbelasting door Montea Nederland.

De daling t.o.v. 2023 is te wijten aan de dividendbelasting m.b.t. boekjaar 2022 en 2021 voor de Nederlands dochtervennootschappen, deze dient gedragen te worden door de moedervennootschap. In de loop van 2023 werd Montea voor de periode 2015 t.e.m. 2022 erkend als FBI. Montea heeft in haar resultaten van 2021 en 2022 evenwel voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI-statuut met betrekking tot Nederland geweigerd zou kunnen worden. Dit heeft als gevolg dat er vanaf 2023 dividendbelasting dient gedragen te worden door de moedervennootschap. In 2023 impact te zien van vorige jaren. In 2024 enkel de impact van 2024.

7.36. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULATENREKENING	31.12.2024
Netto interestopbrengst	34.326.584
Langlopende financiële vorderingen op verbonden ondernemingen	752.937.273
Kortlopende financiële vorderingen op verbonden ondernemingen	-12.942.470

7.37. FINANCIËLE BETREKKINGEN

FINANCIËLE BETREKKINGEN	31.12.2024
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerden onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	6.677

7.38. DE COMMISARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

DE COMMISARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	31.12.2024
Bezoldiging van de commissaris(sen)	74
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)	
- Andere controleopdrachten	49
- Belastingadviesopdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	101
Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)	
- Andere controleopdrachten	
- Belastingadviesopdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

7.39. TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS

TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS	31.12.2024	31.12.2023
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	1.109.574	1.060.506
R/C Montea management NV	-305.014	0
R/C aandeelhouders	0	0

7.40. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Voor het boekjaar 2024 zijn er enkele buitenbalansverplichting:

- een bankgarantie ten belope van € 333.673,23, ten gunste van De Scheepvaart NV, in het kader van de concessieovereenkomst te Bilzen die met De Scheepvaart NV werd afgesloten. Deze bankgarantie is geldig tot 30/12/2042;
- een bankgarantie ten belope van € 4.211,25, ten gunste van het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 145.780,34, ten gunste van Havenbedrijf Gent GAB, dewelke een einddatum heeft op 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 153.020,00, ten gunste van De Haven Brussel, dewelke een einddatum heeft op 31/10/2051;
- een bankgarantie ten belope van € 8.025,00, ten gunste van Société Coopérative Intercommunale;
- een bankgarantie ten belope van € 7.778,45, ten gunste van het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2999;
- een bankgarantie ten belope van € 100.000,00, ten gunste van de Haven van Antwerpen-Brugge NV. Deze bankgarantie is ongelimiteerd in duurtijd;
- een bankgarantie ten belope van € 1.026.909,00, ten gunste van de QPower Products BV. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2024;
- een bankgarantie ten belope van € 513.454,50, ten gunste van de QPower Products BV. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2024;
- een bankgarantie ten belope van € 451.354,50, ten gunste van de QPower Products BV. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2024.

7.41. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De langlopende en kortlopende financiële schulden Montea bestaan hoofdzakelijk uit schulden met vlottende rente. Montea maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS (“Intrest Rate Swaps) om het renterisico in te dekken. Hieronder vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31.12.2024 vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

De positie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 23,8 miljoen.

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal bedrag	Opgenomen bedrag 31/12/2024	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2024 (*)	Reële waarde 2023 (*)	Reële waarde 2022 (*)	Reële waarde variatie 2024 vs. 2023
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48%	EURIBOR 3M	2.369	3.566	4.744	-1.197
FORWARD START IRS''	30/06/2025	30/06/2028	50.000	0	0,33%	EURIBOR 3M	2.499	0	0	2.499
FORWARD START IRS''	30/09/2025	31/03/2031	50.000	0	0,73%	EURIBOR 3M	3.726	0	0	3.726
IRS	30/06/2024	30/06/2030	10.000	10.000	-0,01%	EURIBOR 3M	1.144	0	0	1.144
IRS''	31/12/2024	30/06/2025	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	0	0
FORWARD START IRS	30/06/2025	30/09/2027	25.000	0	2,08%	EURIBOR 3M	-41	0	0	-41
IRS''	30/06/2024	31/03/2026	25.000	25.000	-0,18%	EURIBOR 3M	724	0	0	724
IRS	31/12/2024	29/03/2029	10.000	10.000	1,03%	EURIBOR 3M	454	415	727	39
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2.500	2.500	0,19%	EURIBOR 3M	140	206	264	-67
IRS	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	793	0
IRS	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	595	0
IRS	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.526	0
IRS'	29/09/2023	29/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.546	0
IRS	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	2.283	0
IRS	31/12/2024	31/12/2028	10.000	10.000	0,82%	EURIBOR 3M	503	464	756	39
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,62%	EURIBOR 3M	1.453	1.349	2.071	104
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,89%	EURIBOR 3M	1.196	1.100	1.833	96
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,47%	EURIBOR 3M	1.597	1.489	2.204	108
IRS	31/12/2024	30/06/2027	25.000	25.000	0,41%	EURIBOR 3M	1.027	946	1.438	81
IRS	31/12/2024	31/03/2027	10.000	10.000	0,26%	EURIBOR 3M	404	373	551	31
IRS	31/12/2024	31/03/2028	10.000	10.000	0,54%	EURIBOR 3M	495	457	703	38
IRS	30/09/2024	30/09/2030	10.000	10.000	1,75%	EURIBOR 3M	235	231	0	4
IRS	30/09/2024	30/06/2031	10.000	10.000	1,58%	EURIBOR 3M	379	380	0	-1
IRS	30/09/2024	31/12/2031	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	469	0	-469
IRS	30/06/2024	30/06/2030	15.000	15.000	0,03%	EURIBOR 3M	1.679	1.816	0	-137
IRS	30/06/2024	30/06/2030	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.232	0	-1.232
IRS'	30/09/2024	30/06/2026	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.090	0	-1.090
FORWARD START IRS	31/12/2027	31/12/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	-560	-495	0	-65
FORWARD START IRS	31/12/2028	31/12/2031	120.000	0	1,01%	EURIBOR 3M	4.329	4.484	0	-155
CAP	31/12/2019	31/12/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.439	0
CAP	31/12/2020	31/03/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.600	0
CAP	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	2.236	0
CAP	31/12/2023	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.659	0
CAP	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.916	0
IRS	31/12/2023	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.657	1.659	-1.657
IRS'	31/12/2024	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	3.098	4.911	-3.098
IRS'	31/12/2024	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	2.258	0	-2.258
TOTAAL			**557.500**	**262.500**			**23.751**	**26.584**	**37.454**	**-2.833**

7.42 REËLE WAARDE HIËRARCHIE

		Reële waarde hiërarchie (EUR)	31/12/2024 Boekwaarde	31/12/2024 Level 1 (1)	31/12/2024 Level 2 (2)	31/12/2024 Level 3 (3)	31/12/2023 Boekwaarde	31/12/2023 Level 1 (1)	31/12/2023 Level 2 (2)	31/12/2023 Level 3 (3)
I.		**VASTE ACTIVA**	**2.795.618.946**	**0**	**1.500.941.676**	**1.294.677.270**	**2.360.332.551**	**0**	**1.246.687.405**	**1.113.645.146**
	A.	Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0
	B.	Immateriële vaste activa	666.265	0	666.265	0	547.824	0	547.824	0
	C.	Vastgoedbeleggingen	1.250.642.856	0	0	1.250.642.856	1.066.868.273	0	0	1.066.868.273
	D.	Andere materiële vaste activa	44.034.414	0	0	44.034.414	46.776.873	0	0	46.776.873
	E.	Financiële vaste activa	1.500.039.096	0	1.500.039.096	0	1.245.925.426	0	1.245.925.426	0
	F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0	0	0
	G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	236.315	0	236.315	0	214.156	0	214.156	0
	H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0	0	0	0
	I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0
II.		**VLOTTENDE ACTIVA**	**78.136.178**	**10.385.161**	**62.210.257**	**5.540.760**	**121.351.219**	**86.241.612**	**35.109.607**	**0**
	A.	Activa bestemd voor verkoop	5.540.760	0	0	5.540.760	0	0	0	0
	B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0	0	0	0
	C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0	0	0
	D.	Handelsvorderingen	16.932.474	0	16.932.474	0	14.289.983	0	14.289.983	0
	E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	42.929.831	0	42.929.831	0	20.039.840	0	20.039.840	0
	F.	Kas en kasequivalenten	10.385.161	10.385.161	0	0	86.241.612	86.241.612	0	0
	G.	Overlopende rekeningen	2.347.952	0	2.347.952	0	779.783	0	779.783	0
		TOTAAL ACTIVA	**2.873.755.124**	**10.385.161**	**1.563.151.933**	**1.300.218.030**	**2.481.683.770**	**86.241.612**	**1.281.797.012**	**1.113.645.146**
		VERPLICHTINGEN	**1.069.455.178**	**0**	**1.069.455.178**	**0**	**963.420.712**	**0**	**963.420.712**	**0**
I.		**Langlopende verplichtingen**	**971.691.946**	**0**	**971.691.946**	**0**	**809.282.893**	**0**	**809.282.893**	**0**
	A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	B.	Langlopende financiële schulden	963.417.375	0	963.417.375	0	808.788.089	0	808.788.089	0
		1. Bancaire schulden	*257.633.332*	0	*257.633.332*	0	*103.999.999*	0	*103.999.999*	0
		2. Obligatieleningen	*663.030.185*	0	*663.030.185*	0	*662.739.399*	0	*662.739.399*	0
		3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	*42.753.858*	0	*42.753.858*	0	*42.048.691*	0	*42.048.691*	0
	C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	8.274.570	0	8.274.570	0	494.804	0	494.804	0
	D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0	0	0	0
	E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
	F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
II.		**Kortlopende verplichtingen**	**97.763.233**	**0**	**97.763.233**	**0**	**154.137.819**	**0**	**154.137.819**	**0**
	A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	B.	Kortlopende financiële schulden	2.641.558	0	2.641.558	0	35.637.664	0	35.637.664	0
		1. Bancaire schulden	*1*	0	*1*	0	*33.333.334*	0	*33.333.334*	0
		2. Obligatieleningen	*0*	0	*0*	0	*0*	0	*0*	0
		3. Diverse kortlopende financiële schulden (borgtochten, leasing schulden...)	*2.641.557*	0	*2.641.557*	0	*2.304.330*	0	*2.304.330*	0
	C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
	D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.341.594	0	15.341.594	0	9.647.426	0	9.647.426	0
	E.	Andere kortlopende verplichtingen	57.138.135	0	57.138.135	0	86.567.725	0	86.567.725	0
	F.	Overlopende rekeningen	22.641.946	0	22.641.946	0	22.285.004	0	22.285.004	0
		TOTAAL VERPLICHTINGEN	**1.069.455.178**	**0**	**1.069.455.178**	**0**	**963.420.712**	**0**	**963.420.712**	**0**

Level 1: waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;

Level 2: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);

Level 3: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Tijdens het boekjaar 2024 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

8. SOCIALE BALANS

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

Werknemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Tijdens het boekjaar	**Codes**	**Totaal**	**1. Mannen**	**2. Vrouwen**
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	21,9	12,3	9,6
Deeltijds	1002	3,0	1,0	2,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	24,4	13,1	11,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	36.512,0	20.841,5	15.670,6
Deeltijds	1012	4.327,5	1.372,0	2.955,5
Totaal	1013	40.839,5	22.213,5	18.626,0
Personeelskosten				
Voltijds	1021	3.947.579	.....	.....
Deeltijds	1022	467.878	.....	.....
Totaal	1023	4.415.457	2.401.664	2.013.793
Betaling van de voordelen bovenp het loon	1033	42.498	22.993	19.504

Tijdens het vorige boekjaar	**Codes**	**Totaal**	**1. Mannen**	**2. Vrouwen**
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	22,5	10,6	11,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	36.469,5	17.350,5	19.119,0
Personeelskosten	1023	3.681.157,6	1.751.324,4	1.929.833,2
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	38.427,0	18.039,0	20.387,0

Werknemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft indiend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister (vervolg)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	24	3	26,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	24	3	26,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:	120	12	1	12,8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	3	.....	3
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3	.....	3
universitair onderwijs	1203	6	1	6,8
Vrouwen:	121	12	2	13,7
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	3	1	3,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	1	4,8
universitair onderwijs	1213	5	.....	5
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	24	3	26,5
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers waarvoor een	205	5	.....	5,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	5	.....	5,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
UITGETREDEN				
Aantal werknemers met een in de Dimona-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	3	.....	3,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	3	.....	3,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	.....	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	2	.....	2,0
Andere reden	343	1	.....	1,0
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	.....	.....	.....

9. WAARDERINGSREGELS

9.1. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of "fair value" gewaardeerd. Twee externe, onafhankelijke deskundigen, Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel vertegenwoordigd door Greet Hex en Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door Diederik Sondervan, maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

De reële waarde (zoals gedefinieerd in IFRS 13) is de prijs welke zou ontvangen worden bij de verkoop van een actief of betaald zou worden om een verplichting over te dragen in een normale transactie tussen marktpartijen op de evaluatiedatum. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven.

Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de kapitalisatiemethode, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Over de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal Belgische transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk Belgisch investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. Dit omdat in België een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. Eigendommen die onder de drempel van € 2.500.000 liggen en de buitenlandse eigendommen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW. De registratierechten voor de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1,8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 7,5% in alle andere gevallen, afhankelijk van het departement. Voor Nederland bedragen de theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde gemiddeld 10,4% en in Duitsland zijn deze afhankelijk van de exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

De investeringswaarde in België stemt overeen met de reële waarde verhoogd met 2,5% verwervingskosten (voor investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt). De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025.

Sinds 2018 geldt de volgende waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed): de mutatierechten en -kosten worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening "Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed".

De gerealiseerde winsten/verliezen op de verkoop worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek “Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen”. Het gerealiseerd resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering.

9.2. Concessies

Concessies die betaald worden, worden behandeld als operationele lease volgens IFRS 16.

9.3. Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, worden opgenomen onder de rubriek “vastgoedbeleggingen” en aan reële waarde gewaardeerd (“Fair Value”).

Alle rechtstreekse aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd, alsook de direct toewijsbare interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23 - Financieringskosten.

9.4. Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, noch aan de definitie van projectontwikkeling, worden opgenomen onder deze rubriek. De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen voor de Vennootschap. Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel: 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 2%

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname, dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingsverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van

toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

Montea beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

9.5. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden opgenomen aan reële waarde. Voor de vorderingen en borgtochten heeft de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

9.6. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

9.7. Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, juridische, notaris en publicatiekosten, …).

Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

Sinds 2018 geldt de volgende waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed): de mutatierechten en -kosten worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”.

9.8. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd als de onderneming een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen en indien deze op een betrouwbare manier kan geschat worden. Voorzieningen worden gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente.

9.9. Schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum. Rentedragende schulden worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode.

9.10. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten, de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie (op een “straight line” basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en opgewekte elektriciteit) worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS 18. De principes van IAS 20 worden eveneens toegepast. Er zijn geen groenestroomcertificaten die niet verkocht werden op einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

9.11. Kosten

De kosten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

Uitgevoerde werken in de gebouwen

Inzake uitgevoerde werken in de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen;
- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten en eventuele andere adviseurs, enz. … worden geactiveerd;
- huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen,

registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoopprijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de GVV. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen van activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer.

9.12. Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit de interestkosten op leningen, bijkomende financieringskosten en opbrengsten van beleggingen en anderzijds uit positieve en negatieve variaties in de reële waarde van indekkingsinstrumenten. Rente-inkomsten en kosten worden pro rata tempora opgenomen in de resultatenrekening.

9.13. Belastingen en exit taks

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode (“liability methode”) voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend als het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is[4].

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de waarde kosten-koper (investeringswaarde verminderd met alle met de verkoop gerelateerde kosten zoals registratie- en notariskosten) van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap, maar Montea moet deze boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in het resultaat genomen. Het bedrag van de exit taks kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.

[4] De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 15% voor fusies die plaatsvinden vanaf 2020. Voor fusies die plaats hebben gevonden in 2019 bedroeg de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage.

9.14. Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS/CAP. Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden van het type "indekking" zoals bedoeld in IFRS 9 waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

Gegeven verduidelijking over de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van swaps, en om een betere aansluiting te verkrijgen met de EPRA guidance, wordt de unwinding van de swaps verwerkt via de P&L rubriek: wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva.

9.15. Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld. Indien er geen nominale waarde beschikbaar is of waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

9.16. Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten zijn er per 31 december 2024 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar. We verwijzen hiervoor naar toelichting 7.2.

9.17. Nieuwe standaarden en interpretaties

9.17.1. Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2024

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.

Hieronder worden de aard en het effect van de volgende nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening*: Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing (de 2020 en 2022 wijzigingen) per 1 januari 2024
- Wijzigingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële Instrumenten*: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2024
- Wijziging aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten*: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024

Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening*: Classificatie van schulden op korte of lange termijn (de 2020 en 2022 wijzigingen)

De wijzigingen verduidelijken de criteria om te bepalen of een schuld op korte of lange termijn dient geclassificeerd te worden. De wijzigingen verduidelijken:

- Recht om vereffening uit te stellen – de wijzigingen verduidelijken dat indien het recht van een entiteit om vereffening van een schuld uit te stellen afhangt van het voldoen aan toekomstige convenanten, de entiteit het recht heeft om vereffening van de schuld uit te stellen zelfs al is er niet voldaan aan de convenanten op het einde van de rapporteringsperiode.
- Verwacht uitstel – de wijzigingen verklaren dat de classificatie van een schuld niet beïnvloed wordt door de waarschijnlijkheid dat de entiteit haar recht om vereffening van de schuld uit te stellen voor minimaal twaalf maanden na de rapporteringsperiode zal uitoefenen.
- Vereffening met eigenvermogensinstrumenten – de wijzigingen verklaren dat er een uitzondering is op de vereiste dat vereffening van de schuld met eigenvermogensinstrumenten een invloed heeft op de classificatie van de schuld.
- Toelichtingen – de wijzigingen vereisen additionele toelichtingen van een entiteit dat schulden ontstaan uit schuldovereenkomsten classificeren als langlopende schulden wanneer een entiteit het recht heeft de vereffening van die schulden uit te stellen wanneer deze afhankelijk zijn van het voldoen aan convenanten in de komende twaalf maanden.

De wijzigingen werden retrospectief toegepast overeenkomstig met IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten*. Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, hadden deze geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

Wijzigingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen

De wijzigingen verplichten een entiteit om informatie te verschaffen over de impact van financieringsregelingen voor leveranciers op de verplichtingen en de kasstromen, inclusief:

- Voorwaarden en condities
- Bij het begin en einde van de verslagperiode:
    - De boekwaarde van de financiële verplichtingen gerelateerd aan de financieringsregelingen voor leveranciers en waar deze in de balans gepresenteerd worden
    - De boekwaarde van de financiële verplichtingen en de balansposten, waarvoor de financieringsverstrekker reeds de bijbehorende leveranciersverplichting heeft afgewikkeld
    - Een overzicht van de betalingstermijnen van de financiële verplichtingen tegenover de financieringsverstrekker en voor vergelijkbare leveranciersverplichtingen dewelke niet deel vormen van dergelijke regelingen
- Het type en effect van niet kasbewegingen op de boekwaarde van de financiële verplichtingen gerelateerd aan financieringsregelingen voor leveranciers, dewelke voorkomen dat de boekwaarde van de financiële verplichtingen vergelijkbaar zijn.

De wijzigingen verplichten een entiteit om informatie over de financieringsregelingen voor leveranciers te aggregeren. Niettemin dient de entiteit informatie uit te splitsen over ongebruikelijke of unieke voorwaarden en condities indien de individuele regelingen verschillend zijn van aard. Daarnaast verplichten de wijzigingen toelichtende informatie over de betalingstermijnen uit te splitsen wanneer deze betalingstermijnen ver uit mekaar liggen.

Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Wijzigingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024

De wijzigingen specifiëren hoe een verkoper-leasingnemer een leaseverplichting moet waarderen die ontstaat in een Sale and Leaseback transactie zodat deze geen bedrag erkent van de winst of verlies gerelateerd aan het behouden recht op gebruik. De wijziging omschrijft geen specifieke waarderingsvereisten voor lease verplichtingen ontstaan in een Leaseback. De initiële waardering van een leaseverplichting ontstaan uit een Leaseback kan resulteren in de bepaling door een verkoper-leasingnemer van leasebetalingen die verschillend zijn van de algemene definitie van leasebetalingen in Appendix A van IFRS 16. De verkoper-leasingnemer zal een grondslag voor financiële verslaggeving moeten bepalen dat resulteert in informatie die relevant en betrouwbaar is in lijn met IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten*.

Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen hadden deze wijzigingen geen impact op de geconsolideerde jaarrekening.

9.17.2. 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 2024

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2024 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:

- Wijzigingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen*: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025[5]
- Wijzigingen aan IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten en IFRS 7 Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2026[6]
- Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit, van toepassing per 1 januari 2026[6]
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11[6]
- IFRS 18 *Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening*, van toepassing per 1 januari 2027[6]
- IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht*: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027[6]

Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025[6]

De wijzigingen specifiëren hoe een entiteit moet beoordelen of een munt inwisselbaar is en hoe het een precieze wisselkoers moet bepalen wanneer inwisselbaarheid beperkt is. De wijzigingen verplichten ook de toelichting van informatie die gebruikers van de jaarrekening in staat moeten stellen om de impact van een munt dat niet inwisselbaar is in te kunnen schatten.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025 en kunnen mits toelichting vroegtijdig toegepast worden. Echter, mag een entiteit vergelijkende informatie niet aanpassen.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025 en kunnen mits toelichting vroegtijdig toegepast worden. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Wijzigingen aan IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten en IFRS 7 Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2026[6]

De door IASB gepubliceerde wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met betrekking tot natuur afhankelijke elektriciteit omvatten:

- Verduidelijking van de toepassing van de 'eigen-gebruik' vereisten
- Het toestaan van hedge accounting wanneer deze contracten zijn gebruikt als afdekkingsinstrumenten

[5] Nog niet goedgekeurd door de EU per 23 december 2024

[6] De ingangsdatum van de EU-goedkeuring is nog open – het is onzeker of de EU IFRS 19 zal goedkeuren.

- Toevoeging van nieuwe toelichtingsvereisten om de investeerders toe te laten de gevolgen van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen te begrijpen

De wijzigingen zullen van toepassing zijn voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026. Vroegtijdige toepassing is toegestaan, maar beperkt tot de boekjaren die beginnen na de publicatie van de wijzigingen en zal toegelicht moeten worden. De verduidelijking met betrekking tot de 'eigen-gebruik' vereisten moeten retrospectief worden toegepast, maar de richtlijnen die hedge accounting toestaan moeten prospectief worden toegepast op de nieuwe afdekkingsrelaties aangewezen op of na de datum van initiële toepassing.

Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, wordt geen impact verwacht op de geconsolideerde jaarrekening.

IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027[6]

IFRS 18 vervangt IAS 1 en komt tegemoet aan de vraag van investeerders naar betere informatie over de financiële prestaties van bedrijven.

De nieuwe vereisten omvatten:

- Vereiste totalen, subtotalen en nieuwe categorieën in de winst- en verliesrekening
- Toelichting van door het management gedefinieerde prestatie-indicatoren of 'MPMs'
- Richtlijnen voor aggregatie en disaggregatie

Sommige vereisten die eerder in IAS 1 waren opgenomen, zijn verplaatst naar IAS 8 en beperkte wijzigingen zijn aangebracht in IAS 7 en IAS 34.

IFRS 18 is van toepassing voor verslagperioden die beginnen op of na 1 januari 2027, met vroegtijdige toepassing toegestaan. Retrospectieve toepassing is vereist in zowel de jaarlijkse als de tussentijdse financiële staten.

Montea analyseert momenteel de impact van deze wijzigingen op huidige praktijken.

IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027[7]

Dochterondernemingen van een moedermaatschappij zonder publieke verantwoordingsplicht die geconsolideerde financiële staten voor openbaar gebruik opstellen, komen in aanmerking om IFRS 19 toe te passen.

IFRS 19 stelt in aanmerking komende entiteiten in staat om verminderde toelichtingen te verstrekken in vergelijking met de vereisten in andere IFRS standaarden. Entiteiten die kiezen om IFRS 19 toe te passen zijn nog steeds verplicht om de opname-, waardering- en presentatievereisten van andere IFRS standaarden toe te passen.

IFRS 19 is van toepassing voor perioden die beginnen op of na 1 januari 2027, met vroegtijdige toepassing toegestaan. Montea zal geen gebruik maken van IFRS 19.

10. JAARVERSLAG

MONTEA
GVV naar Belgisch recht
Naamloze Vennootschap
Industrielaan 27
9320 Erembodegem (Aalst)
www.montea.com
RPR Dendermonde
BTW-nr. BE 0417.186.211

Jaarverslag van de enige bestuurder van de Naamloze Vennootschap 'Montea' gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op dinsdag 20 mei 2025 om 10.00 uur

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2024 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2024 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2024.

10.1 Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2024 bestaat het totaal van de activa (€ 2.873.755K) voornamelijk uit vaste activa (€ 2.795.619K) (waarvan de vastgoedbeleggingen 44,74% uitmaken) en vlottende activa (€ 78.136K) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van "C. Vastgoedbeleggingen", is gestegen van € 1.066.868K naar € 1.250.643K, ofwel een stijging met € 183.775K (17,23%).

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van € 1.804.300K en een totale schuld van € 1.069.455K. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (€ 971.692K) en de kortlopende verplichtingen, ten bedrage van € 97.763K.

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 34,2% tegenover 34,4% op 31/12/2023.

Bespreking van de resultaten

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2024 bedragen € 55.253K, een stijging van 9,97% ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 50.245K).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2024 bedraagt € 73.601K en vertoont hiermee een stijging van 3,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 71.374K).

Het operationeel vastgoedresultaat is gestegen van € 69.223K op 31/12/2023 naar € 71.308K op 31/12/2024.

Het operationeel resultaat op 31/12/2024 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de positieve en negatieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt € 85.005K.

Het positieve financieel resultaat per 31/12/2024 (€ 85.061K) werd sterk beïnvloed door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2024 (-€ 1.460K).

Het nettoresultaat voor het huidig boekjaar bedraagt € 171.525K (€ 8,17 per aandeel) ten opzichte van 118.810K (€ 6,46 per aandeel) per 31/12/2023.

10.2 Bestemming van het resultaat

In overeenstemming met de International Financial Reporting Standards is de balans opgesteld vóór bestemming van het resultaat van het boekjaar.

Wij stellen U voor deze jaarrekening goed te keuren en de winst als volgt te bestemmen:

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van € 3,74 per aandeel. Op dit bruto dividend zal 30% roerende voorheffing worden ingehouden.

10.3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

- 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.

- Montea opent eerste energiehub in Willebroek Montea opende in maart officieel haar eerste energiehub in Willebroek, een baanbrekend project dat een belangrijke stap betekent in de duurzaamheidsstrategie. Minister-president Matthias Diependaele was aanwezig om het project in te huldigen en het belang van dit grootschalige project te onderstrepen.

10.4 Specifieke en materiële risicofactoren die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

10.4.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

Evolutie van de interestvoeten

De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen. Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden[7] en € 640 miljoen aan obligatieleningen, sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3maanden + marge). Een stijging in de rente zal financiering via vreemd vermogen in principe duurder maken voor de Vennootschap. Per 31 december 2024 bedraagt de totale financiële schuld die onderworpen is aan variabele interestvoeten € 282,6 miljoen.

Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Montea een beleid dat erop gericht is 80% tot 100% van de rentevoeten van haar bestaande inclusief verwachte financiële schulden in te dekken. Op 31 december 2024 zijn de opgenomen bedragen onder de kredietlijnen en de obligatieleningen voor 97,8% ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps) of obligatieleningen met vaste rentevoet. Het indekkingspercentage is samengesteld uit 69,5% financiële schulden aan vaste interestvoeten en 28,3% aan variabele interestvoeten die zijn ingedekt. Een stijging van de korte termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2024, zou een stijging van de totale financiële kost met € 0,2 miljoen veroorzaken.

Liquiditeitsrisico

Om haar activiteiten en investeringen te financieren is Montea in hoge mate afhankelijk van haar vermogen om financiële middelen op te halen. Dat vermogen kan worden verstoord door verschillende (externe) factoren, bv. verstoringen van de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteiten van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van Montea, een negatieve perceptie van beleggers ten aanzien van vastgoedvennootschappen, enz. Elk van deze gebeurtenissen zou ertoe kunnen leiden dat Montea problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten, of op de kapitaalmarkten, toegang te krijgen tot financiering. Dit kan potentieel leiden tot, onder andere, de onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren en een gebrek aan voldoende financiële middelen om interesten, operationele kosten en uitstaand kapitaal van leningen en/of obligaties op vervaldag (terug) te betalen.

Het liquiditeitsrisico wordt onder meer ingeperkt door de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld bestaat voor 27,9% uit opgenomen kredietlijnen, 72,0% aan obligatieleningen en 0,1% aan andere financiële schulden (leasing). Bovendien voorziet Montea steeds een voldoende ruime liquiditeitsbuffer om aan haar korte termijn verplichtingen te voldoen. Op jaareinde bedraagt deze buffer € 204 miljoen.

[7] Montea heeft een financiële leasingschuld aangaande een lopende financiële overeenkomst van EUR 451.721 (< 0,1% van de totale financiële schuld).

10.4.2 Wettelijke en regelgevende risico's

10.4.2.1 Openbaar domein en luchthavenzones

10.4.2.1.1 Concessies en opstalrechten

Voor welbepaalde sites beschikt Montea over een opstalrecht of een concessierecht op openbaar domein. In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar (i) de opstalovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen heeft afgesloten met Brussels Airport Company (BAC) voor sites gelegen in de luchthavenzone en (ii) de concessieovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen heeft afgesloten met North Sea Port of met De Vlaamse Waterweg[8] .

Deze opstal- en concessierechten zijn beperkt in de tijd en kunnen tevens, omwille van redenen van algemeen belang, door de opstalgever/concessiegever worden beëindigd vooraleer hun voorziene eindduur is verstreken.

Het hiermee gepaard gaande risico voor Montea is tweeledig. Enerzijds riskeert Montea haar opstal- of concessierecht op de site, en daarom dus ook haar investering (i.e. haar gebouw(en) op de site), voortijdig te verliezen. Anderzijds riskeert Montea te worden blootgesteld aan schadeclaims vanwege de gebruiker(s) van dat (die) gebouw(en) omdat samen met het opstal- of concessierecht op de site, ook de gebruiksovereenkomst noodzakelijkerwijs voortijdig eindigt.

Globaal is € 473,6 miljoen (of 17,0% van de totale waarde) van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2024. De geconsolideerde huurinkomsten gelieerd aan deze sites bedroegen € 26,7 miljoen (of 20,8% van het totaal aantal huurinkomsten) in 2024. Als de opstal- en concessierechten voor dit deel van de vastgoedportefeuille integraal vroegtijdig zouden worden beëindigd, zouden deze huurinkomsten naar de toekomst vervallen.

Dit tweeledig risico is evenwel quasi steeds ingeperkt (i) door bepalingen in de gebruiksovereenkomst krachtens dewelke, in geval van een dergelijke beëindiging, de gebruiker geen schadevergoeding kan claimen van Montea, en/of (ii) doordat in geval van een dergelijke beëindiging, de opstalgever / concessiegever krachtens de opstalovereenkomst / concessieovereenkomst is gehouden om de integrale schade van Montea (met in begrip van schadeclaims van de gebruiker) te vergoeden.

Tot op heden heeft dit risico zich niet voorgedaan.

10.4.2.1.2 (Veiligheids-) reglementering

Welbepaalde sites van Montea die gelegen zijn op openbaar domein of binnen luchthavenzones zijn onderworpen aan specifieke (veiligheids-)reglementeringen (bv. nachtvluchtregimes). Indien deze reglementeringen zouden wijzigen/verstrengen, kan dit een impact hebben op de verhuurbaarheid van de betrokken onroerende goederen of in sommige gevallen bepaalde contractuele beëindigingsmogelijkheden activeren voor de gebruikers. Globaal is € 50,2 miljoen (of 1,8% van de waarde) van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2024. Gezamenlijk genereren deze assets €3,7 miljoen aan huurinkomsten.

Tot op heden heeft dit risico onder deze gebruiksovereenkomsten zich niet voorgedaan.

[8] Of met één van haar rechtsvoorgangers: Waterwegen en Zeekanaal of De Scheepvaart. Meer informatie over buiten balans verplichtingen hieraan gerelateerd kan worden teruggevonden in sectie 8.2 (Toelichting 34: Buiten balans verplichting).

10.4.2.2 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare geregelementeerde vastgoedvennootschappen

Als gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de GVV (maar niet op het niveau van de dochtervennootschappen, met uitzondering van dochtervennootschappen die als gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) kwalificeren). De dividenduitkeringen door een GVV zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van, in principe, 30%. Aan dit gunstig fiscaal stelsel zijn er echter ook verplichtingen en beperkingen verbonden waaraan Montea zich dient te houden. Zo mag een GVV maximaal 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot xi van de GVV Wet. Per 31 december 2024 wordt deze grens niet overschreden door Montea.

Bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door Montea van de naleving van de bepalingen van de GVV Wet of het GVV KB veronderstelt, zou Montea het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen.

Bovendien wordt het verlies van de erkenning als GVV in kredietovereenkomsten over het algemeen beschouwd als een aanleiding voor de vervroegde terugbetaling van bankkredieten (Montea heeft € 257,6 miljoen opgetrokken bankkredieten op 31 december 2024) waardoor de liquiditeit van Montea zou kunnen dalen. Ten slotte is Montea blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het wettelijk stelsel van GVV.

10.4.2.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI

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 2024 heeft de Nederlandse fiscus voor het boekjaar 2023 erkend dat de betrokken Nederlandse Montea entiteiten voldoen aan de FBI vereisten en dat derhalve geen vennootschapsbelasting was verschuldigd over deze periode.

In de resultaten voor 2024 houdt Montea voorzichtigheidshalve nog rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuut voor 2024 geweigerd zou kunnen worden. In die zin werd een extra belastingvoorziening van € 1,9 miljoen in het 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-statuut, een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat.

Doordat Montea het FBI-statuut toegekend gekregen heeft voor de periode 2015 t.e.m. 2023 is Montea gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor 2024 voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen. Naast een toekomstige positieve impact op het EPRA-resultaat, zou ook de toekenning van het FBI-statuut ook een positieve impact hebben op het portefeuilleresultaat van € 15,6 miljoen via terugname van de voorziene latente belasting op het vastgoed, zoals berekend per 31/12/2024. Een weigering van toelating tot het statuut zou geen impact hebben op het ingeschatte EPRA-resultaat.

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 2025 niet langer aanspraak kunnen maken op het FBI-statuut. De Nederlandse Belastingdienst trof flankerende maatregelen om het herstructureren van vastgoed-FBI's te faciliteren, zoals bijvoorbeeld vrijstelling van overdrachtsbelasting.

10.4.2.4 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC

Voor haar investeringen in vastgoed in Frankrijk heeft Montea gekozen voor het fiscaal stelsel van de "Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées" (hierna SIIC), conform artikel 208-C van de Code Général des Impôts français. Het belangrijkste voordeel van dat stelsel bestaat in een vrijstelling van Franse vennootschapsbelasting, op voorwaarde dat wordt voldaan aan een uitkeringsverplichting voor bepaalde vastgoedinkomsten (huurgelden, gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vastgoedinkomsten uit dochtervennootschappen), grotendeels naar het voorbeeld van het regime van de GVV in de Belgische vennootschapsbelasting.

Aan het stelsel zijn een aantal bijzondere voorwaarden verbonden. Zo moet de vennootschap genoteerd zijn op een Franse of buitenlandse gereglementeerde markt en moet het voorwerp van de vennootschap in hoofdzaak bestaan in de verwerving of de bouw van onroerende goederen met het oog op verhuring of in het aangaan van een rechtstreekse of onrechtstreekse participatie in ondernemingen met een soortgelijk voorwerp.

Indien Montea haar statuut van SIIC zou verliezen, bv. doordat zij één of meerdere voorwaarden onder de Franse wet niet langer naleeft, is zij verplicht een aantal nabetalingen te doen in de Franse vennootschapsbelasting aan een tarief van 25%. Montea schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal € 0,02 per aandeel op basis van het gerealiseerde resultaat van 2024, zonder hierbij rekening te houden met groeiassumpties van de portefeuille.

Niettegenstaande het feit dat een SIIC vrijgesteld is van Franse vennootschapsbelasting, houdt Frankrijk een bronheffing in op de niet-uitgekeerde winsten van een Frans bijkantoor (de zgn. branch remittance tax). Montea doet beroep op het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk zodat deze Franse bronheffing resulteert in een tax leakage van 5% op de winst na belasting van het Frans bijkantoor. In 2021 hebben België en Frankrijk een nieuw dubbelbelastingverdrag afgesloten dat nog niet in werking is getreden. Montea verwacht dat de beperking van de Franse bronheffing niet langer van toepassing zal zijn zodra het nieuw dubbelbelastingverdrag in werking treedt (ten vroegste vanaf 2025). Ervan uitgaand dat het Frans bijkantoor als SIIC kwalificeert, is de jaarlijkse financiële impact een bijkomende bronheffing van 20%, zijnde het verschil tussen de zgn. branch remittance tax van 25% en de huidig toegepaste verlaagde bronheffing van 5%.

10.4.3 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

10.4.3.1 Risico's verbonden aan de enige bestuurder

In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Enige Bestuurder , heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke regels inzake corporate governance en het Corporate Governance Charter van Montea – wie bestuurder wordt van de Enige Bestuurder. De algemene vergadering van Montea kan bovendien slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Enige Bestuurder aanwezig is. Tevens dient de Enige Bestuurder zijn instemming te geven bij de belangrijkste beslissingen van de algemene vergadering van Montea (met inbegrip van de wijziging van

de statuten). Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Enige Bestuurder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering van Montea worden geblokkeerd, waardoor voor Montea noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehold.

10.4.3.2 Risico's verbonden aan een eventuele controlewijziging

Op het ogenblik dat Montea haar statuten zou wijzigen en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen of zij een andere enige bestuurder dan Montea Management NV zou benoemen, kan de voorziene clausule met betrekking tot een controlewijziging in de obligaties worden geactiveerd. Dit zou tot gevolg hebben dat elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke "agent", kan eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien die er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie wordt rechtgezet of een verzaking van de obligatiehouders wordt bekomen.

Ook in de bilaterale kredieten kan dit de clausule met betrekking tot een controlewijziging activeren waardoor de betrokken financiële instellingen het recht zouden hebben om alle uitstaande bedragen op te eisen. Montea beschikte op 31 december 2024 over € 665 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en € 257,6 miljoen aan kredietlijnen.

10.4.4 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

10.4.4.1 Bouw- en ontwikkelingsrisico

De vastgoedportefeuille van Montea wordt niet alleen uitgebreid door de verwerving van bestaande gebouwen, maar ook door ontwikkelingsprojecten. Dergelijke projecten houden soms andere risico's in dan de klassieke verwerving van bestaande gebouwen. Het gaat onder meer over de volgende potentiële risico's: het vinden van de juiste partners om de ontwikkeling uit te voeren, vertraging van de ontwikkeling of gebrekkige uitvoering (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten tot gevolg), een stijging van de bouwkosten, organisatorische problemen in de toelevering van de nodige grondstoffen of materialen en het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend dan wel aangevochten worden. Montea is hierbij in belangrijke mate onderhevig aan macro-economische evoluties, zoals bv. een mogelijke stijging van de kostprijs van grondstoffen en bouwmaterialen en verstoringen in de toeleveringsketen ingevolge gewapende conflicten of anderszins. Het operationele team van Montea volgt deze risico's proactief op en wekelijks worden de lopende projecten besproken om timing en budget te monitoren. Bovendien doet Montea haar best om contracten te onderhandelen die deze risico's tot een minimum beperken, bv. stijgingen in de bouwkost worden waar mogelijk niet doorgerekend naar Montea, het bekomen van een bouwvergunning is een opschortende voorwaarde voor het project en de projecten waarin Montea investeert zijn zo veel mogelijk voorverhuurd.

Daarnaast sluit Montea soms voor build-to-suit projecten een overeenkomst af met een ontwikkelaar waarin Montea zich verbindt om tegen een vooraf afgesproken prijs het respectievelijke gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) te zullen aankopen, mits het vervullen van enkele opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden hebben betrekking op o.a. het afleveren van de garantie, de eerste huurbetaling, het bekomen van de nodige vergunningen en de voorlopige oplevering van het gebouw. Als het gebouw later dan voorzien wordt opgeleverd of indien er één of meerdere

opschortende voorwaarden niet zijn vervuld, kan Montea beslissen om het gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) niet (of pas later) over te nemen, wat een impact kan hebben op de vooropgestelde resultaten van Montea en haar toekomstige vastgoedportefeuille.

10.4.4.2 Leegstand

Montea wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten. Een hogere leegstand brengt bijkomende kosten met zich mee, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, ten laste neming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot wederverhuring en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen. Bovendien zal een verhoogde leegstand leiden tot een daling van de inkomsten en cashflows.

Montea hanteert een investeringsstrategie die onder meer gericht is op duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed, bestaande uit strategische toplocaties, multimodale sites, multifunctionele gebouwen en maximale benutting van ruimte. Montea beschikt over een professioneel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en het actief beheren van de relatie met haar klanten. Bovendien wordt leegstand vermeden en een stabiele cashflow van huurinkomsten verzekerd doordat een groot deel van de vastgoedportefeuille wordt verhuurd op basis van lange termijn huurovereenkomsten wat het mogelijk maakt om het risico op huurleegstand te spreiden.

Op 31 december 2024 lag de resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot vervaldag op 5,9 jaar (exclusief zonnepanelen). De bezettingsgraad kwam op 31 december 2024 op 99,9%, zijnde een nagenoeg volledige verhuring van de vastgoedportefeuille.

10.4.4.3 Klimaatrisico

De duurzaamheidsstrategie bepaalt hoe Montea zal bijdragen aan de klimaatdoelstellingen om zo de effecten van klimaatverandering zo goed mogelijk te beperken. De klimaatverandering brengt ook veranderende risico's met zich mee. Montea bouwt haar portefeuille op met deze veranderende noden in het achterhoofd.

Het belangrijkste, directe risico van de klimaatverandering ziet Montea in extreme weersomstandigheden. Schade door extreme weersomstandigheden en natuurrampen wordt evenwel gedekt door diverse verzekeringen waardoor de directe financiële impact (op korte en middellange termijn) hiervan bijgevolg niet als materieel wordt beschouwd. Een significante stijging van het aantal schadegevallen (bij Montea of in het algemeen) zou op langere termijn invloed kunnen hebben op de verzekerbaarheid van de portefeuille en de verzekeringspremies. Op vandaag heeft Montea geen materiële impact op haar portefeuille met betrekking tot dit risico ondervonden.

10.4.5 Marktrisico's

10.4.5.1 Concentratierisico

Gelet op de omvang van de projecten waarin Montea investeert, bestaat het risico dat Montea te veel afhankelijk is van het voortbestaan van een activageheel of van een contractuele relatie met één bepaalde

klant. De concentratie van het huurdersbestand kan de diversificatiegraad van de groep beïnvloeden en voor een terugval van inkomsten en cashflows zorgen wanneer een huurder vertrekt of financiële problemen heeft.

Om deze risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient Montea overeenkomstig de GVV Wet een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder. Meer in het bijzonder mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat één enkel activageheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere activagehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt.

Montea heeft steeds gestreefd naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand, gespreid over meerdere sites. Per 31 december 2024 wordt voormelde diversificatiedrempel van 20% niet bereikt.

De door de grootste huurder Jacky Perrenot gehuurde gebouwen vertegenwoordigen 6,5% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 5,5% van de totale reële waarde van de portefeuille (site in Waddinxveen, verhuurd aan HBM Machines, Lekkerland, Isero & Dille & Kamille).

De opbrengst van de zonnepanelen staat voor 4,9% van de inkomsten.

10.4.5.2 Negatieve variatie in de reële waarde van gebouwen

De reële waarde van de vastgoedinvesteringen van Montea is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan enkele extern zijn en waarover Montea dus geen controle heeft (zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de markten waarin Montea actief is, wijzigingen in de verwachte beleggingsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of overdracht van vastgoed).

Daarnaast kan de waardering van vastgoed beïnvloed worden door een aantal kwalitatieve factoren, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de technische toestand ervan, bijkomende verplichtingen inzake duurzaamheid van gebouwen, de commerciële positionering, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichting, vestiging en indeling.

Elk kwartaal wordt de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgesteld.

Een aanzienlijke daling van de reële waarde van haar vastgoed zou potentieel aanzienlijke verliezen met zich kunnen meebrengen wat potentieel een nadelige impact zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van Montea, namelijk een negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NAV, een daling in de reële waarde van de vastgoedinvesteringen wat leidt tot een stijging van schuldgraad, en het gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering indien gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves zouden overschrijden.

Montea beschikt over een investeringsstrategie die gericht is op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten bieden en draagt zorg voor een adequate monitoring van haar activa, gecombineerd met een omzichtig schuldbeleid. Montea monitort haar schuldgraad en de evolutie van de reële waarde van haar

vastgoedbeleggingen op regelmatige basis. We verwijzen naar sectie 7.2 (Toelichting: Vastgoedbeleggingen) voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

10.5 Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Montea heeft een bijkantoor in Frankrijk, geregistreerd als Montea SA met zetel 75008 Parijs, 18-20 Place de la Madeleine. Sinds 24 april 2007 heeft dit bijkantoor het SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) statuut verworven.

10.6 Afgeleide financiële instrumenten

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2024 ingedekt voor 98% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swaps. Alle obligatieleningen zijn aan vaste interestvoet. De kredietlijnen hebben een variabele intrestvoet.

In 2024 boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 100 K (dit betreft de zogenaamde "Credit Value Adjustment"). Zodoende bedraagt de netto positie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten € 23.751 K. Een negatieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kan worden teruggevonden bij de andere langlopende financiële schulden op het passief van de balans en een positieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde bij de andere financiële vaste activa – afdekkingsinstrumenten op het actief van de balans.

Montea heeft op het einde van 2024 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 557.500 K gecontracteerd.

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal bedrag	Opgenomen bedrag 31/12/2024	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2024 (*)	Reële waarde 2023 (*)	Reële waarde 2022 (*)	Reële waarde variatie 2024 vs. 2023
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48%	EURIBOR 3M	2.369	3.566	4.744	-1.197
FORWARD START IRS''	30/06/2025	30/06/2028	50.000	0	0,33%	EURIBOR 3M	2.499	0	0	2.499
FORWARD START IRS''	30/09/2025	31/03/2031	50.000	0	0,73%	EURIBOR 3M	3.726	0	0	3.726
IRS	30/06/2024	30/06/2030	10.000	10.000	-0,01%	EURIBOR 3M	1.144	0	0	1.144
IRS''	31/12/2024	30/06/2025	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	0	0
FORWARD START IRS	30/06/2025	30/09/2027	25.000	0	2,08%	EURIBOR 3M	-41	0	0	-41
IRS''	30/06/2024	31/03/2026	25.000	25.000	-0,18%	EURIBOR 3M	724	0	0	724
IRS	31/12/2024	29/03/2029	10.000	10.000	1,03%	EURIBOR 3M	454	415	727	39
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2.500	2.500	0,19%	EURIBOR 3M	140	206	264	-67
IRS	00/01/1900	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	793	0
IRS	00/01/1900	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	595	0
IRS	00/01/1900	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.526	0
IRS'	00/01/1900	00/01/1900	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.546	0
IRS	00/01/1900	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	2.283	0
IRS	31/12/2024	31/12/2028	10.000	10.000	0,82%	EURIBOR 3M	503	464	756	39
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,62%	EURIBOR 3M	1.453	1.349	2.071	104
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,89%	EURIBOR 3M	1.196	1.100	1.833	96
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,47%	EURIBOR 3M	1.597	1.489	2.204	108
IRS	31/12/2024	30/06/2027	25.000	25.000	0,41%	EURIBOR 3M	1.027	946	1.438	81
IRS	31/12/2024	31/03/2027	10.000	10.000	0,26%	EURIBOR 3M	404	373	551	31
IRS	31/12/2024	31/03/2028	10.000	10.000	0,54%	EURIBOR 3M	495	457	703	38
IRS	30/09/2024	30/09/2030	10.000	10.000	1,75%	EURIBOR 3M	235	231	0	4
IRS	30/09/2024	30/06/2031	10.000	10.000	1,58%	EURIBOR 3M	379	380	0	-1
IRS	00/01/1900	31/12/2031	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	469	0	-469
IRS	30/06/2024	30/06/2030	15.000	15.000	0,03%	EURIBOR 3M	1.679	1.816	0	-137
IRS	00/01/1900	30/06/2030	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.232	0	-1.232
IRS'	00/01/1900	30/06/2026	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.090	0	-1.090
FORWARD START IRS	31/12/2027	31/12/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	-560	-495	0	-65
FORWARD START IRS	31/12/2028	31/12/2031	120.000	0	1,01%	EURIBOR 3M	4.329	4.484	0	-155
CAP	31/12/2019	31/12/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.439	0
CAP	30/09/2024	31/03/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.600	0
CAP	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	2.236	0
CAP	31/12/2023	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.659	0
CAP	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.916	0
IRS	31/12/2023	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.657	1.659	-1.657
IRS'	00/01/1900	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	3.098	4.911	-3.098
IRS'	00/01/1900	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	2.258	0	-2.258
TOTAAL			**557.500**	**262.500**			**23.751**	**26.584**	**37.454**	**-2.833**

(*) waarde excl. CVA/DVA (') vervroegd beëindigd en vervangen in 2024 ('') nieuw afgesloten IRS-en ter vervanging van de vervroegd beëindigde in 2022-2024

10.7 Corporate Governance verklaring

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur beschrijft de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze die heeft toegepast gedurende het boekjaar 2024. De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het WVV, maar ook de GVV Wet en het GVV KB.

Montea hanteert sinds 1 januari 2020 de Belgische Corporate Governance Code 2020 als referentiecode. Indien zij daarvan is afgeweken, licht zij dat toe in onderstaande verklaring inzake deugdelijk bestuur in overeenstemming met artikel 3:6, §2 WVV. Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteiten.

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag overeenkomstig artikel 3:6, §2 WVV.

Montea is opgericht als een naamloze vennootschap en heeft slechts één statutair benoemde bestuurder, Montea Management NV, welke op haar beurt is opgericht als een naamloze vennootschap met een monistisch bestuur.

10.7.1 Verklaring inzake corporate governance code

10.7.1.1 Naleving Code 2020 en Corporate Governance Charter

De Vennootschap en de Enige Bestuurder leefden in 2024 de aanbevelingen van de Code 2020 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door die mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Enige Bestuurder. Als bestuursorgaan van de Enige Bestuurder van de Vennootschap is het immers de raad van bestuur van de Enige Bestuurder die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.

De structuur van Montea en haar Enige Bestuurder is aldus transparant met betrekking tot corporate governance. In het Corporate Governance Charter zoals laatst gewijzigd op 28 oktober 2021 en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term "raad van bestuur" de raad van bestuur van de Enige Bestuurder bedoeld.

De Vennootschap leeft de bepalingen van de Code 2020 na, met uitzondering van de hiernavolgende bepalingen:

- De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt niet deels uitbetaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.6 van de Code 2020. Het oogmerk van die aanbeveling is het belang van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren op het lange termijn aandeelhoudersbelang. Montea streeft als GVV naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder. Die strategie is duidelijk weerspiegeld in de beoogde groei van het bedrijf, haar portefeuille en haar ESG-strategie, zoals goedgekeurd door de raad van bestuur. Er is dan ook geen onmiddellijke noodzaak om de niet-uitvoerende bestuurders, noch de onafhankelijke bestuurders, deels te betalen in aandelen. Dit standpunt wordt op regelmatige basis geëvalueerd.
- De Vennootschap heeft geen minimumdrempel vastgelegd qua aandelen die moeten worden aangehouden door de leden van het uitvoerend management zoals aanbevolen door aanbeveling 7.9 van de Code 2020. Montea is van oordeel dat dit niet vereist is aangezien er zowel een aandelenoptieplan als een aandelenaankoopplan bestaat ten gunste van bepaalde leden van het

uitvoerend management en die personen op die manier worden geïncentiveerd om rekening te houden met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder.

- De contracten van het uitvoerend management voorzien niet in enig terugvorderingsrecht inzake variabele remuneratie die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.12 van de Code 2020. Er zal rekening worden gehouden met die aanbeveling bij het afsluiten van eventuele toekomstige contracten met het uitvoerend management. Montea wenst de bestaande contracten echter niet aan te passen voor dit specifiek punt.
- In afwijking van aanbeveling 8.7 van de Code 2020 heeft de Vennootschap geen relationship agreement afgesloten met één van haar belangrijke aandeelhouders, de familie De Pauw. Op datum van dit verslag heeft de familie De Pauw twee vertegenwoordigers in de raad van bestuur waardoor ze nauw betrokken is met het beleid van Montea. De Vennootschap is van oordeel dat het afsluiten van zulke relationship agreement op vandaag bijgevolg niet aan de orde is. Dit standpunt wordt jaarlijks geëvalueerd.

10.7.2 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen

10.7.2.1 Algemeen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's die eigen zijn aan de Vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

Het uitvoerend management van de Vennootschap is op haar beurt verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en de doeltreffendheid van de interne controle.

Montea organiseert het beheer van de interne controle en de risico's van de Vennootschap aan de hand van:

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld zoals uiteengezet in sectie "Risicofactoren";
- de analyse in welke mate de Vennootschap die risico's beheerst.

Daarbij gaat ook een bijzondere aandacht uit naar de betrouwbaarheid van het proces van rapportering en financiële informatieverstrekking.

10.7.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- **De risicocultuur:** Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.

- **Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap:** Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereglementeerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen dat stabiele recurrente inkomsten genereert, dit zowel via eigen ontwikkelingen als standing investments. Montea houdt daarbij rekening met de evoluties van de logistieke sector in België, Nederland, Duitsland en Frankrijk.

- **Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen:** Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en drie investeringscomités. Daarnaast werd in 2024 een informeel ESG Steerco opgericht. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs (EY, KPMG, Animo Law, Primexis, ABAB, Meijburg & Co en Bartsch) voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden. Die partijen leveren louter bijstand.

- **De organisatie van de Vennootschap:** De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd via een duidelijk organisatieschema. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar zijn toebedeeld.

- **Maatregelen tot voldoende competentie:** De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:

    - de bestuurders: gezien hun ervaring, beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt;

    - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen, een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen, en passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

10.7.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

De persoon belast met het risicobeheer van de Vennootschap stelt een lijst op van alle risico's die jaarlijks in het auditcomité geëvalueerd wordt. De voor de Vennootschap voldoende specifieke en materiële risico's worden besproken in het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit verslag.

De specifieke controlewerkzaamheden van de Vennootschap kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- **Controlewerkzaamheden op wettelijke en contractuele basis:** Elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat betreft de oorsprong, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, dit aan de hand van notariële aktes of andere transactiedocumenten zoals een share purchase agreement.

- **Controlewerkzaamheden op basis van interne procedures**:
    - de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder;
    - goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement);
    - goedkeuring van iedere uitgaande betaling door minstens twee personen.

- **Controle op de financiële werkzaamheden**:
    - waar nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake boekhouding en fiscaliteit;

- stelselmatig wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers ten opzichte van het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
- er worden ad hoc steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.

- **Controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's, marktrisico's en wettelijke risico's zoals:**
  - het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten;
  - het proactief opvolgen van de schuldgraad, renterisico's en het liquiditeitsrisico;
  - het continue monitoren van de diversificatiegraad van het huurdersbestand en het percentage aan leegstand;
  - de opvolging op regelmatige basis van de waardering van de gebouwen, samen met de vastgoeddeskundigen;
  - het nauwgezet opvolgen, samen met externe adviseurs, van evoluties in het wettelijk en reglementair (fiscaal) kader dat van toepassing is op Montea en haar dochtervennootschappen.

10.7.2.4 De financiële informatie en de communicatie

De algemene communicatie binnen de Vennootschap is aangepast aan haar omvang en is voornamelijk gebaseerd op algemene personeelscommunicatie, interne werkvergaderingen en algemeen e-mailverkeer.

De communicatie over de financiële informatie wordt georganiseerd op kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarlijkse basis. Jaarlijks wordt daarvoor een retroplanning opgesteld. Het interne boekhoudteam (lokale werknemers in België, Frankrijk en Nederland, bijstand van externe accountant in Duitsland) verschaft de boekhoudkundige cijfers. Die cijfers worden geconsolideerd en geverifieerd door het controlling team dat verslag uitbrengt bij de CFO.

10.7.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld door:

- het auditcomité;
- de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;
- de persoon belast met de interne audit: BDO, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs.

De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf.

10.7.3 Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding

10.7.3.1 Algemeen

In overeenstemming met het WVV en haar statuten wordt Montea bestuurd door Montea Management NV. Montea Management NV werd benoemd als statutaire enige bestuurder van Montea voor een periode t.e.m. 30 september 2026.

De Enige Bestuurder wordt op haar beurt extern vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf.

De Enige Bestuurder wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo is samengesteld dat Montea conform de GVV Wet en het GVV KB kan worden bestuurd en telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WVV juncto aanbeveling 3.5 van de Code 2020.

De structuur van Montea en haar Enige Bestuurder is transparant. Dat betekent dat alle regels van de GVV Wet en van het GVV KB van toepassing zijn op de Enige Bestuurder en haar bestuurders. Montea heeft de principes op het vlak van corporate governance uitgebreid tot de bestuurders van de Enige Bestuurder.

De corporate governance structuur van Montea kan schematisch als volgt worden weergegeven:

- **de bestuursorganen, op twee niveaus**
  - de Enige Bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf;
  - de raad van bestuur van de Enige Bestuurder.
- **het uitvoerend management**
- **de toezichthoudende instanties**
  - intern toezicht: de effectieve leiders, compliance officer, persoon belast met de risicobeheersing en de persoon belast met de interne audit;
  - extern: de commissaris en de FSMA.

De personen die deel uitmaken van de bedrijfsleiding, alsook de Enige Bestuurder, hebben hun kantooradres op de zetel van Montea (uitsluitend voor aangelegenheden die betrekking hebben op Montea).

10.7.3.2 Raad van bestuur

10.7.3.2.1 Benoeming – hoedanigheidsvereisten – samenstelling

(i) Benoeming

De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van de Enige Bestuurder bij gewone meerderheid uit een lijst van kandidaten, voorgedragen door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Met uitzondering van één aandeel aangehouden door Jo De Wolf, is de algemene vergadering van de Enige Bestuurder samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden.

De leden van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder zijn, conform artikel 14, §1 van de GVV Wet, uitsluitend natuurlijke personen. De bestuurders worden in principe benoemd voor een (hernieuwbare) periode van maximum vier jaar, dit om voldoende rotatie te garanderen.

De voordracht tot benoeming, herbenoeming of ontslag van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd en/of meegedeeld aan de FSMA in toepassing van artikel 14, §4, lid 4 van de GVV Wet.

Het benoemingsproces wordt geleid door de voorzitter van de raad van bestuur.

Kandidaat-bestuurders of kandidaten tot herbenoeming als bestuurder worden door de raad van bestuur aan de aandeelhouders van de Enige Bestuurder voorgedragen op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité.

Vóór elke nieuwe (her)benoeming gebeurt een evaluatie van de bekwaamheden, kennis en ervaring die op dat moment reeds aanwezig zijn binnen de raad van bestuur. Dat zorgt voor de vereiste diversiteit en complementariteit inzake de diverse achtergronden en competenties van de bestuurders.

(ii) Hoedanigheidsvereisten

De leden van de raad van bestuur worden geëvalueerd op grond van volgende criteria:

- kennis van de transport- en logistieke sector;
- kennis van de bouwsector en van de logistieke vastgoedmarkt;
- kennis van de logistieke goederenflow en de werking van zeehavens;
- ervaring als bestuurder van een beursgenoteerd (vastgoed)bedrijf;
- internationale ervaring;
- kennis van ESG in de brede zin;
- kennis van human resources;
- algemene financiële kennis en kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels;
- ondernemende ingesteldheid.

Bij de selectie en evaluatie van de bestuurders wordt bijzondere nadruk gelegd op kennis en ervaring van ESG-gerelateerde aangelegenheden. Dit wordt ook duidelijk weerspiegeld binnen de huidige samenstelling van de raad van bestuur: alle niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders beschikken over een ruime ervaring en aanzienlijke kennis van ESG-gerelateerde aangelegenheden dankzij hun jarenlange ervaring (op C-level) bij Belgische en internationale (beursgenoteerde) bedrijven met een stevig track record inzake ESG (voor meer details zie sectie “curricula” hieronder).

Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet meer dan vijf (5) bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen tegelijk bekleden. Eventuele wijzigingen in hun andere engagementen buiten Montea, worden ten gepaste tijde aan de voorzitter van de raad van bestuur gemeld.

Conform artikel 13 van de GVV Wet moeten minstens drie bestuurders onafhankelijk zijn in de zin van artikel 7:87 WVV juncto aanbeveling 3.5 van de Code 2020. Op heden voldoen vier bestuurders aan die onafhankelijkheidscriteria: Philippe Mathieu, Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer en Lieve Creten.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit zeven leden en is per 31 december 2024 samengesteld als volgt:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
Dirk De Pauw	Voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006	20/05/2025
Jo De Wolf	Uitvoerend bestuurder, Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	19/05/2026
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	20/05/2025
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2018	20/05/2025
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	18/05/2021	16/05/2028
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	18/05/2021	16/05/2028
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	17/05/2022	20/05/2025

Op de algemene vergadering van de Enige Bestuurder van 20 mei 2025 zullen volgende (her)benoemingen worden voorgelegd ter goedkeuring:

- herbenoeming van de heer Dirk De Pauw als niet-onafhankelijke bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder voor een bijkomende termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;

- herbenoeming van de heer Peter Snoeck als niet-onafhankelijke bestuurder voor een bijkomende termijn van één jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 19 mei 2026;
- herbenoeming van mevrouw Lieve Creten als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een bijkomende termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van de heer Dirk Lannoo als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029.

Hierna vindt u het beknopte curriculum van ieder van de bestuurders en de effectieve leiders met vermelding van de andere mandaten die zij als lid van de administratieve, beheer- of controleorganen in andere vennootschappen in de loop van de voorbije vijf jaar hebben vervuld (met uitzondering van de dochtervennootschappen van de Vennootschap).

(iv) Curricula

Hierna vindt u het beknopte curriculum van ieder van de bestuurders en de effectieve leiders met vermelding van de andere mandaten die zij als lid van de administratieve, beheer- of controleorganen in andere vennootschappen in de loop van de voorbije vijf jaar hebben vervuld (met uitzondering van de dochtervennootschappen van de Vennootschap).

Dirk De Pauw
Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités
Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 20/05/2025

Dirk De Pauw, geboren in 1956, is één van de stichtende aandeelhouders van Montea. Hij behaalde zijn diploma boekhouding en bedrijfsbeheer aan het IHNUS te Gent en volgde daarna aanvullende opleidingen aan de Vlerick Business School.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: tot 29 februari 2020 was Dirk De Pauw effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Tot december 2021 was Dirk De Pauw, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV, bestuurder bij Project Planning Degroote CV. Hij was tevens bestuurder bij Tack Buro BV totdat deze entiteit begin 2022 werd gefuseerd met CLIPS NV.

b) De lopende mandaten: Dirk De Pauw is voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder en, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV, voorzitter van de investeringscomités van Montea. Hij is tevens gedelegeerd bestuurder van CLIPS NV (sinds 1982), K&D Invest NV (sinds 2006) en Fadep NV (sinds 2018). Daarnaast is hij voorzitter van de raad van bestuur van Vastgoedgroep Degroote (sinds 2022).

Jo De Wolf
Uitvoerend bestuurder en CEO – Effectieve leider
Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 19/05/2026

Jo De Wolf, geboren in 1974, behaalde een Master in Applied Economics aan de KU Leuven, behaalde een MBA aan de Vlerick Business School en volgde het Master in Real Estate-programma aan de KU Leuven.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Jo De Wolf was van juni 2021 tot juni 2024 bestuurder van The Swift VZW.

b) De lopende mandaten: Jo De Wolf is uitvoerend bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de Enige Bestuurder en Montea. Hij is tevens aangesteld als effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Daarnaast is hij sinds mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI vzw (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). Sinds december 2016 is hij bestuurder van Good Life Investment Fund CV.
Hij is sinds januari 2020 voorzitter van de raad van bestuur (alsook onafhankelijke bestuurder) van Premier Development Fund 2 BV. Daarnaast is hij, sinds 15 mei 2023, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Nextensa NV. Tot slot is hij sinds 8 mei 2024 onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Kinepolis Group NV. Hij oefent deze mandaten uit via Lupus Asset Management BV.

Jimmy Gysels
Effectieve leider
Begin mandaat: 1 maart 2020

Jimmy Gysels, geboren in 1971, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur in Brussel. Hij behaalde daarna een postgraduaat in vastgoedkunde.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Bestuurder in Pubstone NV en Pubstone Properties BV (beiden beëindigd in september 2019).

b) De lopende mandaten: Jimmy Gysels is sinds 1 maart 2020 aangesteld als effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.

Peter Snoeck
Niet-uitvoerend Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 20/05/2025

Peter Snoeck, geboren in 1957, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur elektromechanica in Gent. Hij studeerde daarna bedrijfsbeheer aan de KUL en volgde een opleiding tot vastgoedmakelaar.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.

b) De lopende mandaten: Van 2006 tot 2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Enige Bestuurder. Sinds 2018 is hij benoemd als niet-uitvoerend bestuurder. Peter Snoeck is eveneens bestuurder van DBS-projects NV, DPCo NV, en Immo-Lux NV en Aerosolutions Onroerend goed NV.

Philippe Mathieu
Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
Begin mandaat: 15/05/2018 - Benoemd tot 20/05/2025

Philippe Mathieu, geboren in 1967, behaalde een diploma Toegepaste Economische wetenschappen (KU Leuven) en behaalde in 1990 eveneens een MBA-diploma.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Als vaste vertegenwoordiger van Sobelder NV, CEO van ECS Corporate NV. Als vaste vertegenwoordiger van ECS Corporate NV, gedelegeerd bestuurder van ECS European Containers NV, DD Trans NV, 2XL NV, 2XL France SAS, 2XL UK en voorzitter van de raad van bestuur van 2XL NV en ECS Technics BV. Ondervoorzitter van de raad van bestuur van De Warande vzw, bestuurder van VOKA West-Vlaanderen.

b) De lopende mandaten: Philippe is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder en tevens voorzitter van het auditcomité. Hij is daarnaast, als vaste vertegenwoordiger van Sobelder NV, voorzitter van Invale NV. Bovendien is hij voorzitter van L-Care Fonds SON, gedelegeerd bestuurder van Sobelder NV en bestuurder van J. Zinner NV.

Barbara De Saedeleer

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 18/05/2021 – Benoemd tot 16/05/2028

Barbara De Saedeleer, geboren in 1970, behaalde een masterdiploma in bedrijfs- en financiële wetenschappen, met een specialisatie in kwantitatieve bedrijfseconomie aan de VLEKHO Business School te Brussel. Ze bezit tevens een diploma inzake marketing.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.

b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 18 mei 2021. Daarnaast is Barbara onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV, waar ze tevens voorzitter is van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité, en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij UTB NV, en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Kolmont Holding BV.

Koen Van Gerven

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 18/05/2021 – Benoemd 16/05/2028

Koen Van Gerven, geboren in 1959, studeerde af als handels- en bedrijfseconomisch ingenieur in de beleidsinformatica aan de KULeuven. Nadien behaalde hij een MBA aan Cornell University in de VS.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Bestuursmandaten bij International Post Corporation (tot 2019), bpost NV (tevens CEO, tot 2020), Voka vzw (tot 2020), VBO-FEB vzw (tot 2020) en Certipost NV (tot 2020).

b) De lopende mandaten: Koen is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 18 mei 2021. Daarnaast is Koen onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij: ING Belgium NV (tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het risicocomité), SDworx NV (tevens lid van het auditcomité), WorxInvest NV (tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité), Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (tevens voorzitter van het bestuurscomité en voorzitter van het remuneratiecomité), Z.org Ku Leuven vzw (tevens voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratiecomité), Algemeen Ziekenhuis Diest vzw (tevens voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratiecomité), Plexus Ziekenhuis Netwerk vzw en KULeuven.

Lieve Creten

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
Begin mandaat: 17/05/2022 – Benoemd tot 20/05/2025

Lieve Creten, geboren in 1965, behaalde een masterdiploma als handelsingenieur aan de Katholieke Universiteit Leuven (België), alsook een postgraduaat in fiscale wetenschappen. Sinds 1995 is ze tevens gecertificeerd accountant.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Lid van het directiecomité van Deloitte België, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Telenet NV, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité van Elia Beheer SA en Elia Belgium SA.

b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 17 mei 2022. Daarnaast is Lieve onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV, onafhankelijk bestuurder bij CFE NV en tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité, voorzitter van de raad van bestuur van Unibreda NV, voorzitter van de raad van bestuur van Quest for Growth, lid van de raad van bestuur van Imelda Ziekenhuis Bonheiden, onafhankelijk bestuurder bij Triginta, onafhankelijk bestuurder bij Vias en lid van de raad van bestuur van Artsen zonder Grenzen Supply (België).

10.7.3.2.2 Opdracht

Montea Management NV handelt bij de uitvoering van haar opdracht als Enige Bestuurder in het exclusieve belang van Montea. De raad van bestuur heeft in dat kader, in het bijzonder, volgende opdrachten:

- definiëren van de strategie van Montea op middellange en lange termijn, het risico-profiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten;
- goedkeuring van de operationele plannen en voornaamste beleidslijnen die ontwikkeld werden door het uitvoerend management om de goedgekeurde strategie van de Vennootschap uit te voeren;
- goedkeuring van materiële investeringsbeslissingen in lijn met de wettelijke vereisten;
- bepalen van de bereidheid van de Vennootschap om risico's te nemen teneinde de strategische doelstelling van de Vennootschap te verwezenlijken;
- opvolging en goedkeuring van de periodieke financiële informatie;
- toezicht op het uitvoerend management, in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek te verspreiden informatie;
- voorstel van resultaatsbestemming;
- aanstelling van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen in de zin van de GVV wet;
- goedkeuring van het kader inzake interne controle en risicobeheer en beoordeling van de implementatie van dat kader;
- beoordeling van de naleving door de Vennootschap van de geldende wetten en andere regelgeving en de toepassing van interne richtlijnen daaromtrent;
- goedkeuring en jaarlijkse evaluatie van de gedragscode;
- in dialoog treden met de (potentiële) aandeelhouders door middel van gepaste programma's voor beleggersrelaties;
- besluitvorming over de bevoegdheden die individueel of collectief worden toevertrouwd aan de CEO en/of andere leden van het uitvoerend management en over een helder delegatiebeleid;

- opstellen van een remuneratiebeleid van de Vennootschap voor niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management;
- opstellen en jaarlijkse evaluatie van een opvolgingsplan voor ieder lid van het uitvoerend management en ieder lid van de raad van bestuur;
- beslissing over de bezoldiging van de leden van het uitvoerend management (incl. CEO) na advies van het remuneratie- en benoemingscomité en het jaarlijks beoordelen van de prestaties van de leden van het uitvoerend management ten opzichte van de overeengekomen prestatiemaatstaven en -doelstellingen;
- beschikbaar zijn voor advies aan het uitvoerend management, ook buiten de vergaderingen;
- ondersteunen van het uitvoerend management bij de uitvoering van zijn taken, maar tevens bereid zijn om het uitvoerend management op constructieve wijze uit te dagen wanneer dat aangewezen is;
- de overige taken uitdrukkelijk toegewezen aan de Enige Bestuurder door de statuten of de wet.

10.7.3.2.3 Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2024 is de raad van bestuur 11 keer samengekomen, waarvan zes fysieke vergaderingen en vijf telefonische vergaderingen. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2024[9]
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	11
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	11
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	11
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	11
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	11
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	10
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	10

Op de vergaderingen van de raad van bestuur werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- kennisname van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité en het auditcomité;
- (des)investeringsdossiers op advies van de investeringscomités;
- trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- ESG-verslag;
- duurzaamheidsstrategie en -initiatieven;
- jaarlijks budget;
- voorstel herbenoeming bestuurders;
- risicofactoren;
- impact van de gewijzigde marktomstandigheden op huidige en toekomstige investerings- en financiële strategie;

[9] In lijn met het remuneratiebeleid wordt geen zitpenning betaald voor telefonische vergaderingen. Er kan van dit principe uitzonderlijk worden afgeweken indien er een belangrijke voorbereidingstijd gevraagd wordt is voor een bepaalde telefonische vergadering, in 2024 was dit het geval voor één telefonische vergadering.

- kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend;
- kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht;
- organisatie buitengewone algemene vergaderingen;
- nieuwe aanbiedingen onder aandelenoptieplannen en aandelenaankoopplannen;
- goedkeuring anti-bribery and corruption policy.

10.7.3.2.4 Werking raad van bestuur

Teneinde de werking van de raad van bestuur te optimaliseren, heeft de raad van bestuur volgende adviserende comités opgericht die de raad van bestuur moeten bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen;

- het auditcomité;
- het remuneratie- en benoemingscomité;
- drie investeringscomités (Intern, Nederland en Frankrijk).

In 2024 werd binnen Montea het ESG Steerco opgericht als informeel adviesorgaan ter ondersteuning van de voorbereiding, monitoring en uitwerking van de duurzaamheidsstrategie en -initiatieven binnen de groep.

Na elke vergadering ontvangt de raad van bestuur van elk comité een verslag over de bevindingen en aanbevelingen. Tussentijds wordt ad hoc informatie verstrekt aan de bestuurders en elke bestuurder kan te allen tijde alle informatie opvragen op eerste verzoek via de voorzitter van de raad van bestuur.

Individuele bestuurders en leden van de comités kunnen te allen tijde via de voorzitter van de raad van bestuur, de raad van bestuur verzoeken om op kosten van de Vennootschap beroep te doen op externe deskundigen (juridische adviseurs, fiscale adviseurs enz.).

Conform artikel 4 van het Corporate Governance Charter van Montea, wordt de raad van bestuur en zijn comités ondersteund door een Secretary General. Deze functie wordt uitgeoefend door Jörg Heirman.

10.7.3.2.5 Voorzitter raad van bestuur

De voorzitter van de raad van bestuur wordt door de raad van bestuur gekozen onder zijn leden. De voorzitter wordt aangesteld op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De functie van voorzitter kan niet worden gecumuleerd met die van CEO.

De voorzitter heeft de bijzondere taak om:

- de leiding en het goede verloop van de raad van bestuur te behartigen. Hij/zij zorgt ervoor dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités accurate, beknopte, tijdige en heldere informatie ontvangen voor de vergaderingen opdat zij een onderbouwde en geïnformeerde bijdrage kunnen leveren aan de vergaderingen;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités tijdig worden ingelicht voor de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in;
- op te treden als tussenpersoon tussen de raad van bestuur en het uitvoerend management, met respect voor de uitvoerende verantwoordelijkheden van het uitvoerend management;

- nauwe relaties te onderhouden met de CEO;
- de aandeelhoudersvergaderingen voor te zitten, te leiden en te zorgen voor een goed verloop;
- periodiek de omvang en samenstelling van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- opvolgingsplannen op te stellen voor bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- het remuneratie- en benoemingscomité bij te staan bij de (her)benoeming van bestuurders;
- de prestaties van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- de middelen ter beschikking te laten stellen waarmee bestuurders hun vaardigheden, alsook hun kennis over de Vennootschap, kunnen bijschaven teneinde hun rol te kunnen vervullen.

10.7.3.2.6 Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door enerzijds de persoonlijke ontwikkeling van iedere bestuurder in zijn of haar eigen vakgebied, en anderzijds door het organiseren van verschillende in-house trainingen en seminaries.

In 2024 organiseerde Montea informele opleidingssessies voor de bestuurders, gegeven door interne en externe deskundigen, omtrent onder andere de evolutie van de logistieke vastgoedmarkt, de belangrijkste macro-economische evoluties, cybersecurity en digitale strategie, de mondiale evoluties inzake lange en korte termijn interesten en toekomstige EU Green Deal regelgeving.

10.7.3.2.7 Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

- de raad van bestuur evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen prestaties, zijn interactie met het uitvoerend management, zijn omvang, samenstelling en werking, alsook dat van zijn comités. De evaluatie verloopt in overeenstemming met een door de raad van bestuur goedgekeurde methodologie. De raad van bestuur wordt daarin bijgestaan door het remuneratie- en benoemingscomité en eventueel externe deskundigen;
- de bestuurders evalueren elkaar onderling op permanente basis. Bij problemen of opmerkingen over de bijdrage van een bestuurder, kan dat naar voor worden gebracht als agendapunt op de raad van bestuur of het remuneratie- en benoemingscomité of kan dat besproken worden met de voorzitter. De voorzitter kan dan, naar eigen inzicht, de aangewezen stappen ondernemen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt jaarlijks individueel geëvalueerd door het remuneratie- en benoemingscomité, zodat indien nodig de samenstelling van de raad van bestuur kan worden aangepast. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage van de betrokken bestuurder.

De raad van bestuur zorgt ervoor dat kan worden voorzien in de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet- uitvoerende bestuurders, toelaten om het evenwicht van bekwaamheden en ervaring binnen de raad van bestuur in stand te houden.

10.7.3.2.8 Diversiteitsbeleid

Bij het formuleren van zijn advies aan de raad van bestuur met betrekking tot te benoemen bestuurders, houdt het remuneratie- en benoemingscomité rekening met de beoogde diversiteit binnen de raad van

bestuur. Zulke diversiteit heeft niet louter betrekking op gender maar ook op andere criteria zoals bekwaamheden, ervaring en kennis. Een diversificatie van de raad van bestuur draagt bij tot een evenwichtige besluitvorming waarbij beslissingen worden genomen en mogelijke problemen worden afgehandeld door die vanuit verschillende oogpunten te analyseren. De raad van bestuur van Montea telt momenteel twee vrouwelijke leden. Bovendien hebben de huidige leden van de raad van bestuur een diverse achtergrond zoals de vastgoedsector, logistieke sector, de farmaceutische sector, de postsector, de bancaire sector en de telecomsector. Ook in de samenstelling van het uitvoerend management houdt de raad van bestuur in het bijzonder rekening met deze principes van diversiteit.

10.7.3.3 Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft drie gespecialiseerde comités opgericht die de raad moeten bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen: het auditcomité, het remuneratie- en benoemingscomité en de investeringscomités. Daarnaast werd in 2024 een ESG Steerco opgericht.

10.7.3.3.1 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 7:99 WVV en staat de raad van bestuur bij in de vervulling van diens toezichtstaak op de interne en externe controle in de ruime zin van het woord.

Het auditcomité bestond in 2024 uit de volgende niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders:

- Philippe Mathieu, voorzitter van het auditcomité;
- Barbara De Saedeleer;
- Koen Van Gerven;
- Lieve Creten.

Overeenkomstig artikel 7:99 WVV moet ten minste één lid van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. In dat verband kan worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van het voltallige comité:

- Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als voormalig voorzitter van de raad van bestuur en het auditcomité en CEO van ECS Corporate NV en (voormalig) lid van verscheidene uitvoerende comités. Hij is tevens lid van het auditcomité van De Warande vzw.
- Barbara De Saedeleer heeft relevante ervaring als onder meer regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen bij Paribas Bank - Artesia - Dexia, CFO en lid van het directiecomité bij Omega Pharma NV, Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco NV en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV waar ze tevens voorzitter is van het auditcomité.

- Koen Van Gerven heeft onder meer relevante ervaring als CEO bij bpost en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij, onder meer, SDworx NV, WorxInvest NV, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis Diest en ING Belgium NV. Hij is tevens voorzitter van het auditcomité van WorxInvest NV en ING Belgium NV.
- Lieve Creten heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Telenet NV, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van CFE NV en lid van de raad van bestuur van Artsen zonder Grenzen Supply (België), maar ook als bedrijfsrevisor en met een diepgaande beroepservaring inzake M&A en (corporate) finance.

Wanneer het auditcomité beraadslaagt met betrekking tot de jaarlijkse financiële audit kan desgewenst een externe financiële adviseur en/of de commissaris worden uitgenodigd. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van Montea.

B. Opdracht auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 7:99 WVV. De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

- assistentie van de raad van bestuur in zijn verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot de informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaar- en jaarresultaten;
- monitoring van de wettelijke controle van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de interne audit;
- beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap;
- analyse van de observaties die de commissaris maakt en, waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de raad van bestuur;
- verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden;
- nagaan in welke mate het management tegemoetkomt aan de bevindingen van de interne auditor;
- analyseren van de materies betreffende het auditplan en alle aangelegenheden die voortvloeien uit het auditproces.

Daarnaast zal de aanbeveling tot (her)benoeming van de commissaris die door de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt gedaan, slechts kunnen gebeuren op voorstel van het auditcomité.

Het auditcomité brengt na iedere bijeenkomst verslag uit bij de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken.

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2024 is het auditcomité vijf keer samengekomen, telkens via een fysieke vergadering:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2024
Phillippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter	5
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5
Lieve Creten	Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder	5

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten;
- financierings- en indekkingsstrategie;
- kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met de allocatie van een onherleidbaar toewijzingsrecht;
- het verkrijgen van een credit rating;
- opvolging van FBI status;
- jaarlijks budget;
- jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris;
- risicofactoren;
- interne audit (o.a. uitgevoerde werkzaamheden en risicomatrix);
- herbenoeming commissaris.

Tijdens drie vergaderingen van het auditcomité was de commissaris aanwezig. Op alle vergaderingen werden voorgaande punten tevens besproken met de CEO en de CFO.

D. Evaluatie auditcomité

De belangrijkste criteria voor het evalueren van het auditcomité en haar leden zijn ervaring op het vlak:

- boekhouding en audit;
- ervaring in andere auditcomités;
- analyse, beheersing en opvolging van financiële en ondernemingsrisico's.

De evaluatie van de leden en de werking van het auditcomité gebeurt enerzijds op permanente basis door de collega's onderling en anderzijds door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij/zij dat bespreken met de voorzitter van de raad van bestuur. De voorzitter van de raad van bestuur kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

10.7.3.3.2 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 7:100 WVV. Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité.

Het remuneratie- en benoemingscomité bestond in 2024 uit de volgende niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders:

- Barbara De Saedeleer, voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité;
- Philippe Mathieu;
- Lieve Creten.

Deze samenstelling zorgt ervoor dat het comité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratie-beleid omwille van hun ruime beroepservaring:

- Barbara De Saedeleer heeft onder meer relevante ervaring als regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen bij Paribas Bank – Artesia – Dexia, CFO en lid van het directiecomité bij Omega Pharma NV, Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco NV en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV, waar ze tevens lid is van het remuneratie- en benoemingscomité.
- Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als voormalig voorzitter van de raad van bestuur en het remuneratie- en benoemingscomité en CEO van ECS Corporate NV en (voormalig) lid van verscheidene uitvoerende comités.
- Lieve Creten heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV en als erkend bedrijfsrevisor, partner en lid van het directiecomité van Deloitte België.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt volgende activiteiten voor zijn rekening:

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn bonussen al dan niet gebonden aan aandelen;
- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat een onderdeel uitmaakt van de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;
- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders;
- de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van het uitvoerend management op basis van de overeengekomen prestatiemaatstaven en -doelstellingen;

- het formuleren van aanbevelingen ten aanzien van de raad van bestuur betreffende de benoeming van bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- de leiding van het (her)benoemingsproces van bestuurders;
- de uitwerking van plannen inzake een ordentelijke opvolging van bestuurders;
- de regelmatige opvolging van leden van het uitvoerend management;
- het opzetten van gepaste programma's inzake talentontwikkeling en het bevorderen van diversiteit in leiderschap.

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2024 drie keer bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2024
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden besproken:

- bespreking en voorbereiding van het jaarlijks remuneratieverslag;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- hernieuwen van aanbiedingen onder het aandelenoptieplan en het aandelenaankoopplan;
- bespreking en voorbereiding van de vergoedingswijze van werknemers en uitvoerend management;
- bespreking LTIP voor bepaalde leden van het uitvoerend management en de country directors.

De CEO en CHRO wonen de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité bij, met dien verstande dat ze de vergadering verlaten indien hun prestatie en/of vergoeding wordt besproken.

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

De werking van het remuneratie- en benoemingscomité wordt geëvalueerd aan de hand van de ervaring van haar leden op het vlak van personeelsmanagement, remuneratiebeleid, remuneratiesystemen en ervaring in andere remuneratie- en benoemingscomités.

De evaluatie van de leden en de werking van het remuneratie- en benoemingscomité gebeurt, enerzijds, op permanente basis door de collega's onderling en, anderzijds, door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij/zij dat bespreken met de

voorzitter van de raad van bestuur. De voorzitter kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

10.7.3.3.3 Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomités

Er zijn drie investeringscomités opgericht binnen Montea. Binnen het investeringscomité Nederland en het investeringscomité Frankrijk worden de investeringsdossiers voor respectievelijk Nederland en Frankrijk behandeld. Binnen het investeringscomité Intern worden de investeringsdossiers behandeld voor België en Duitsland.

De investeringscomités zijn belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de raad van bestuur. De investeringscomités volgen daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van Montea op. Deze onderhandelingen hebben voornamelijk betrekking op de verwerving en de vervreemding van vastgoed, het sluiten van belangrijke verhuurovereenkomsten en/of de overnames van vastgoedvennootschappen.

De creatie en het advies van de investeringscomités ontneemt geenszins enige beslissingsbevoegdheid aan de raad van bestuur die verantwoordelijk blijft en als enige kan beslissen over (des)investeringen.

Het investeringscomité Intern is samengesteld uit de volgende personen en is in 2024 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2024
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur[10] en investeringscomités	5
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	5
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	4
PDM GCV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Strategie & innovatie	5
AVX BV, vertegenwoordigd door Xavier Van Reeth (vanaf april 2023)	Landendirecteur België	5
Patrick Abel	Landendirecteur Duitsland	3
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder[11]	5
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Strategisch adviseur	5

Het investeringscomité Frankrijk is samengesteld uit de volgende personen en is in 2024 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2024
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	4

[10] Dirk De Pauw oefent het mandaat als voorzitter van de raad van bestuur uit in eigen naam en niet namens DPP Management BV.
[11] Peter Snoeck oefent het mandaat als niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder uit in eigen naam.

Jo De Wolf	Chief Executive Officer	4
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	1
Luc Merigneux	Country director Frankrijk	4
Gilles Saubier	Extern adviseur investeringscomité	3
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Extern adviseur investeringscomité	3
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Strategisch adviseur	4

Het investeringscomité Nederland is samengesteld uit de volgende personen en is in 2024 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2024
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	2
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	2
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	2
PDM GCV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Strategie en innovatie	2
BrightSite B.V., vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga en Cedric Montanus	Landendirecteurs Nederland	2
ADK Invest B.V., vertegenwoordigd door Ard De Keijzer	Extern adviseur investeringscomité	2
Rien MTMA, vertegenwoordigd door Rien van den Heuvel	Extern adviseur investeringscomité	2
VastG Advies, vertegenwoordigd door Rob Laurensse	Extern adviseur investeringscomité	1
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder	2
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Strategisch adviseur	2

10.7.3.3.4 ESG Steerco

In 2024 werd binnen Montea het ESG Steerco opgericht als informeel adviesorgaan ter ondersteuning van de voorbereiding, monitoring en uitwerking van de duurzaamheidsstrategie en -initiatieven binnen de groep. Het ESG Steerco staat onder leiding van Dirk Van Buggenhout, Chief Sustainability Officer, en is samengesteld uit leden van het uitvoerend management, interne kaderleden en externe duurzaamheidsexperten.

Het ESG Steerco kwam vier keer samen in 2024 en heeft o.m. over volgende punten beraadslaagd: roadmap voor verslaggeving in lijn met CSRD/Taxonomie, dubbele materialiteitsmatrix, installatie van *Battery Energy Storage Systems* op bepaalde sites en invoeren van sustainability scorecard en duurzaamheidsparameters in besluitvorming i.v.m. (des)investeringsdossiers.

10.7.3.3.5 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

De raad van bestuur heeft de operationele leiding van Montea aan het uitvoerend management toevertrouwd. Het uitvoerend management bestaat op datum van dit verslag uit:

Jo De Wolf	Chief Executive Officer
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer
Jimmy Gysels	Chief Property Manager

Het uitvoerend management wordt bij de uitvoering van zijn taken bijgestaan door de verschillende country directors en verantwoordelijken voor de verschillende corporate services:

- Xavier Van Reeth*, landendirecteur België
- Hylcke Okkinga en Cedric Montanus*, landendirecteurs Nederland
- Luc Merigneux, landendirecteur Frankrijk
- Patrick Abel, landendirecteur Duitsland
- Steven Claes*, human resources
- Liora Kern*, marketing en communicatie
- Peter Demuynck*, strategie en innovatie
- Dirk Van Buggenhout, duurzaamheid

** Functie uitgeoefend via een door hem/haar gecontroleerde vennootschap*

Jo De Wolf en Jimmy Gysels werden aangesteld als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV wet.

B. Opdracht uitvoerend management

Het uitvoerend management is onder meer belast met:

- het formuleren van voorstellen aan de raad van bestuur met betrekking tot de strategie van de Vennootschap en de uitvoering daarvan;
- de voorbereiding van de beslissingen die door de raad van bestuur moeten worden genomen om zijn opdracht te kunnen vervullen en het tijdig bezorgen van de daarvoor noodzakelijke informatie;
- de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur;
- de operationele leiding van de Vennootschap;
- het tot stand brengen van interne controles, onverminderd de toezichthoudende rol van de raad van bestuur, gebaseerd op wat goedgekeurd werd door de raad van bestuur;
- het voorleggen van volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekeningen aan de raad van bestuur, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen en het beleid van de Vennootschap;
- de voorbereiding van de publicatie van de jaarrekeningen en andere belangrijke financiële en niet-financiële informatie;
- het voorstellen van een evenwichtige en begrijpelijke beoordeling van de financiële situatie aan de raad van bestuur;
- het afleggen van verantwoording en rekenschap aan de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken.

Het uitvoerend management is in het bijzonder belast met het beheer van het vastgoed, advies over en opvolging van het financieringsbeleid, het algemeen beheer van het personeel en het personeelsbeleid, het voorbereiden van alle wettelijk vereiste financiële en andere informatie en verslaggeving en het verstrekken van alle vereiste informatie aan het publiek of bevoegde instanties.

C. Werking van het uitvoerend management

Het uitvoerend management werkt nauw samen in permanent overleg. Het beschikt over voldoende bewegingsruimte om de door de raad van bestuur goedgekeurde strategie te implementeren met inachtneming van de risicobereidheid van de Vennootschap. Belangrijke beslissingen worden bij consensus genomen. Wanneer het uitvoerend management niet tot een akkoord komt, wordt de beslissing overgelaten aan de raad van bestuur.

Het uitvoerend management komt wekelijks bijeen. Daarbij worden waar nodig ook de country directors en andere kaderleden nauw betrokken. Op die vergaderingen worden onder meer de operationele zaken besproken met betrekking tot de dagelijkse werking, de stand van zaken van de lopende projecten en verhuringen en de evaluatie van nieuwe projecten die bestudeerd worden.

Het uitvoerend management brengt geregeld verslag uit aan de raad van bestuur over de vervulling van zijn opdracht.

Het uitvoerend management voorziet de raad van bestuur van alle relevante bedrijfs- en financiële informatie. Hierbij worden onder andere verstrekt: kerncijfers, een analytische voorstelling van de resultaten versus het budget, een overzicht van de evolutie van de vastgoedportefeuille en de geconsolideerde jaarrekening (inclusief toelichting).

Voorstellen van beslissingen die de raad van bestuur moet nemen, worden tijdens de raad van bestuur toegelicht door de CEO.

D. Controle – Intern toezicht – Toezicht op het uitvoerend management

Het toezicht op het uitvoerend management komt toe aan de voltallige raad van bestuur van de Enige Bestuurder. Het uitvoerend management wordt geëvalueerd op basis van prestaties en doelstellingen.

10.7.3.3.6 Diversiteitsbeleid

Bij het formuleren van zijn advies aan de raad van bestuur met betrekking tot te benoemen bestuurders, houdt het remuneratie- en benoemingscomité rekening met de beoogde diversiteit binnen de raad van bestuur. Zulke diversiteit heeft niet louter betrekking op gender maar ook op andere criteria zoals bekwaamheden, ervaring en kennis. Een diversificatie van de raad van bestuur draagt bij tot een evenwichtige besluitvorming waarbij beslissingen worden genomen en mogelijke problemen worden afgehandeld door die vanuit verschillende oogpunten te analyseren.

De raad van bestuur van Montea telt momenteel twee vrouwelijke leden. Bovendien hebben de huidige leden van de raad van bestuur een diverse achtergrond zoals de vastgoedsector, logistieke sector, de farmaceutische sector, de postsector, de bancaire sector en de telecomsector.

Ook in de samenstelling van het uitvoerend management houdt de raad van bestuur in het bijzonder rekening met deze principes van diversiteit.

10.7.3.3.7 Andere betrokken personen

A. Compliance officer

Compliance is een onafhankelijke functie binnen Montea, gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door Montea van de regels die verband houden met haar activiteiten.

Regels betreffende compliance en integriteit zijn vervat in de functie van de compliance officer. De onafhankelijke compliance functie berust bij Jimmy Gysels, tevens Chief Property Manager van Montea.

De compliance officer is belast met het onderzoek naar en de bevordering van de naleving door de Vennootschap van de regels die verband houden met de integriteit van haar activiteiten. De regels betreffen zowel de regels die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het betreft aldus een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de toepasselijke regelgeving. Zo is de compliance officer onder meer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals die regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik. Verder is hij eveneens belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake belangenconflicten en de onverenigbaarheden inzake mandaten zoals voorgeschreven door de statuten en het Corporate Governance Charter en de toepasselijke wet- en regelgeving. De compliance officer wordt hierin bijgestaan door de Secretary General.

De compliance officer rapporteert aan de effectieve leider en CEO, Jo De Wolf.

B. Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

Risico is een altijd aanwezig element in de bedrijfswereld. Montea identificeert in al haar processen de bestaande risico's en bouwt de nodige interne controles in om zodoende de blootstelling aan deze risico's te beperken.

Het bewustzijn van risico's in haar interne en externe omgeving wordt door de Vennootschap op verschillende niveaus uitgedragen naar haar medewerkers d.m.v. het goede voorbeeld door het management.

Het is de taak van de raad van bestuur om te waken over identificatie en de controle van de risico's. De raad van bestuur besteedt aandacht aan de verschillende risicofactoren waaraan de Vennootschap onderhevig is. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een voortdurende opvolging van de risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van de Vennootschap.

Het auditcomité dat de raad van bestuur bijstaat in de uitvoering van zijn toezicht, formuleert de nodige aanbevelingen naar de raad van bestuur betreffende risicobeheer en beheer van de financiële risico's. Het auditcomité houdt samen met het management en de commissaris toezicht op de belangrijkste risico's en de maatregelen om die risico's te beheersen.

Bij Montea is Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) belast met de risicobeheerfunctie. Hij is onder meer verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerfuncties. Hij rapporteert aan de effectieve leider en CEO, Jo De Wolf.

C. Interne audit

Interne audit is een onafhankelijke beoordelingsfunctie gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de interne controle. Interne audit staat de leden van de organisatie bij in de effectieve uitoefening van hun verantwoordelijkheden en voorziet hen in dit verband van analyses, evaluaties, aanbevelingen, advies en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

De reikwijdte van de interne audit omvat, in het algemeen, het onderzoek en de evaluatie van de aangepastheid en de doeltreffendheid van de interne controle evenals de degelijkheid waarmee toegewezen verantwoordelijkheden worden nagekomen.

De persoon belast met de interne audit besteedt aandacht aan de naleving van de beleidslijnen, de risicobeheersing (zowel van de meetbare als van de niet-meetbare risico's), de betrouwbaarheid (met inbegrip van de integriteit, de correctheid en de volledigheid) en tijdigheid van de financiële en beheersinformatie alsmede van de externe rapportering, de continuïteit en betrouwbaarheid van de IT-systemen en de werking van de verschillende diensten binnen het bedrijf.

De persoon belast met de interne audit onderzoekt en beoordeelt de globale activiteit van Montea in al haar geledingen. Hij/zij maakt daarbij gebruik van verschillende types van audit, zoals:

- de financiële audit, met als doel de betrouwbaarheid van de boekhouding en de daaruit voortvloeiende jaarrekening te verifiëren (dit gebeurt op basis van een auditplan dat is afgestemd met de commissaris);
- de compliance audit, gericht op het nazicht van de naleving van wetten, reglementen, beleidslijnen en procedures;
- de operationele audit, gericht op het nazicht van de kwaliteit en de aangepastheid van de systemen en procedures, de kritische analyse van de organisatiestructuren en de beoordeling van het afdoende karakter van de gehanteerde methoden en middelen t.o.v. de doelstellingen;
- de managementaudit, gericht op de beoordeling van de kwaliteit van de managementfunctie in het kader van de doelstellingen van de onderneming.

De onafhankelijke interne auditfunctie werd vanaf 1 januari 2024 voor een periode van drie jaar extern gedelegeerd aan BDO, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs.

De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf die over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikt voor de uitoefening van die functie.

D. Persoon belast met de financiële dienst

Euroclear Belgium NV is belast met de financiële dienst van de vennootschap.

De uitvoering van deze financiële dienst hield een totale kost in van € 28.934,65 (excl. btw) voor 2024. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar als een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

E. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Montea heeft geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

10.7.4 Belangenconflicten

10.7.4.1 Wetboek van vennootschappen en verenigingen

In toepassing van artikel 7:96 WVV dient iedere bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met een beslissing of handeling die valt onder de bevoegdheid van de raad van bestuur, dit te melden aan de andere leden van de raad van bestuur en mag hij/zij niet deelnemen aan de beraadslagingen en besluitvorming over die beslissing of handeling.

In toepassing van artikel 7:97 WVV moet iedere beslissing of handeling die verband houdt met een verbonden partij in de zin IAS 24, inclusief dochtervennootschappen waarin de controlerende aandeelhouder een deelneming van minstens 25% aanhoudt en inclusief beslissingen of verrichtingen van dochtervennootschappen, voorgelegd worden aan een comité van drie onafhankelijke bestuurders die een schriftelijk advies formuleren aan de raad van bestuur. Er zal ook een verslag door de commissaris worden opgesteld over de getrouwheid van de gegevens in het adviescomité. Ten slotte dient een persmededeling te worden gepubliceerd uiterlijk op het moment dat de beslissing wordt genomen, inclusief het advies van het onafhankelijk comité en de beoordeling van de commissaris. Uitzonderingen op die procedure zijn gebruikelijke beslissingen en verrichtingen aan marktconforme voorwaarden (en zekerheden), transactiewaarde ‹ 1% van het geconsolideerd netto-actief, beslissingen m.b.t. remuneratie, verkrijging of vervreemding van eigen aandelen, uitkering van interim-dividenden en kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal zonder beperking of opheffing van het voorkeurrecht.

In de loop van het boekjaar 2024 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 7:96 juncto 7:102, §1, tweede lid WVV in de hierna vermelde gevallen moeten toepassen. De procedure voorzien in artikel 7:97 WVV moest niet worden toegepast.

<u>Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 6 februari 2024</u>:

[…] Jo De Wolf verklaart een belangenconflict te hebben m.b.t agendapunt 7., b), 3) (Remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2023/24) aangezien er in dit kader onder meer een beraadslaging en beslissing zal zijn omtrent (i) de evaluatie van de KPI's en toekenning van de korte termijn variabele vergoeding aan de CEO m.b.t. FY 2023, en (ii) de vaststelling van het bedrag en de KPI's van de korte termijn variabele vergoeding van de CEO m.b.t. FY 2024.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan Jo De Wolf niet deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming van het betrokken agendapunt en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen

besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en onder het betrokken agendapunt.

De commissaris van Montea zal in kennis worden gesteld van dit belangenconflict. […]

De bestuurders nemen kennis van het overzicht wat betreft het uitvoerend management van het behalen van de KPI's voor de korte termijn targetbonus voor 2023 en de voorgestelde loon- en targetbonus aanpassingen voor 2024.

Wat betreft de korte termijn variabele vergoeding voor het uitvoerend management voor het performance jaar 2023 wordt een overzicht gegeven van de achievements m.b.t. de vastgelegde KPI's en de korte termijn variabele vergoeding die in dit verband wordt voorgesteld voor de leden van het uitvoerend management (CEO / CFO / CPO). De voorgestelde korte termijn variable vergoeding voor 2023 voor de CEO is als volgt: €291.250.

***BESLUIT:** De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde korte termijn targetbonussen voor het uitvoerend management voor het boekjaar 2023 goed te keuren.*

Wat betreft de korte termijn targetdoelstellingen voor 2024 neemt de raad van bestuur kennis van volgend voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité: […]

***BESLUIT:** De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde KPI's voor de korte termijn targetbonus van het uitvoerend management voor boekjaar 2024.*

De raad van bestuur is van oordeel dat deze korte termijn targetbonussen voor het uitvoerend management marktconform zijn en dat het in het belang is van de Vennootschap om deze korte termijn targetbonussen voorop te stellen zodat er een duidelijk doel is voor het uitvoerend management om de Vennootschap verder te doen groeien in 2024. […]

Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 23 oktober 2024:

[….] De voorzitter vraagt aan de bestuurders om enig mogelijk belangenconflict m.b.t. de agendapunten van deze vergadering kenbaar te maken.

Jo De Wolf verklaart een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met agendapunt 6. a) (Aandelenoptieplan (BE)) aangezien als onderdeel van dit agendapunt zal worden beraadslaagd en besloten over een aanbod van aandelenopties aan hem. Het aanbod van aandelenopties aan Jo De Wolf is in lijn met de aandelenoptieplannen die werden goedgekeurd tijdens de voorbije jaren. Dit aanbod is marktconform en in lijn met algemene aanbevelingen van deugdelijk bestuur om een deel van de incentives van het uitvoerend management te verlenen via aandelen, aandelenopties of gelijkaardige effecten.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan Jo De Wolf niet deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming van het betrokken agendapunt en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en onder het betrokken agendapunt.

De commissaris van Montea zal in kennis worden gesteld van deze belangenconflicten. Geen enkele bestuurder heeft een ander belangenconflict heeft m.b.t. de punten vermeld op de agenda. […]

Er wordt een toelichting gegeven over het nieuwe aandelenoptieplan dat wordt voorgesteld om te worden goedgekeurd. Onder het nieuwe optieplan zouden opnieuw aandelenopties worden aangeboden aan de Belgische werknemers op basis van gelijkaardige voorwaarden als vorig jaar: […] De raad van bestuur gaat unaniem akkoord om […] 2.500 opties toe kennen aan Jo De Wolf. […]

10.7.4.2 GVV-Wet

In toepassing van artikel 37 van de GVV Wet moet de FSMA geïnformeerd worden wanneer bij een verrichting enig voordeel zou verkregen worden door in dit artikel opgesomde personen. De Vennootschap moet daarbij het belang van de geplande verrichting aantonen, alsook het feit dat de geplande verrichting zich situeert binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie. Die verrichtingen moeten ook tegen marktvoorwaarden gebeuren en dienen onmiddellijk openbaar gemaakt te worden. In toepassing van artikel 49, §2 van de GVV Wet zal de reële waarde, zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, bij een transactie met de in artikel 37 opgesomde personen de maximumprijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed verwerft dan wel de minimumprijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed vervreemdt. Tevens moeten deze transacties toegelicht worden in het jaarverslag.

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap artikel 37 van de GVV Wet tweemaal toegepast in het kader van de kapitaalverhoging ingevolge het keuzedividend (juni 2024) en in het kader van de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht (oktober 2024) en dit betreffende volgende personen:

- de Enige Bestuurder;
- Dirk De Pauw, als bestuurder van de Enige Bestuurder;
- Jo De Wolf, als bestuurder van de Enige Bestuurder en effectieve leider;
- Peter Snoeck, als bestuurder van de Enige Bestuurder;
- Jimmy Gysels, als effectieve leider;
- Koen Van Gerven, als bestuurder van de Enige Bestuurder;
- Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke, als lid van het uitvoerend management;
- De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

Er zijn geen belangrijke regelingen en/of overeenkomsten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan personen werden geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding.

Op 31 december 2024 zijn er, anders dan diegene vermeld in dit jaarlijks verslag, geen potentiële belangenconflicten tussen Montea, enerzijds, en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de leden van het uitvoerend management, anderzijds.

Er zijn geen nadere bijzonderheden over eventuele beperkingen waarmee de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de leden van het uitvoerend management hebben ingestemd ten aanzien van de overdracht binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van Montea.

10.7.5 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

Er zijn geen bekende regelingen waarvan de inwerkingstelling hiervan op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over Montea.

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

- Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw (broer en vier zussen) en hun respectievelijke kinderen;
- de onverdeeldheid De Pauw;
- Montea Management NV, die wordt gecontroleerd door de vijf voornoemde broer en zussen De Pauw.

De familie De Pauw handelt in onderling overleg.

De heer Dirk De Pauw is voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder. Peter Snoeck, de echtgenoot van Dominika De Pauw, is niet-uitvoerend bestuurder.

10.7.6 Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder van Montea verklaart dat:

- In de loop van de vijf voorgaande jaren:
- geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management werd veroordeeld voor fraude;
- geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan, betrokken was bij een faillissement, surseance of ontbinding;
- geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management in staat van beschuldiging werd gesteld en/of het voorwerp was van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie; en
- geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management door een rechtbank onbekwaam werd verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten, te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent, of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.
- Met de bestuurders of leden van het uitvoerend management geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen Montea Management NV en sommige bestuurders en leden van het uitvoerend management wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding.

- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders of leden van het uitvoerend management wel of geen aandelen van Montea bezitten per 31 december 2024, met uitzondering van Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV (vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck), Els Vervaecke, Elijarah BV (vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke), Jimmy Gysels en Koen Van Gerven.
- Er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend, met uitzondering van opties toegekend aan sommige leden van het uitvoerend management en bepaalde personeelsleden.

10.8 Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag heeft betrekking op alle remuneratie van de bestuurders en leden van het uitvoerend management dat werd toegekend tijdens of verschuldigd was in het boekjaar 2024. Het omvat de bedragen komende van Montea, haar perimetervennootschappen en de Enige Bestuurder.

Dit remuneratieverslag is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 WVV en vormt een specifiek onderdeel van de Corporate Governance Verklaring van Montea.

Conform artikel 7:89/1 WVV en aanbeveling 7.3 van de Code 2020 heeft Montea op 18 mei 2021 een remuneratiebeleid aangenomen. Een aangepaste versie van het remuneratiebeleid werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 17 mei 2022. Onderstaand remuneratieverslag werd opgesteld in lijn met het remuneratiebeleid van Montea. Teneinde een volledig beeld te hebben op de remuneratie van de bestuurders en leden van het uitvoerend management dat werd toegekend tijdens of verschuldigd was in het boekjaar 2024 dient dit remuneratieverslag samen gelezen te worden met het remuneratiebeleid van Montea. Het remuneratiebeleid kan worden geconsulteerd op de website van de Vennootschap (zie hier).

Montea zet zich in voor een transparante en continue dialoog met haar aandeelhouders en diens proxy advisors over de remuneratie alsook over andere governance aangelegenheden. Hun feedback over de inhoud van de remuneratieverslagen van vorige jaren werd in dit remuneratieverslag mee opgenomen. Op 21 mei 2024 keurde de algemene vergadering het remuneratieverslag over het prestatiejaar 2023 goed met een ruime meerderheid van 89,67% van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen goed. Bovendien waren er geen specifieke commentaren bezorgd aan Montea waarmee rekening moet worden gehouden bij de bezoldiging voor het prestatiejaar 2024.

10.8.1 Bezoldiging van de Enige Bestuurder in het boekjaar 2024

De statuten van Montea voorzien dat de opdracht van Montea Management NV als Enige Bestuurder wordt vergoed. Deze vergoeding bestaat conform artikel 13 van de statuten van Montea uit twee delen: een vast deel en een variabel deel.

Het vaste deel van de vergoeding van de Enige Bestuurder wordt ieder jaar vastgelegd door de algemene vergadering van Montea. Deze forfaitaire vergoeding kan niet lager zijn dan € 15.000 per jaar en is in lijn met artikel 35, §1, 1e lid van de GVV wet.

Het variabele gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het geconsolideerd nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2de lid van de GVV Wet. De Enige Bestuurder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gemaakte kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2024, bedroeg de vergoeding van de Enige Bestuurder € 1.109.574,34 (excl. Btw). Dit bedrag dekt in essentie de totale remuneratiekost van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV. De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Enige Bestuurder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 20 mei 2025.

10.8.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend management in het boekjaar 2024

10.8.2.1 Totale remuneratie in het boekjaar 2024

De leden van de raad van bestuur, en leden van het uitvoerend management werden in 2024 vergoed in lijn met het remuneratiebeleid.

De leden van de raad van bestuur worden enkel vergoed via een vaste vergoeding en zitpenningen en krijgen geen variabele vergoeding. De leden van het uitvoerend management ontvangen zowel een vaste vergoeding als een (korte en lange termijn) variabele vergoeding.

Wat betreft de zitpenningen voor de leden van de raad van bestuur die in overeenstemming met het remuneratiebeleid gerechtigd zijn om zulke vergoeding te ontvangen, werd in 2024 een zitpenning van € 2.200 per deelname toegekend voor vergaderingen van de raad van bestuur, het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité en een zitpenning van € 2.200 per deelname voor vergaderingen van de investeringscomités. In lijn met het remuneratiebeleid worden er geen zitpenningen uitbetaald voor vergaderingen die telefonisch of schriftelijk plaatsvinden. Er kan van dit principe uitzonderlijk worden afgeweken indien er een belangrijke voorbereidingstijd gevraagd wordt voor een bepaalde telefonische vergadering, in 2024 was dit het geval voor één telefonische vergadering van de raad van bestuur.

Voor de bestuurders en het uitvoerend management leidde de in het remuneratiebeleid omschreven vergoeding tot volgende totale vergoeding voor het boekjaar 2024:

TOTALE REMUNERATIE BESTUURDERS, LEDEN VAN DE INVESTERINGSCOMITES EN UITVOEREND MANAGEMENT										
Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uitzonderlijke Items	4. Groeps-verzekering	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie	
	Basis-vergoeding	Zitpenningen[1]	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel					
Dirk De Pauw	**€ 255.000**	-	-	-	-	-	-	**€ 255.000**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
voorzitter van de raad van bestuur	€ 69.000	-	-	-	-	-	-	€ 69.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter van de investeringscomités[2]	€ 186.000	-	-	-	-	-	-	€ 186.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Jo De Wolf	**€ 742.736**	-	**€ 5.120**	**€ 295.900**	-	-	**€ 41.212**	**€ 1.084.968**	**Vast[3]: 73%**	**Variabel: 27%**
gedelegeerd bestuurder	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -
lid van de investeringscomités	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -
CEO	€ 742.736	-	€ 5.120	€ 295.900	-	-	€ 41.212	€ 1.084.968	Vast: 73%	Variabel: 27%
Peter Snoeck	-	**€ 15.400**	-	-	-	-	-	**€ 15.400**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: - %
lid van het investeringscomité Intern en Nederland[4]	-	€ 15.400	-	-	-	-	-	€ 15.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
Lieve Creten	**€ 20.000**	**€ 35.200**	-	-	-	-	-	**€ 55.200**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 17.600	-	-	-	-	-	€ 37.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 6.600	-	-	-	-	-	€ 6.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 11.000	-	-	-	-	-	€ 11.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Philippe Mathieu	**€ 35.000**	**€ 35.200**	-	-	-	-	-	**€ 70.200**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 17.600	-	-	-	-	-	€ 37.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 6.600	-	-	-	-	-	€ 6.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter en lid auditcomité	€ 15.000	€ 11.000	-	-	-	-	-	€ 26.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Barbara De Saedeleer	**€ 25.000**	**€ 35.200**	-	-	-	-	-	**€ 60.200**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 17.600	-	-	-	-	-	€ 37.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitster en lid remuneratie- en benoemingscomité	€ 5.000	€ 6.600	-	-	-	-	-	€ 11.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 11.000	-	-	-	-	-	€ 11.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Koen Van Gerven	**€ 20.000**	**€ 28.600**	-	-	-	-	-	**€ 48.600**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 17.600	-	-	-	-	-	€ 37.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	-	-	-			-	-	Vast: -	Variabel: -
lid auditcomité	-	€ 11.000	-	-	-	-	-	€ 11.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Overige leden van het uitvoerend management	**€ 526.906**	-	**€ 19.642**	**€ 256.278**	-	-	**€ 12.826**	**€ 815.651**	**Vast[5]: 69%**	**Variabel: 31%**

[1] In lijn met het remuneratiebeleid worden geen zitpenningen uitbetaald voor vergaderingen die telefonisch of schriftelijk plaatsvinden, tenzij dit uitzonderlijk gerechtvaardigd is in het kader van de omvang van de voorbereidingstijd voor een welbepaalde vergadering.
[2] Via DDP Management BV. Dit is de geconsolideerde vergoeding voor het voorzitterschap van alle investeringscomités binnen Montea.
[3] De verhouding tussen de vaste vergoeding en variabele vergoeding van Jo De Wolf is in lijn met de spreidingsregel voorzien in artikel 7:91 WVV omdat in 2022 een LTIP (cash) werd aangeboden aan de CEO (€ 700.000 @ target). Deze LTIP heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027.
[4] Via PSN Management BV
[5] De verhouding tussen de vaste vergoeding en variabele vergoeding is in lijn met de spreidingsregel voorzien in artikel 7:91 WVV omdat in 2022 een LTIP (cash) werd aangeboden aan de CFO (€ 425.000 @ target) welke lid is van het uitvoerend management. Deze LTIP heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027.

10.8.2.2 Korte termijn variabele vergoeding - boekjaar 2024

De korte termijn variabele vergoeding van de CEO en de andere leden van het uitvoerend management is afhankelijk van vooraf vastgelegde prestatiecriteria gelinkt aan de strategische prioriteiten van Montea over de referentieperiode van één jaar. De concrete invulling en weging van iedere KPI werden in het begin van het boekjaar 2024 door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie-en benoemingscomité, vastgelegd.

De evaluatie van het behalen van de KPI's en de eruit voortvloeiende korte termijn variabele vergoeding wordt finaal besloten door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Overeenkomstig het remuneratiebeleid kan een overachievement worden erkend, zonder dat dit evenwel meer mag bedragen dan 25% van de totale on target korte termijn variabele vergoeding.

De behaalde prestaties op elk van deze prestatiecriteria en de daaraan gekoppelde variabele vergoedingen zijn als volgt:

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling 2024	Realisatie	Prestatierating	Gemeten prestatie t.o.v. doelstelling	Corresponderende vergoeding
FINANCIEEL	**Jo De Wolf, CEO**						
	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	25%	Totale CAPEX van 260 mio EUR waarvan minstens 200 mio EUR eigen ontwikkelingen en/of land bank	Totale CAPEX van 438 mio EUR	Uitmuntend	216%	€ 127.829
	Operationele marge	10%	Target 87,8%	88,50%	Uitmuntend	118%	€ 27.815
	Behalen van het vooropgestelde stijging van het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel (EPS)	25%	Groei van het EPRA-resultaat tot 4,55 EUR/aandeel (zonder rekening te houden met impact FBI regime 22-24)	€ 4,55	Op doel	100%	€ 59.180
	Verhuuractiviteit	10%	Bezettingsraad gemiddeld > 98% gedurende 2024	99,9%	Uitmuntend	125%	€ 29.472
		70%					
NIET-FINANCIEEL	Human Resources	5%	Mentoring business development van landendirecteurs, inclusief oprichting ESG Steerco	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.836
		5%	Doelgerichte sales competency training key personeelsleden	Uitgevoerd	Deels behaald	50%	€ 5.918
	Communicatie & marketing	5%	Mapping Montea's client journey met als doel verhoging client satisfaction	Deels uitgevoerd	Deels behaald	50%	€ 5.918
		5%	Verhogen visibiliteit Montea in elk van de landen waar zij actief is (top of mind in real estate)	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.836
	Duurzaamheid	5%	Meten en in kaart brengen van duurzaamheidstargets	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.836
		5%	Introductie sustainability scorecard voor besluitvorming investeringsdossiers	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.836
		30%					

Totaal:	**€ 303.475**
Totaal toegekende vergoeding CEO[1]:	**€ 295.900**

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling 2024	Realisatie	Prestatierating	Gemeten prestatie t.o.v. doelstelling	Corresponderende vergoeding
FINANCIEEL	**Overige leden van het uitvoerend management**						
	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	25%	Totale CAPEX van 260 mio EUR waarvan minstens 200 mio EUR eigen ontwikkelingen en/of land bank	Totale CAPEX van 438 mio EUR	Uitmuntend	216%	€ 118.236
	Operationele marge	10%	Target 87,8%	88,50%	Uitmuntend	118%	€ 25.320
	Behalen van het vooropgestelde stijging van het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel (EPS)	25%	Groei van het EPRA-resultaat tot 4,55 EUR/aandeel (zonder rekening te houden met impact FBI regime 22-24)	€ 4,55	Op doel	100%	€ 46.831
	Verhuuractiviteit	10%	Bezettingsraad gemiddeld > 98% gedurende 2024	99,9%	Uitmuntend	125%	€ 26.911
		70%					
NIET-FINANCIEEL	Human Resources	5%	Mentoring business development van landendirecteurs, inclusief oprichting ESG Steerco	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.796
		5%	Doelgerichte sales competency training key personeelsleden	Uitgevoerd	Deels behaald	50%	€ 3.898
	Communicatie & marketing	5%	Mapping Montea's client journey met als doel verhoging client satisfaction	Deels uitgevoerd	Deels behaald	50%	€ 3.898
		5%	Verhogen visibiliteit Montea in elk van de landen waar zij actief is (top of mind in real estate)	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.796
	Duurzaamheid	5%	Meten en in kaart brengen van duurzaamheidstargets	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.796
		5%	Introductie sustainability scorecard voor besluitvorming investeringsdossiers	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.796
		30%					
						Totaal toegekende vergoeding overige leden van het uitvoerend management:	**€ 256.278**

Wat betreft de korte termijn variabele vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management heeft de Enige Bestuurder besloten om af te wijken van het remuneratiebeleid waar dit beleid bepaalt dat een *overachievement* op de korte termijn variabele vergoeding niet meer mag bedragen van 25% van de targetbonus. Zulke afwijking kan worden besloten door het bestuursorgaan op gemotiveerd advies van het remuneratie- en benoemingscomité indien dit nodig is om de langetermijnbelangen en duurzaamheid van de vennootschap te garanderen. Gelet op de uitzonderlijke prestaties tijdens 2024 heeft de Enige Bestuurder besloten van deze bepaling af te wijken. Meer in het bijzonder wordt verwezen naar de uitmuntende prestaties op de KPI's i.v.m. operationele marge, EPS groei en bezettingsgraad. Daarnaast wordt verwezen naar het succesvol voltooien van verschillende kapitaalverhogingen in 2024 en het verkrijgen van een credit rating van Fitch. Gelet op deze uitzonderlijke prestaties wordt geoordeeld dat zulke afwijking gerechtvaardigd is. De bijdrage van de betrokken leden van het uitvoerend management is namelijk een cruciaal element om de duurzame lange termijn groei van het bedrijf naar de toekomst toe te bestendigen.

10.8.2.3 Lange termijn variabele vergoeding

In 2022 werd een long term incentive plan aangeboden aan de CEO (€ 700.000 on target) en CFO (€ 425.000 on target). Dit plan heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027.

De KPI's (inclusief hun concrete invulling en weging) van dit plan werden, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, vastgesteld door de Enige Bestuurder en zijn gelinkt aan vooraf vastgelegde prestatiecriteria in lijn met de strategische prioriteiten van Montea. Het behalen van de KPI's zal finaal worden geëvalueerd door de raad van bestuur en het remuneratie- en benoemingscomité begin 2027. Een overachievement kan worden erkend zonder dat dit, conform het remuneratiebeleid, meer mag bedragen dan 50% van de totale on target lange termijn variabele vergoeding.

Anders dan hieronder vermeld bestaan er binnen Montea op 31 december 2024 geen long term incentive plans ten gunste van de bestuurders of leden van het uitvoerend management.

Prestatiedoelstelling	Gemeten prestatie (per 31.12.2024)	Relatief gewicht	Threshold	CAP
Portefeuille - groei van € 1,698 miljard naar € 2,848 miljard	In uitvoering	25%	50%	150%
Waardecreatie – groei EPRA NTA van 65,00 €/aandeel naar € 85,00 / aandeel	In uitvoering	25%	50%	150%
EPS – groei van 3,75 €/aandeel naar € 5,25 / aandeel	In uitvoering	50%	50%	150%

10.8.2.4 Aandelengerelateerde vergoeding in het boekjaar 2024

Montea heeft opnieuw een aandelenaankoopplan opgezet ten gunste van bepaalde werknemers en leden van het management van de Vennootschap. De begunstigden onder het aandelen aankoopplan hebben de

mogelijkheid (doch niet de verplichting) om een bepaald aantal aandelen aan te kopen tegen een marktconforme prijs, die een korting bevat rekening houdende met o.a. een lock-up van 3,5 jaar.

Onder dit aankoopplan werden er op 15 april 2025 1.000 aandelen aangekocht door Els Vervaecke. Deze aandelen werden aangekocht aan een eenheidsprijs berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de twintig beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod.

Een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen van Montea per 31 december 2024 is als volgt:

Naam	Vertegenwoordigd door	Aantal aandelen
Jo De Wolf	-	134.314
Elijarah BV	Els Vervaecke	836
Els Vervaecke	-	8.223
Jimmy Gysels	-	305
PSN Management	Peter Snoeck	1.167
Peter Snoeck	-	59.622
Dirk De Pauw	-	89.498
Philippe Mathieu	-	-
Barbara De Saedeleer	-	-
Koen Van Gerven	-	1.385
Lieve Creten	-	-

Montea heeft, net zoals in voorgaande jaren, in 2024 een aandelenoptieplan opgezet ten gunste van bepaalde leden van het (uitvoerend en niet-uitvoerend) management en bepaalde werknemers, discretionair aangewezen door de raad van bestuur op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité. De begunstigden onder het aandelenoptieplan hebben de mogelijkheid om opties te verwerven met een looptijd van tien jaar en die kunnen uitgeoefend worden aan een prijs die gelijk is aan het laagste van (a) de slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel op de beursdag voorafgaand aan de datum van het aanbod; en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod. De opties worden definitief verworven (“vesting”) na een periode van drie jaar.

Een overzicht van de aandelenopties aangeboden aan de leden van het uitvoerend management is als volgt:

Naam, positie	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan						Openingsbalans	In de loop van het jaar		Eindbalans	
	1. Identificatie van het Plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentieperiode	5. Uitoefen-periode[1]	6. Uitoefenprijs	7. Opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van aanbod	9. a) Aantal verworven opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van verwerving c) Waarde @ uitoefenprijs d) Meerwaarde @ datum van verwerving	10. Opties toegekend en niet verworven	11. Opties verworven en niet uitgeoefend
Jo De Wolf, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	01/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	2.500		a) 2.500 b) € 213.275 c) € 226.750 d) € 0	0	2.500
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	01/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60	2.500		a) 2.500 b) € 158.250 c) € 319.000 d) € 0	0	2.500
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	01/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70	2.500			2.500	0
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	NVT	01/03/2028 - 15/12/2034	€ 64,30	2.500	a) 2.500 b) € 160.750		2.500	0
									Totaal	5.000	5.000
Jimmy Gysels, Chief Property Manager	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	01/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	0		a) 2.500 b) € 213.275 c) € 226.750 d) € 0	0	2.500
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	01/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60	2.500		a) 2.500 b) € 158.250 c) € 319.000 d) € 0	0	2.500
	SOP 2022	16/12/2022	31/12/2025	NVT	01/03/2026 - 16/12/2032	€ 65,60	5.000			2.500	0
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	01/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70	2.500			2.500	0
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	NVT	01/03/2028 - 15/12/2034	€ 64,30	2.500	a) 2.500 b) € 160.750		2.500	0
									Totaal	7.500	5.000

10.8.2.5. Evolutie van de vergoedingen en prestaties

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de jaarlijkse verandering van de totale remuneratie, de ontwikkelingen en prestaties van Montea, de gemiddelde remuneratie van de werknemers en de verhouding tussen de hoogste remuneratie van de managementleden en de laagste remuneratie van de werknemers op basis van voltijds equivalent.

De Vennootschap interpreteert art. 3:6, §3, vijfde lid WVV zo dat de vereiste om de vijfjarige evolutie van de remuneratie ten opzichte van de prestaties van de Vennootschap en de gemiddelde remuneratie van de werknemers weer te geven slechts van toepassing is vanaf 2020. Bijgevolg worden de cijfers van voor 2020 niet opgenomen in onderstaande vergelijking.

	2024 vs 2023	2023 vs 2022	2022 vs 2021
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de leden van de raad van bestuur[1]			
Vaste remuneratie	-€ 6.800,00	€ 71.400,00	€ 39.300,00
Variabele remuneratie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de CEO			
Vaste remuneratie	€ 11.508,00	€ 77.560,00	€ 33.859,18
Variabele remuneratie	€ 4.650,00	€ 28.750,00	€ 42.500,00
Jaarlijkse verandering in remuneratie andere leden van het uitvoerend management			
Vaste remuneratie	€ 3.410,00	€ 5.300,00	€ 42.877,00
Variabele remuneratie	€ 76.884,50	€ 19.140,00	€ 17.755,62
Jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties			
Groei van de portefeuille	+ 22%	+ 5%	+ 28%
EPS	-3%	+ 20%	+ 9%
DPS	0%	+ 13%	+ 9%
Bezettingsgraad	- 0,1%	+ 0,6%	- 0,3%
Vastgoedresultaat	+ 6%	+ 16%	+ 18%
EPRA-resultaat	+ 10%	+ 33%	+ 12%
Jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie van werknemers[2]			
Belgische werknemers	+ 4%	+ 12%	+ 2%
Nederlandse werknemers	+ 3%	- 4%	+ 6%
Franse werknemers[3]	- 12%	+ 1%	+ 32%
Duitse werknemers[3]	- 13%	100%	-
Op geconsolideerde basis	+ 2%	+ 12%	+ 10%
Ratio hoogste vergoeding management en laagste vergoeding werknemers[4]	**17**	**16**	**16**

10.8.2.6 Vertrekvergoedingen toegekend in het boekjaar 2024

Er werden geen vertrekvergoedingen toegekend of uitbetaald in het boekjaar 2024 aangezien geen enkel contract met leden van het uitvoerend management werd beëindigd.

10.8.2.7 Terugvorderingsrechten toegepast in het boekjaar 2024

In 2024 werd geen toepassing gemaakt van mogelijke terugvorderingsrechten.

10.8.2.8 Afwijkingen van het remuneratiebeleid in het boekjaar 2024

In 2024 was de toepassing van het bezoldigingsbeleid voor de bestuurders en het uitvoerend management in overeenstemming met het remuneratiebeleid, met uitzondering van de afwijking zoals beschreven onder sectie 10.8.2.2.

10.9 Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemgerechtigde effecten van de Vennootschap verwerft of overdraagt, moet de FSMA en de Vennootschap in kennis stellen van het aantal effecten dat hij/zij bezit wanneer de stemrechten verbonden aan zijn/haar stemgerechtigde effecten de statutair bepaalde drempel van 3% van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap, actief of passief onder- of overschrijdt.

Overeenkomstig artikel 6 van de Wet van 2 mei 2007 geldt éénzelfde kennisgevingsverplichting in geval de wettelijke drempels van 5%, 10%, 15%, enz. telkens per schijf van 5%-punten, actief of passief worden over- of onderschreden.

10.10 Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007

Overeenkomstig artikel 34 van het KB van 14 november 2007 geeft Montea een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod.

10.10.1 Kapitaalstructuur

Het geconsolideerde kapitaal van Montea op 31 december 2024 bedraagt € 471.412.726,19 **(**inclusief de kosten van de kapitaalverhoging en de variaties in waarde van de eigen aandelen).

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 23.131.212 volledig volstorte gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de algemene vergadering (met uitzondering van de eigen aandelen van de Vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst). Deze aandelen vertegenwoordigen de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de Transparantiereglementering.

Het kapitaal kan verhoogd of verminderd worden conform de wettelijke bepalingen en de statuten. De Enige Bestuurder heeft tevens de bevoegdheid om het kapitaal te verhogen binnen de grenzen van het toegestane kapitaal.

10.10.2 Wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Montea is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen.

10.10.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

Montea heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, anders dan bepaalde vetorechten ten gunste van haar Enige Bestuurder (zie artikel 24 van de statuten).

10.10.4 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Montea en welke aanleiding kunnen geven tot beperking van de ovedracht van effecten en/of de uitoefening van het stemrecht

Voor zover Montea er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

10.10.5 Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Montea heeft geen dergelijk aandelenplan voor werknemers.

10.10.6 Bestuursorgaan

Montea wordt geleid door de Enige Bestuurder, Montea Management NV. Montea Management NV werd statutair benoemd als enige bestuurder voor een periode tot en met 30 september 2026. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een enige bestuurder heeft, is dat op grond van de statuten de Enige Bestuurder een uitgebreide bevoegdheid heeft en een vetorecht voor bepaalde belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen.

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van statutaire enige bestuurder vast vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 2:51 WVV, door de heer Jo De Wolf.

De Enige Bestuurder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen in de mate dat dit mogelijk is in het kader van de verbintenissen die hij tegenover Montea heeft genomen en in de mate dat dit ontslag Montea niet in moeilijkheden brengt.

Het mandaat van Enige Bestuurder kan uitsluitend worden ingetrokken door een gerechtelijke beslissing na een vordering die door de algemene vergadering van Montea op basis van gegronde redenen werd ingesteld.

Wanneer de algemene vergadering zich over deze kwestie moet uitspreken, mag de Enige Bestuurder niet aan de stemming deelnemen. De Enige Bestuurder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft.

De Enige Bestuurder moet zo zijn georganiseerd dat, binnen zijn raad van bestuur, ten minste twee natuurlijke personen op collegiale wijze instaan voor het toezicht op de persoon (personen) die belast is (zijn) met het dagelijks bestuur om zo te verzekeren dat de aldus gestelde handelingen in het belang zijn van Montea.

De leden van het bestuursorgaan van de Enige Bestuurder moeten natuurlijke personen zijn en de vereiste professionele betrouwbaarheid en vereiste ervaring bezitten, zoals vereist door de GVV Wet. In geval van verlies, uit hoofde van alle leden van het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder, van de vereiste professionele betrouwbaarheid of de vereiste ervaring, zoals vereist door de GVV Wet, moet(en) de Enige Bestuurder of de commissaris een algemene vergadering van Montea

bijeenroepen, met op de agenda de eventuele vaststelling van het verlies van deze vereisten en de te nemen maatregelen. Indien slechts één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Enige Bestuurder deze binnen de maand vervangen. Wanneer deze termijn is verstreken, dient een algemene vergadering van Montea te worden bijeengeroepen, zoals hierboven beschreven, zonder afbreuk te doen aan de maatregelen die de FSMA kan nemen in het kader van de uitoefening van haar bevoegdheden.

De opdracht van de Enige Bestuurder bestaat er met name in om alle handelingen te stellen die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van Montea, met uitzondering evenwel van deze die bij wet of overeenkomstig de statuten zijn voorbehouden aan de algemene vergadering van Montea.

10.10.7 Statutenwijzigingen

Wat betreft de wijzigingen van de statuten van Montea wordt gewezen op de regels opgelegd door de GVV Wet en het GVV KB volgens dewelke, onder andere, elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA dient te worden voorgelegd. Bovendien dienen artikel 24 van de statuten van Montea en de regels van het WVV te worden nageleefd.

10.10.8 Toegestane kapitaal

De Enige Bestuurder is door de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024 gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen conform de toepasselijke wetgeving, met een maximumbedrag van:

- tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro en negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- éénenveertig miljoen zevenduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een kapitaalverhoging door een inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit lid (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid (c) zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;
- éénenveertig miljoen zevenduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78) voor een (i) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven, of (ii) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder lid (a) t.e.m. (c) hierboven,

- met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van vierhonderd en tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd en zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77).

Deze machtiging werd verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, zijnde tot datum 13 februari 2029. Tot op heden werd vier maal gebruik gemaakt van deze machtiging als volgt:

- Bij besluit van de enige bestuurder van 14 mei 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen vierentwintigduizend driehonderd en één euro negenenzeventig eurocent (3.024.301,79 EUR), om het te brengen van vierhonderd tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd zeven euro zevenenzeventig cent (410.074.807,77 EUR) op vierhonderd dertien miljoen negenennegentigduizend honderd en negen euro zesenvijftig eurocent (413.099.109,56 EUR), door de uitgifte van honderd achtenveertigduizend driehonderd zesennegentig (148.396) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend achthonderdveertig (14.840) aandelen op naam en honderddrieëndertig duizend vijfhonderd zesenvijftig (133.556) gedematerialiseerde aandelen, welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van negen miljoen honderdvierenveertigduizend tweehonderdzesentwintig euro vijfenzeventig eurocent (9.144.226,75 EUR).
- Bij besluit van de enige bestuurder van 21 mei 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 12 juni 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, in de context van een keuzedividend overeenkomstig sub (b) van onderhavig artikel, met acht miljoen vierhonderdvijfenzestigduizend vierhonderdvierentachtig euro achtendertig cent (8.465.484,38 EUR), om het van vierhonderddertien miljoen negenennegentigduizend honderdennegen euro zesenvijftig cent (413.099.109,56 EUR) op vierhonderdeenentwintig miljoen vijfhonderdvierenzestigduizend vijfhonderddrieënnegentig euro vierennegentig cent (421.564.593,94 EUR) te brengen, door de uitgifte van vierhonderdvijftienduizend driehonderdvierentachtig (415.384) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan honderdenachtduizend vijfhonderdeenenzestig (108.561) aandelen op naam en driehonderdenzesduizend achthonderddrieëntwintig (306.823) gedematerialiseerde aandelen), welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van drieëntwintig miljoen eenenzeventigduizend tweehonderdnegenennegentig euro zevenenzestig cent (23.071.299,67 EUR).

- Bij besluit van de enige bestuurder van 24 september 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 8 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap voorts verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig sub (a) van onderhavig artikel, met zesenveertig miljoen achthonderd veertigduizend vijfhonderd en één euro achtendertig cent (46.840.501,38 EUR), om het van vierhonderd eenentwintig miljoen vijfhonderd vierenzestigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro vierennegentig cent (421.564.593,94 EUR) op vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfennegentig euro tweeëndertig cent (468.405.095,32 EUR) te brengen, door de uitgifte van twee miljoen tweehonderd achtennegentigduizend driehonderd drieënzestig (2.298.363) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan driehonderd negenendertigduizend zevenhonderd vierenzestig (339.764) aandelen op naam en één miljoen negenhonderd achtenvijftigduizend vijfhonderd negenennegentig (1.958.599) gedematerialiseerde aandelen), welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van honderd zeven miljoen honderd negenenveertigduizend achthonderd negentien euro tweeënzestig cent (107.149.819,62 EUR).
- Bij besluit van de enige bestuurder van 28 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen zevenduizend zeshonderddertig euro zevenentachtig eurocent (3.007.630,87 EUR), om het te brengen van vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfennegentig euro tweeëndertig eurocent (468.405.095,32 EUR) op vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19 EUR), door de uitgifte van honderdzevenenveertigduizend vijfhonderdachtenzeventig (147.578) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend zevenhonderdachtenvijftig (14.758) aandelen op naam en honderdtweeëndertigduizend achthonderdtwintig (132.820) gedematerialiseerde aandelen, welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van zeven miljoen achthonderdtweeëenveertigduizend driehonderdnegenenzestig euro dertien eurocent (7.842.369,13 EUR).

10.10.9 Inkoop van eigen aandelen

10.10.9.7 Statutaire machtiging

De Enige Bestuurder is gemachtigd voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020, om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand nemen (zelfs buiten de beurs) met een maximum van 10% van het totale aantal uitgegeven aandelen. Dit aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75%, en niet hoger dan 125%, van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste 20 beursdagen vóór de datum van de transactie.

Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het WVV. Het bestuursorgaan is tevens expliciet

gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, zelfs indien de eigen aandelen meer dan twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging zouden worden vervreemd.

De hierboven bedoelde machtigingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor het bestuursorgaan om aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen of te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is, of niet meer vereist is.

10.10.9.8 Inkoopprogramma

Tijdens de periode van 14 november 2024 t.e.m. 29 november 2024 heeft Montea via een inkoopprogramma 50.000 eigen aandelen ingekocht voor een totale aankoopprijs van € 3.251.676,84. Op 31 december 2024 had de Vennootschap 123.827 eigen aandele in eigendom (0,54 % van het totaal aantal uitstaande aandelen).

Op datum van dit jaarlijks verslag heeft Montea 120.831 eigen aandelen in eigendom van de 23.131.212 (0,52% van het totaal aantal uitstaande aandelen).

10.10.10 Contractuele voorwaarden

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Montea partij is en die van kracht worden, worden gewijzigd of die aflopen indien de controle over Montea zou wijzigen ten gevolge van een openbaar overnamebod, met uitzondering van de volgende overeenkomsten:

- De betreffende bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die in 2015 werden uitgegeven;
- De change of control bepalingen in de kredietovereenkomsten die Montea heeft afgesloten met respectievelijk BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Belfius Bank, ING Bank, Argenta en ABN AMRO;
- De change of control bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die werden uitgegeven via een US Private Placement (2021 & 2022).

De kredieten die de Vennootschap afgesloten heeft en die bepalingen bevatten die afhankelijk zijn van een controlewijziging over de Vennootschap, werden overeenkomstig artikel 7:151 WVV door de algemene vergadering goedgekeurd en bekendgemaakt.

10.11 Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en tevens de enige bestuurder, de vaste vertegenwoordiger van de enige bestuurder en de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar, afgesloten per 31 december 2024. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de enige bestuurder over het lopende boekjaar 2024.

10.12 Agenda

A. AGENDA VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING

1. Kennisname en bespreking van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2024 en de verslagen van de Enige Bestuurder, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur en het remuneratieverslag, met betrekking tot de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2024.

   Louter ter kennisname, geen besluit vereist

2. Kennisname en bespreking van de verslagen van de commissaris met betrekking tot de jaarrekeningen vermeldt onder agendapunt A.1.

   Louter ter kennisname, geen besluit vereist

3. Goedkeuring van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2024.

   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt de statutaire en geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2024 goed.*

4. Goedkeuring van de bestemming van het resultaat voor boekjaar 2024.

   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering beslist het resultaat van het afgelopen boekjaar te bestemmen zoals voorgesteld door de Enige Bestuurder, waarbij een bruto dividend van € 3,74 per aandeel wordt uitgekeerd.*

5. Goedkeuring van het remuneratieverslag.

   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag met betrekking tot het boekjaar 2024 goed.*

6. Kwijting aan de Enige Bestuurder.

   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering verleent kwijting aan de Enige Bestuurder voor de door haar in de loop van het boekjaar 2024 vervulde opdracht.*

7. Kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder.

   Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder, de heer Jo De Wolf, voor de door hem in de loop van het boekjaar 2024 vervulde opdracht.

8. Kwijting aan de commissaris en diens vaste vertegenwoordiger.

   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris, en diens vaste vertegenwoordiger, de heer Christophe Boschmans (handelend namens een BV), voor de door hen in de loop van het boekjaar 2024 vervulde opdracht.*

9. Goedkeuring van de vergoeding van de Enige Bestuurder voor boekjaar 2024.

   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt een vergoeding voor de Enige Bestuurder voor*

het boekjaar 2024 goed, voor een bedrag van € 1.109.574,34 (excl. BTW).

10. Kennisname van de stemming over het voorstel tot (her)benoeming van volgende bestuursmandaten van de Enige Bestuurder:
    a) herbenoeming van de heer Dirk De Pauw als niet-onafhankelijke bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder voor een bijkomende termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
    b) herbenoeming van de heer Peter Snoeck als niet-onafhankelijke bestuurder voor een bijkomende termijn van één jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 19 mei 2026;
    c) herbenoeming van mevrouw Lieve Creten als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een bijkomende termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
    d) benoeming van de heer Dirk Lannoo als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029.

    De raad van bestuur van de Enige Bestuur heeft bevestigd dat zij geen aanwijzingen heeft van enig element met betrekking tot mevrouw Lieve Creten en de heer Dirk Lannoo die hun onafhankelijheid zoals bedoeld in artikel 7:87, § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verengingen (**WVV**) in twijfel zou kunnen trekken.

    Louter ter kennisname, geen besluit vereist.

11. Herbenoeming commissaris en goedkeuring vergoeding.

    <u>Voorstel tot besluit</u>: De algemene vergadering neemt kennis van het voorstel van de raad van bestuur om, op basis van het advies van het auditcomité, EY Bedrijfsrevisoren BV te herbenoemen tot commissaris van de Vennootschap.

    De algemene vergadering beslist om EY Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te 1831 Machelen, Kouterveldstraat 7B bus 1, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0446.334.711 te herbenoemen tot commissaris van de Vennootschap voor een periode van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2028) m.b.t. de boekjaren 2025 t.e.m. 2027. De commissaris ontvangt voor dit mandaat een vaste jaarlijkse vergoeding van 75.000 EUR (excl. BTW). Deze vergoeding zal jaarlijks worden geïndexeerd met de gebruikelijke index. EY Bedrijfsrevisoren BV heeft aangegeven om voor de uitvoering van dit mandaat de heer Christophe Boschmans (handelend namens een BV), bedrijfsrevisor, als haar vaste vertegenwoordiger aan te duiden.

    Deze herbenoeming werd voorafgaandelijk goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 58 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

    De algemene vergadering beslist om (i) Jörg Heirman, Secretaris Generaal van de Vennootschap, en (ii) Monique Van der Sypt, Corporate Paralegal van de Vennootschap, elk afzonderlijk handelend en met recht van indeplaatsstelling, aan te stellen als bijzondere lasthebbers, aan wie de bevoegdheid wordt verleend om alle voorgeschreven administratieve formaliteiten te vervullen bij de diensten van het Belgisch Staatsblad, de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de Kruispuntbank van Ondernemingen en de BTW-administratie en te dien einde ook alle stukken en akten te tekenen en, meer in het algemeen, alles te doen wat nodig of nuttig zou zijn voor de uitvoering van dit besluit.

12. Besluitvorming ingevolge de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting van Corhoe NV.

    a) Goedkeuring van de verkorte jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Corhoe NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 mei 2024.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de verkorte jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 mei 2024 van de overgenomen vennootschap Corhoe NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.

b) Kwijting aan Montea Management NV en Lupus AM BV als bestuurders van de overgenomen vennootschap Corhoe NV, en hun respectievelijke vaste vertegenwoordigers, voor de uitoefening van dit mandaat tijdens de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 mei 2024.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan Montea Management NV en Lupus AM BV als bestuurders van de overgenomen vennootschap Corhoe NV, en hun respectievelijke vaste vertegenwoordigers, de heer Dirk De Pauw en de heer Jo De Wolf, voor de uitoefening van dit mandaat tijdens de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 mei 2024.

c) Kwijting aan de commissaris van de overgenomen vennootschap Corhoe NV, en diens vaste vertegenwoordiger, voor de uitoefening van dit mandaat tijdens de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 mei 2024.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de overgenomen vennootschap Corhoe NV, en diens vaste vertegenwoordiger, de heer Christophe Boschmans (handelend namens een BV), voor de uitoefening van dit mandaat tijdens de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 mei 2024.

13. Besluitvorming ingevolge de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting van Immo Fractal NV.

a) Goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Immo Fractal NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 van de overgenomen vennootschap Immo Fractal NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.

b) Kwijting aan Montea Management NV als enige bestuurder van de overgenomen vennootschap Immo Fractal NV, en haar vaste vertegenwoordiger, voor de uitoefening van dit mandaat tijdens de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan Montea Management NV als enige bestuurder van de overgenomen vennootschap Immo Fractal NV, en haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf, voor de uitoefening van dit mandaat tijdens de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

c) Kwijting aan de commissaris van de overgenomen vennootschap Immo Fractal NV, en diens vaste vertegenwoordiger, voor de uitoefening van dit mandaat tijdens de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de overgenomen vennootschap Immo Fractal NV, en diens vaste vertegenwoordiger, de heer Christophe Boschmans (handelend namens een BV), voor de uitoefening van dit mandaat tijdens de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

14. Goedkeuring, met toepassing van artikel 7:151 van Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van de clausules waarin aan derden rechten worden toegekend in het kader van een controlewijziging

In het kader van de financiering van haar activiteiten heeft de Vennootschap de volgende (her)financieringsovereenkomsten afgesloten: (i) Revolving credit agreement van 19 augustus 2024 tussen de Vennootschap en ING Belgium SA/NV voor een totaalbedrag van 35 miljoen EUR, (ii) Revolving loan facility agreement van 19 augustus 2024 tussen de Vennootschap en ABN Amro Bank N.V. voor een totaalbedrag van 100 miljoen EUR, en (iii) exploitatiekredietlijn van 18 december 2024 tussen de Vennootschap en KBC Bank NV voor een totaalbedrag van 20 miljoen EUR (hierna samen de **Financieringsovereenkomsten**).

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering stemt in, met toepassing van artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met het feit dat de Vennootschap partij is bij de Financieringsovereenkomsten en dat bepaalde bepalingen van de Financieringsovereenkomsten rechten aan derden toekennen die een invloed hebben op het vermogen van de Vennootschap, dan wel een schuld of een verplichting ten laste van de Vennootschap doen ontstaan, waarvan de uitoefening afhankelijk is van een verandering van de controle (zoals gedefinieerd in de respectievelijke Financieringsovereenkomsten) over (of van een openbaar overnamebod op) de Vennootschap.

De algemene vergadering beslist om (i) Jörg Heirman, Secretaris Generaal van de Vennootschap en (ii) Monique Van der Sypt, Corporate Paralegal van de Vennootschap, elk afzonderlijk handelend en met recht van indeplaatsstelling, aan te stellen als bijzondere lasthebbers, aan wie de bevoegdheid wordt verleend om alle voorgeschreven administratieve formaliteiten te vervullen bij de diensten van het Belgisch Staatsblad, de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de Kruispuntbank van Ondernemingen en de BTW-administratie en te dien einde ook alle stukken en akten te tekenen en, meer in het algemeen, alles te doen wat nodig of nuttig zou zijn voor de uitvoering van dit besluit.

B. AGENDA VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

1. Hernieuwing van de machtiging tot verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering neemt kennis van het voorstel om de bestaande machtiging aan het bestuursorgaan inzake de verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen te vervangen door een nieuwe machtiging met dezelfde inhoud voor een nieuwe periode van vijf jaar, en om dientengevolge het artikel 6.4 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen als volgt:

> *"6.4. Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen.*
> *De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.*
> *Het bestuursorgaan is in het bijzonder gemachtigd voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2025, om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand te nemen (zelfs buiten de beurs) met een maximum van (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen; aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijfentwintig (125%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen).*
> *Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan onder meer één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.*
> *De hierboven bedoelde machtigingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor het bestuursorgaan om aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen of te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is, of niet meer vereist is.*

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer rechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochtervennootschappen.
Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, zelfs indien de eigen aandelen meer dan twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging zouden worden vervreemd."

Bijkomende toelichting ten behoeve van de aandeelhouders: Deze voorgestelde machtiging zal, indien goedgekeurd, worden verleend voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het besluit dat de voorgestelde machtiging goedkeurt. Vanaf die datum zal de bestaande machtiging, verleend door de buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020, automatisch komen te vervallen en zal de voorgestelde machtiging haar plaats innemen.

De nieuw voorgestelde machtiging heeft dezelfde reikwijdte als de bestaande machtiging opgenomen in artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap. De hernieuwing wordt gevraagd omdat de bestaande machtiging opgenomen in artikel 6.4 vervalt op 17 november 2025.

De FSMA heeft de voorgestelde statutenwijziging op 8 april 2025 goedgekeurd.

2. Bijzondere volmacht m.b.t. de formaliteiten ingevolge de statutenwijziging voorgesteld onder agendapunt B.1.

Voorstel van besluit: Onder voorbehoud van goedkeuring van de de statutenwijzing vermeld onder agendapunt B.1, beslist de algemene vergadering om volgende bijzondere volmachten te verlenen:

1. Bijzondere volmacht aan de instrumenterende notaris om een gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

2. Bijzondere volmacht aan (i) Jörg Heirman, Secretaris Generaal van de Vennootschap en (ii) Monique Van der Sypt, Corporate Paralegal van de Vennootschap, elk afzonderlijk handelend en met het recht van indeplaatsstelling, om alle voorgeschreven administratieve formaliteiten te vervullen bij de diensten van het Belgisch Staatsblad, de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de Kruispuntbank van Ondernemingen en de BTW-administratie en te dien einde ook alle stukken en akten te tekenen en, meer in het algemeen, alles te doen wat nodig of nuttig zou zijn voor de uitvoering van het besluit aangenomen onder agendapunt B.1.

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING

[I - wordt aangevuld van zodra beschikbaar]

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Shape the future with confidence

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Montea nv (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2024, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietabel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 17 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 15 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Montea nv, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietabel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een balanstotaal van € 2.873.755 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van € 171.525 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 44% van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2024 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.250.643 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Bepaalde hypotheses die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad, …) en vereisen daarom een inschatting van het management.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

- Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, …) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met onderliggende contracten voor een steekproef;
- en de modellen en hypotheses beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, …) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de toelichtingen 7.2, 7.33 en 7.41 van de Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS Accounting Standards en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag , voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende de belangenconflicten zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld. Het jaarverslag vermeldt het uittreksel uit de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van (i) 6 februari 2024 aangaande remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2023/24 en (ii) 23 oktober 2024 aangaande aandelenoptieplan (BE).
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 17 april 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans (Signature)

Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2025.04.17 12:44:28 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

25CBO0195