

Jaarlijks financieel

# Persbericht

Gereguleerde informatie van de enige bestuurder met  
betrekking tot de periode van 01/01/2024 t/m 31/12/2024

Dinsdag 11/02/2025 – 18u



MORE INFORMATION  
[www.montea.com](http://www.montea.com)



# Hoogtepunten

- **Montea maakt haar ambities voor 2024 waar**
  - ✓ EPRA-resultaat van € 99,3 miljoen, waarvan € 95,6 miljoen recurrent (+17% t.o.v. 2023)<sup>1</sup>
  - ✓ EPRA-resultaat van € 4,73 per aandeel, waarvan € 4,55 per aandeel recurrent (+2% t.o.v. 2023 rekening houdend met +14% extra aandelen)
  - ✓ Dividend van € 3,74 per aandeel (+7% j/j uit recurrente activiteiten)<sup>2</sup>
  - ✓ Grootste portefeuillegroei in één jaar van € 513 miljoen tot € 2,8 miljard via nieuwe klanten als Lekkerland, Intergamma en Herfurth
- **Op basis van solide fundamentals**
  - ✓ Bezettingsgraad van 99,9%
  - ✓ Looptijd van de huurcontracten van gemiddeld 5,9 jaar tot eerste vervaldag
  - ✓ Positieve herwaardering van de portefeuille van € 72 miljoen
  - ✓ Solide balans met een EPRA LTV van 34,8% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 6,9x
  - ✓ Investeringscapaciteit van meer dan € 600 miljoen beschikbaar voor groei onder Track27 binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x
- **Montea bekrachtigt haar vooruitzichten onder Track27**
  - ✓ 2025 EPRA-resultaat van € 4,90 per aandeel (+8% j/j recurrent), excl. € 0,09 FBI one-off 2024
  - ✓ 2027 EPRA-resultaat van € 5,60 per aandeel

*“2024 was een jaar van verwezenlijking en bevestiging voor Montea. We hebben een ongeëvenaarde groei van onze portefeuille gezien, wat onze strategische koers en operationele kracht onderstreept. Met een robuuste en gezonde balans zijn we klaar om in 2025 voort te bouwen op dit succes en blijvende waarde te leveren voor al onze stakeholders. Dit is het motto dat we hebben gevolgd gedurende alle fasen van een marktcyclus en we verbinden ons ertoe dit te blijven doen.”*

*Els Vervaecke, CFO*



<sup>1</sup> In het resultaat van 2023 zat de erkenning van het FBI-statuut in Nederland vervat voor boekjaar 2021 en 2022, alsook het vrijvallen van de ingebouwde provisie naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in groene stroom certificaten in Vlaanderen, wat resulteerde in een uitzonderlijk resultaat van € 8,2 miljoen op 31 december 2023.

In het resultaat van 2024 zit de erkenning van het FBI-statuut van 2023 vervat, wat resulteert in een uitzonderlijk resultaat van € 3,7 miljoen op 31 december 2024. Inclusief deze eenmalige effecten stijgt het EPRA-resultaat met 10%.

<sup>2</sup> Rekening houdend met de one-off effecten in beide jaren, blijft het voorgestelde dividend per aandeel van 2024 stabiel ten opzichte van 2023.

# Samenvatting Q4 2024

- **EPRA-resultaat van € 99,3 miljoen**, een stijging van meer dan 10% t.o.v. 2023. Het EPRA-resultaat uit recurrente activiteiten bedraagt € 95,6 miljoen en neemt met meer dan 17% toe t.o.v. vorig jaar<sup>3</sup>. Exclusief de eenmalige effecten in 2023 en 2024 en rekening houdend met 14% extra aandelen, stijgt het EPRA-resultaat per aandeel met 2% naar € 4,55 per aandeel. Inclusief de FBI-erkenning voor boekjaar 2023<sup>4</sup> bedraagt het EPRA-resultaat € 4,73 per aandeel.
- **2024 kenmerkt de grootste portefeuillegroei in de geschiedenis** van Montea met een stijging van **€ 513 miljoen**. Zo neemt de **totale waarde** van de portefeuille toe naar **€ 2,8 miljard** dankzij € 441 miljoen investeringen doorheen 2024 en € 72 miljoen positieve herwaardering t.o.v. eind 2023. De portefeuille in Frankrijk breidde significant uit dankzij de overname van de Reverso-portefeuille, bestaande uit 17 volledig verhuurde sites. De sites zijn gelegen langs de belangrijkste logistieke corridors van Frankrijk (La Dorsale en L'Arc Atlantique) en vormen een waardevolle toevoeging aan de uitgebreide landbank. Naast deze Franse investering van ca. € 150 miljoen, kon ook de Duitse portefeuille uitgebreid worden door een investering van ca. € 50 miljoen in de haven van Hamburg.
- **Op vlak van projectontwikkelingen** wordt het jaar gemarkeerd door de oplevering van vier verhuurde projecten (in totaal ca. 100.000 m<sup>2</sup>), waaronder het state of the art koel- en vriesdistributiecentrum voor Lekkerland in Waddinxveen (NL), het e-commerce home delivery center voor Delhaize in Vorst (BE) alsook de last mile-ontwikkeling op Blue Gate in Antwerpen voor Herfurth en Dries Van Noten Group (BE). Daarnaast zijn er momenteel vier ontwikkelingen in uitvoering (in totaal ca. 125.000 m<sup>2</sup>), onder andere een distributiecentrum in Tiel voor Intergamma van 91.000m<sup>2</sup>, de grootste ontwikkeling van Montea tot nu toe. Verder werd ca. 530.000 m<sup>2</sup> als toekomstig ontwikkelpotentieel toegevoegd aan de ruime landbank.
- Begin oktober realiseerde Montea een **succesvolle kapitaalverhoging van € 154 miljoen** door middel van een openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen, waarvan de opbrengst aangewend werd voor de uitrol van Track27, en in het bijzonder de aankoop van de Reverso-portefeuille die onderdeel uitmaakt van dit groeiplan. De EPRA LTV daalde hierdoor naar 34,8% eind 2024. Montea heeft een investeringscapaciteit van meer dan € 600 miljoen beschikbaar voor groei onder Track27 binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x.

<sup>3</sup> In het resultaat van 2023 zat de erkenning van het FBI-statuut in Nederland vervat voor boekjaar 2021 en 2022, alsook het vrijvallen van de ingebouwde provisie naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in groene stroom certificaten in Vlaanderen, wat resulteerde in een uitzonderlijk resultaat van € 8,2 miljoen op 31 december 2023.

In het resultaat van 2024 zit de erkenning van het FBI-statuut van 2023 vervat, wat resulteert in een uitzonderlijk resultaat van € 3,7 miljoen op 31 december 2024. Inclusief deze eenmalige effecten stijgt het EPRA-resultaat met 10%.

<sup>4</sup> Het positieve effect van het FBI-statuut treedt in principe ten vroegste in het daaropvolgende jaar op, aangezien de belastingaangifte pas na afloop van het kalenderjaar wordt ingediend.

- **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving:**
  - ✓ Bestendig lage EPRA LTV van 34,8% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 6,9x
  - ✓ Stabiele gemiddelde kost van de schuld van 2,3%
  - ✓ Langlopende kredietcontracten en indekkingscontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden (beide hebben een gemiddelde resterende looptijd van ca. 6,0 jaar)
  - ✓ Solide liquiditeitspositie van € 204 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar op jaareinde
  
- De portefeuille van Montea kent een **verdere opwaartse waardering van € 72 miljoen of een stijging van 3,2% op jaarbasis** (in Q3: + € 59 miljoen) dankzij een positieve waardering van de bestaande portefeuille en latente meerwaarden op projectontwikkelingen en recente acquisities. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,1% dankzij sterke portfolio indicatoren:
  - ✓ Consistent hoge bezettingsgraad van 99,9%
  - ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 5,9 jaar (inclusief zonnepanelen bedraagt deze looptijd 6,3 jaar)
  - ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van 6,8 jaar (inclusief zonnepanelen bedraagt deze looptijd 7,2 jaar)
  - ✓ Gemiddelde leeftijd van de gebouwen in de portefeuille van ca. 10 jaar
  - ✓ De contractuele huur van de totale portefeuille is meer dan 12% lager dan de markthuur, wat een opwaarts huurpotentieel biedt voor de toekomst
  - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten gelinkt aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van 3,4% waarvan 3,1% gelinkt aan indexatie en 0,3% gelinkt aan herverhuur
  - ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten van ca. 14 jaar voor projecten in uitvoering, die volledig voorverhuurd zijn

# Vooruitzichten

## ■ Vooropgestelde vooruitzichten 2025 bekrachtigd

- ↗ EPRA-resultaat naar **€ 4,90 per aandeel** (+8% j/j uit recurrente activiteiten), waarbij geen rekening gehouden wordt met mogelijk bijkomstig € 0,09 EPRA-resultaat per aandeel<sup>5</sup> naar aanleiding van de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024.
- ↗ Groei van het **dividend naar € 3,90 per aandeel** (+8% j/j uit recurrente activiteiten), eveneens zonder rekening te houden met de mogelijk bijkomstige FBI one-off. Indien Montea in de loop van 2025 het FBI-regime voor boekjaar 2024 zou verkrijgen, zal Montea 80% van het hieruit resulterende effect bijkomend uitkeren als uitzonderlijk dividend.

Recurrent/niet-recurrent EPS/DPS evolutie	2025e	2024	
EPRA EPS (recurrent)	4,90	4,55	+8%
Vrijvallen provisie	0,09	0,18	
EPRA EPS	4,99	4,73	+5%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21.005.929		
	2025e	2024	
Dividend per aandeel (DPS) (recurrent)	3,90	3,60	+8%
Dividend gelinkt aan vrijvallen provisie	0,07	0,14	
Totaal dividend per aandeel (DPS)	3,97	3,74	+6%

## ■ Track27 herbevestigd, het 4-jarig groeiplan gekenmerkt door

- ↗ een cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen t.o.v. 2023 naar € 3,5 miljard tegen eind 2027, waarvan in het eerste jaar reeds meer dan 40% uitgevoerd of in uitvoering is
- ↗ een stijging van het **EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel in 2027**, een **gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 6%** t.o.v. 2023
- ↗ een reductie van de **CO<sub>2</sub> uitstoot** van de bestaande **portefeuille met 45%** tegen eind 2027 (vs. 2019) dankzij onder meer een engagement om nieuwe projectontwikkelingen klimaatneutraal te bouwen
- ↗ een investeringsvolume van **meer dan € 75 miljoen aan hernieuwbare energie** dankzij een **verdubbeling** van de capaciteit aan **zonnepanelen** naar 135 MWp en de **uitbouw** van 100 MWh **batterijopslagsystemen**

<sup>5</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 21.005.929 per 31 december 2024.

Op 30 september 2024 was de inschatting € 0,13 per aandeel, wat gewijzigd is door een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, alsook een daling van de provisie voor vennootschapsbelasting.

# Inhoudsopgave

1	Beheersverslag .....	7
1.1	Kerncijfers.....	7
1.2	Montea's portfolio.....	10
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2024 .....	19
1.4	Financiële resultaten voor het boekjaar 2024 .....	24
1.5	Beursprestatie van het aandeel Montea .....	36
1.6	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.....	37
1.7	Transacties tussen verbonden partijen .....	37
1.8	Voornaamste risico's en onzekerheden.....	37
2	Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007 .....	38
3	Vooruitzichten Track27 .....	39
4	Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie- uitgifte .....	42
5	Toekomstgerichte verklaringen .....	43
6	Financiële kalender .....	44
	Bijlagen.....	45
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures .....	45
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's .....	51
	BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2024 .....	55
	BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2024 .....	56
	BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 31/12/2024.....	57
	BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 31/12/2024 .....	58
	BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	59
	BIJLAGE 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2024.....	60
	BIJLAGE 9: Verklaring van de commissaris.....	64

# 1 Beheersverslag

## 1.1 Kerncijfers

### Geconsolideerde kerncijfers

	BE	FR	NL	DE	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>						
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>						
Aantal sites	43	35	37	3	118	95
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	99,1%	100,0%	100,0%	99,9%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m <sup>2</sup>	951.695	292.508	788.546	99.495	2.132.243
Investeringswaarde (4)	K€	1.052.966	414.669	992.607	95.400	2.555.642
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	1.191.169	406.143	1.106.298	89.184	2.792.794
Onroerend vermogen	K€	1.027.760	389.458	898.776	89.184	2.405.178
Ontwikkelingen	K€	119.859	13.571	183.235	0	316.666
Zonnepanelen	K€	43.550	3.114	24.287	0	70.950
<b>Totale oppervlakte - Grondreserve</b>	m <sup>2</sup>				<b>2.720.452</b>	<b>2.225.972</b>
<b>Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	m <sup>2</sup>				<b>2.161.315</b>	<b>1.538.408</b>
waarvan inkomsten genererend	%				55%	76%
<b>Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	m <sup>2</sup>				<b>559.137</b>	<b>687.564</b>
<b>Geconsolideerde resultaten</b>						
<b>Resultaten</b>						
Netto huurresultaat	K€				115.110	106.625
Vastgoedresultaat	K€				122.956	116.139
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				108.866	102.769
Operationele marge (6)*	%				88,5%	88,5%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€				-12.721	-17.995
<b>EPRA-resultaat (8)*</b>	K€				<b>99.260</b>	<b>90.010</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					21.005.929	18.387.740
<b>EPRA-resultaat per aandeel (9)*</b>	€				<b>4,73</b>	<b>4,90</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€				0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€				85.400	11.870
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€				-10.401	30.974
<b>Resultaat op de portefeuille (10)*</b>	K€				<b>74.998</b>	<b>42.843</b>
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€				-2.733	-14.043
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	K€				<b>171.525</b>	<b>118.810</b>
<b>Netto resultaat per aandeel</b>	€				<b>8,17</b>	<b>6,46</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>						
Balanstotaal	K€				2.885.045	2.433.934
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				1.017.163	871.543
EPRA LTV (12)*	%				34,8%	33,5%
Schuldratio (13)	%				35,7%	36,2%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)*	x				6,9	6,8
Hedge ratio*	%				97,8%	97,3%
Gemiddelde kost van de schuld*	%				2,3%	2,3%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y				5,7	6,6
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y				6,1	7,0
IFRS NAV per aandeel (15)*	€				78,42	75,74
EPRA NRV per aandeel (16)*	€				85,36	81,50
EPRA NTA per aandeel (17)*	€				77,63	74,38
EPRA NDV per aandeel (18)*	€				76,02	72,22
Beurskoers (19)	€				63,30	86,20
Premie/Discount	%				-19,3%	13,8%

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

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



## EPRA performance measures

		31/12/2024	31/12/2023
EPRA-resultaat	€/aandeel	4,73	4,90
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	77,63	74,38
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	85,36	81,50
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	76,02	72,22
EPRA Loan to value	%	34,8	33,5
EPRA Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA Huurleegstand*	%	0,2	0,0
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	11,4	11,8
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	11,2	11,7



## 1.2 Montea's portfolio

Montea start sterk aan Track27 en kent de grootste portefeuillegroei in haar geschiedenis. Zo investeerde Montea in 2024 maar liefst € 441 miljoen, wat samen met het resterende verwachte investeringsvolume van € 57 miljoen voor projecten in uitvoering, meer dan 40% van het vooropgestelde cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard vertegenwoordigd, het bedrag dat Montea over een periode van vier jaar wil realiseren. De investeringen bestaan zowel uit aankopen van bestaande gebouwen en landposities als de uitrol van de landbank en duurzaamheidsinvesteringen. De portefeuillewaarde steeg in de loop van 2024 met € 513 miljoen, waarvan € 72 miljoen via positieve herwaardering van de bestaande portefeuille en ontwikkelingsmarges, wat het totale vastgoedpatrimonium van Montea naar € 2.793 miljoen brengt aan het einde van 2024.

De portefeuille in Frankrijk breidde significant uit dankzij de overname van de Reverso-portefeuille, bestaande uit maar liefst 17 volledig verhuurde sites op strategische locaties langs de belangrijkste logistieke corridors van Frankrijk (La Dorsale en L'Arc Atlantique). Met de aankoop van Reverso kan Montea in één transactie zowel de bestaande portefeuillewaarde in Frankrijk significant verhogen, alsook het toekomstige ontwikkelpotentieel uitbreiden. Ook in Duitsland wist Montea haar aanwezigheid te versterken door een investering van ca. € 50 miljoen in de haven van Hamburg. De site biedt niet alleen een toekomstig opwaarts huurpotentieel, maar ook een herontwikkelingspotentieel voor circa 50% van de site. Montea kon in België haar voetafdruk vergroten in de haven van Gent dankzij de verwerving van de site van Tailormade Logistics (TML) voor ca. € 12 miljoen en een eerste site in de haven van Antwerpen kon toegevoegd worden aan de portefeuille voor ca. € 11 miljoen. Ook in Nederland werd de organische groei ondersteund met een multimodale site in Maastricht via een sale & leasebacktransactie voor ca. € 8 miljoen en de aankoop van een zeer gewilde bedrijfs-site van ca. 28.000 m<sup>2</sup> op een toplocatie in Diemen nabij Amsterdam.

Naast deze acquisities bleef Montea focussen op de ontwikkeling van haar ruime landbank. In de loop van 2024 werd 101.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe projectontwikkelingen opgeleverd, waaronder het state of the art koel- en vriesdistributiecentrum voor Lekkerland in Waddinxveen, het e-commerce home delivery center voor Delhaize in Vorst, alsook de energiepositieve last mile-ontwikkeling op Blue Gate in Antwerpen voor Herfurth en Dries Van Noten Group. Daarnaast is momenteel 124.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte aan nieuwe ontwikkelingen in uitvoering. Alle lopende projecten in uitvoering zijn 100% voorverhuurd. Verder werd ca. 532.000 m<sup>2</sup> als toekomstig ontwikkelpotentieel toegevoegd aan de landbank van in totaal 2,7 miljoen m<sup>2</sup>.

### 1.2.1 Acquisities in 2024



#### Logistiek park in Hamburg (DE)<sup>7</sup>

In het eerste kwartaal van 2024 heeft Montea een groot logistiek park in de haven van Hamburg aangekocht met een totale verhuurbare oppervlakte van 63.500 m<sup>2</sup>. De gehele oppervlakte van de site bedraagt 89.000 m<sup>2</sup> en ligt in het gerenommeerde logistieke gebied Hamburg-Altenwerder. De logistieke site is volledig verhuurd aan in totaal vijf bedrijven. Alle units hebben een moderne inrichting en LED-verlichting. Één van de units heeft ook een groendak. Montea verwacht een toekomstige huurgroei dankzij de strategische ligging en het herontwikkelingspotentieel. Met deze investering van ca. € 50 miljoen onderstreept Montea haar focus op haven- en luchthavenlocaties. Het netto aanvangsrendement bedraagt ca. 6,5%.

#### Sale & lease back transactie in Gent (BE)<sup>8</sup>

In het tweede kwartaal van 2024 vergrootte Montea haar aanwezigheid in de Haven van Gent via een inbreng in natura van een site met een totale oppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup>. Op het terrein staat een magazijn van 12.000 m<sup>2</sup> en een kantoorgebouw van 2.000 m<sup>2</sup>. Het is het derde pand in de haven van Gent dat hiermee in portefeuille van Montea komt.

De verkoper, Tailormade Logistics NV (TML), ondertekende een sale & leaseback overeenkomst waarbij ze zich engageren voor minstens 10 jaar. De verwerving gaat gepaard met een investering van € 12 miljoen voor Montea met een aanvangsrendement van 6,7%.



<sup>7</sup> Zie persmededeling van 26/03/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>8</sup> Zie persmededeling van 15/05/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

## Ontwikkelderrein in Zellik (BE)

In Zellik, gelegen aan de rand van Brussel, heeft Montea in de loop van het tweede kwartaal van 2024 een terrein van ca. 36.000 m<sup>2</sup> verworven, voor een investeringswaarde van ca. € 9,3 miljoen. Het ontwikkelderrein is gelegen in een zone met een grote schaarste aan industrieterreinen en beschikbare gebouwen. Het project in Zellik werd op plan voorverhuurd aan een logistieke dienstverlener. Montea voorziet binnenkort te kunnen starten met de bouw, na ontvangst van de nodige vergunningen.

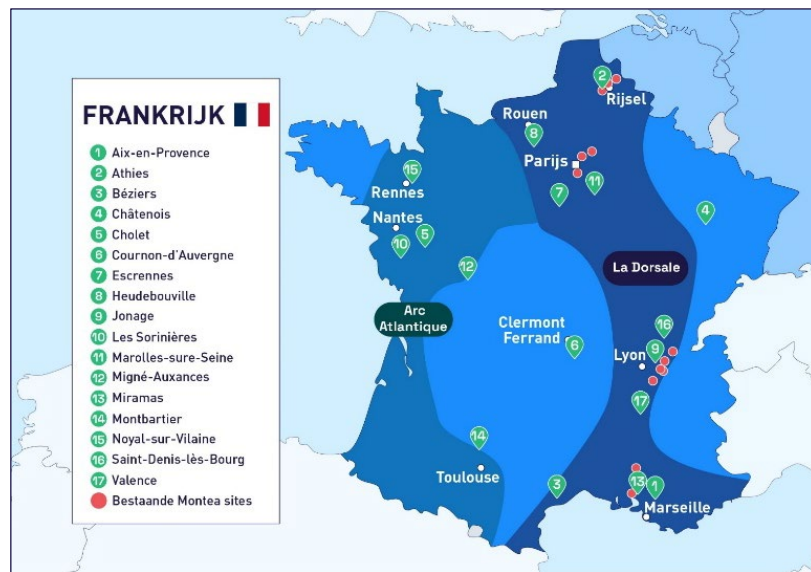
## Maastricht (NL)

In de loop van het derde kwartaal verwierf Montea een autobandenrecyclingfabriek op het bedrijventerrein Beatrixhaven in Maastricht via de ondertekening van een sale & leaseback overeenkomst. De verkopende partij, Rubber Resources B.V., heeft met Montea een langjarig huurcontract gesloten. De locatie, een terrein met een totale oppervlakte van ca. 42.000 m<sup>2</sup> met een magazijn van 16.000 m<sup>2</sup> en een kantoorgebouw van 2.000 m<sup>2</sup>, heeft een uitstekende strategische ligging met transportmogelijkheden via de autosnelweg en binnenvaart. Bovendien biedt deze acquisitie een ontwikkelpotentieel op de lange termijn. De acquisitie behelst een investering van € 8 miljoen met een aanvangsrendement van ruim 7%.

## Reverso-portefeuille (FR)

In het vierde kwartaal van 2024 kocht Montea de 17 Franse sites van de Reverso-portefeuille aan. De totale grondoppervlakte van deze portefeuille bedraagt ca. 650.000 m<sup>2</sup> en wordt vandaag voornamelijk gebruikt als *transportation hub* door Jacky Perrenot. De lage bebouwingsgraad van amper 12%, biedt een belangrijke mogelijkheid tot uitbreiding en herontwikkeling wat past in de strategie van Montea om een ruime landbank als toekomstig ontwikkelpotentieel aan te houden. De helft van de sites bevindt zich op "La Dorsale": de logistieke as van Lille, Parijs, Lyon, Marseille. Ruim een derde van de sites is te vinden op de "Arc Atlantique", de opkomende logistieke as van Caen, Rennes, Nantes en Bordeaux.

De Reverso-portefeuille is volledig verhuurd voor een gemiddelde vaste looptijd van ca. 9 jaar. De voornaamste huurder is Jacky Perrenot, één van de marktleiders in de Franse transportsector met meer dan 75 jaar ervaring in het organiseren van transportplannen voor grote spelers in de Franse transportindustrie. Het netto aanvangsrendement op de portefeuille bedraagt 5,6%.



## Eerste site in de haven van Antwerpen (BE)<sup>9</sup>



In de loop van het vierde kwartaal investeerde Montea in een eerste site in de haven van Antwerpen door middel van een inbrengtransactie. Deze investering is volledig in overeenstemming met Montea haar investeringsstrategie die zich richt op uitstekend gelegen panden, met een voorkeur voor multimodale verkeersknooppunten. Het bedrijvenpark ligt op een terrein van ca. 42.000 m<sup>2</sup> en omvat ruim 20.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte en kantoren bestaande uit 11 units. De site is reeds lang stabiel verhuurd aan verschillende bedrijven die ondersteunende diensten leveren binnen de haven. Montea verwierf de site met het oog op lange-termijnrenovatie van de gebouwen, waarbij duurzaamheid centraal staat. Montea investeerde zo'n € 11 miljoen aan een netto aanvangsrendement van ca. 8,0%.










<sup>9</sup> Zie persmededeling van 28/10/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

## Diemen (NL)<sup>10</sup>

In Diemen, vlakbij Amsterdam, heeft Montea in het vierde kwartaal van 2024 een zeer gewilde bedrijfslocatie van bijna 28.000 m<sup>2</sup> verworven. Het betreft een bebouwd plot gelegen tussen vier van de belangrijkste autosnelwegen van het land. Het pand wordt gehuurd door Cooper Consumer Health B.V., een van de grootste ondernemingen in Nederland op het gebied van zelfzorggeneesmiddelen, gezondheidsproducten, farmaceutische grondstoffen en ongediertebestrijdingsmiddelen. Deze aankoop past in de lange termijnvisie die Montea hanteert. In het kader van netcongestie biedt de aanwezigheid van een grote stroomaansluiting bij een bestaand gebouw een groot voordeel. Daarnaast heeft de site een ruim herontwikkelingspotentieel en is ze, gezien haar locatie, op lange termijn een geweldig uitgangspunt voor bijvoorbeeld stadsdistributie.

### 1.2.2 Projectontwikkelingen

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

Land	Grey/ Brown/ Green field	Projectnaam	(Geschatte) oplevering	Landbank	GLA	Geïnvesteed 31/12/2024	Te investeren	Totale capex van het project
	Brown	Vorst (Delhaize)		55.000 m <sup>2</sup>	21.000 m <sup>2</sup>	38 M€	0 M€	38 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	45 M€	0 M€	45 M€
	Brown	Antwerpen Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)		26.000 m <sup>2</sup>	16.000 m <sup>2</sup>	20 M€	0 M€	20 M€
	Green	Tongeren III – Unit 3		23.000 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>	8 M€	0 M€	8 M€
<b>Opgeleverd in 2024</b>				<b>164.000 m<sup>2</sup></b>	<b>101.000 m<sup>2</sup></b>	<b>111 M€</b>	<b>0 M€</b>	<b>111 M€</b>
	Grey	Aalst (Movianto)	Q1 2025	14.000 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>	4 M€	4 M€	8 M€
	Green	Amsterdam	Q1 2025	11.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	9 M€	4 M€	13 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)	Q3 2025	183.000 m <sup>2</sup>	91.000 m <sup>2</sup>	63 M€	20 M€	83 M€
	Grey	Oss - extension	Q4 2025	20.000 m <sup>2</sup>	17.000 m <sup>2</sup>	4 M€	9 M€	13 M€
<b>In uitvoering</b>			<b>100% voorverhuurd</b>	<b>228.000 m<sup>2</sup></b>	<b>124.000 m<sup>2</sup></b>	<b>80 M€</b>	<b>36 M€</b>	<b>116 M€</b>
	Green	Tongeren III – rest	1 jaar na voorverhuur	66.000 m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	9 M€	27 M€	37 M€
	Green	Tongeren IIB		95.000 m <sup>2</sup>	59.000 m <sup>2</sup>	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55.000 m <sup>2</sup>	32.000 m <sup>2</sup>	9 M€	20 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57.000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	6 M€	21 M€	28 M€
	Green	Halle		55.000 m <sup>2</sup>	31.000 m <sup>2</sup>	12 M€	22 M€	34 M€
	Grey	Born		89.000 m <sup>2</sup>	67.000 m <sup>2</sup>	24 M€	42 M€	66 M€
	Grey	Tiel South		45.000 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>	7 M€	15 M€	22 M€
<b>Vergund. Nog niet voorverhuurd</b>				<b>462.000 m<sup>2</sup></b>	<b>284.000 m<sup>2</sup></b>	<b>80 M€</b>	<b>180 M€</b>	<b>260 M€</b>
	Grey	Zellik	1 jaar na vergunning	36.000 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>	10 M€	10 M€	20 M€
<b>Voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht</b>			<b>100% voorverhuurd</b>	<b>36.000 m<sup>2</sup></b>	<b>14.000 m<sup>2</sup></b>	<b>10 M€</b>	<b>10 M€</b>	<b>20 M€</b>
<b>Niet voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht</b>				<b>130.000 m<sup>2</sup></b>	<b>69.000 m<sup>2</sup></b>	<b>18 M€</b>	<b>44 M€</b>	<b>61 M€</b>
<b>Projectontwikkelingen in de pijplijn</b>				<b>856.000 m<sup>2</sup></b>	<b>491.000 m<sup>2</sup></b>	<b>188 M€</b>	<b>269 M€</b>	<b>457 M€</b>
Gemiddeld netto aanvansrendement op deze projectontwikkelingen				7,0%				
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten voor projecten in uitvoering				14 jaar				
<b>Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel</b>				<b>1.890.000 m<sup>2</sup></b>				

<sup>10</sup> Zie persmededeling van 22/11/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

### 1.2.2.1 Projectontwikkelingen in de pijplijn

Montea zet haar landbank strategisch aan het werk in 2024 dankzij (i) de oplevering van vier verhuurde projecten (in totaal 101.000 m<sup>2</sup>), (ii) vier projecten in uitvoering (in totaal 124.000 m<sup>2</sup>) op het einde van 2024, en (iii) de toevoeging van ca. 532.000 m<sup>2</sup> aan de landbank, verspreid over de vier landen, wat de vastberadenheid en het succes van Montea in haar groeistrategie aantoont.

De projectontwikkelingen in de pijplijn op het einde van 2024, zullen bij oplevering 491.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, goed voor een investeringsbudget van € 457 miljoen en worden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7%.

#### → Opgeleverd in 2024 – 101.000 m<sup>2</sup>

In de loop van 2024 werd een oppervlakte van ca. 101.000 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van ca. € 111 miljoen.

#### Herontwikkeling brownfield, Vorst (BE)<sup>11</sup>

Montea kocht reeds in 2008 de voormalige Lipton-site, vlak bij het centrum van Brussel, met een oppervlakte van 87.000 m<sup>2</sup> aan, waarbij de huurcontracten van de toenmalige bedrijven bleven verder lopen. In 2013 werd, na afloop van de huurcontracten, gestart met de afbraak van de oudste gebouwen en kwamen er nieuwe duurzame distributiecentra in de plaats voor o.a. Options en Sligro. In de loop van het tweede kwartaal van 2023 verkreeg Montea de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de laatste fase van het project van ca. 55.000 m<sup>2</sup>. Op deze brownfield leverde Montea, na de sanering ervan, in de loop van het derde kwartaal van 2024 een duurzaam e-commerce home delivery center van ca. 21.000 m<sup>2</sup> voor Delhaize op.



- Aankoop terrein: Q1 2008
- Aankoop uitbreidingsterrein: Q3 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 55.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 21.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q3 2023
- Oplevering: 30/09/2024
- Huurder: Delhaize voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 38 miljoen

#### Logistiek Park A12, Waddinxveen (fase 2) (NL)<sup>12</sup>

In augustus 2020 verwierf Montea een terrein met een totale oppervlakte van ca. 120.000 m<sup>2</sup> te Waddinxveen. Montea realiseerde in 2022 de eerste fase, namelijk een distributiecentrum van ca. 50.000 m<sup>2</sup> dat verhuurd wordt aan HBM Machines. In een tweede fase, kon Montea in het derde kwartaal de ontwikkeling van een nieuw duurzaam, state of the art koel- en vriesdistributiecentrum van ca. 50.000 m<sup>2</sup> opleveren voor Lekkerland, onderdeel van het Duitse REWE, aanbieder van innovatieve retailoplossingen en logistieke diensten. Lekkerland en Montea sloten een langjarig geïndexeerde huurovereenkomst af voor 15 jaar.

- Aankoop terrein: Q3 2020
- Oppervlakte terrein: ca. 60.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 50.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q3 2023
- Oplevering: 13/09/2024
- Huurder: Lekkerland Nederland B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 45 miljoen



<sup>11</sup> Zie persmededeling van 29/08/2023 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>12</sup> Zie persmededeling van 17/07/2023 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

## Blue Gate phase 2, Antwerp (BE)<sup>13</sup>

In februari 2016 werd Montea reeds de exclusieve partner voor de ontwikkeling van het logistieke terrein Blue Gate te Antwerpen, met een sterke focus op de ontwikkeling van *next generation* gebouwen die een unieke duurzaamheid combineren met stadsdistributie met een lage impact.

In september 2022 kon Montea het eerste Belgische delivery station voor Amazon Logistics opleveren op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp. In een tweede fase werd een nieuw logistiek distributiecentrum van ca. 16.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld, dat zelfs "energiepositief" is: er wordt immers meer (groene) energie opgewekt dan dat er verbruikt zal worden. Deze inspanning werd beloofd: op 17 september 2024 heeft Montea voor deze ontwikkeling de Realty's Sustainable Building Award gewonnen binnen de categorie Industrial & Logistics.



- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 26.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 16.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q4 2023
- Oplevering: 31/12/2024
- Huurders: Herfurth & Co NV, verhuurd voor een vaste periode van 12 jaar & Van Noten Andries NV, verhuurd voor een vaste periode van 6 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

## Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren III (fase 2) – derde gebouw

In een tweede fase binnen de structurele samenwerking met Cordeel, heeft Montea gedurende het vierde kwartaal van 2022 een terrein van ca. 187.000 m<sup>2</sup> in Tongeren verworven. Daarop werden in de loop van 2023 twee gebouwen van ca. 20.500 m<sup>2</sup> en ca. 34.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld. In het eerste kwartaal van 2024, startte Montea met de constructie van een derde gebouw van ca. 14.000 m<sup>2</sup>, welke in het vierde kwartaal van 2024 opgeleverd kon worden.

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 23.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 14.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q1 2024
- Oplevering: 01/10/2024
- Verhuurd voor een vaste periode van 6 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 8 miljoen



<sup>13</sup> Zie persmededeling van 28/03/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

## → In uitvoering – 124.000 m<sup>2</sup>

Montea heeft op heden vier ontwikkelingsprojecten in België en Nederland in uitvoering, voor een totale voorverhuurde oppervlakte van 124.000 m<sup>2</sup>. Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 116 miljoen. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten voor deze projecten bedraagt 14 jaar, waarbij deze voor 100% voorverhuurd zijn. Montea ontwikkelt voor de lange termijn en zet dus volop in op duurzaamheid. Niet alleen op vlak van energiehuishouding, maar ook qua watergebruik, landschappelijke inpassing in de omgeving en biodiversiteit.

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

In september 2018 verwierf Montea in Tiel een verhuurd terrein, een totale oppervlakte van ca. 48 hectare. Grondschaarste, toenemende stikstofbepalingen en het netcongestieprobleem hebben de afgelopen jaren voor een grote schaarste in de logistieke vastgoedmarkt gezorgd. De vraag naar duurzame vastgoedoplossingen is hoog, waardoor verhuurde grondposities op strategische locaties, zonder stikstofbepaling of netcongestieprobleem, ingezet worden voor nieuwe ontwikkelingen. Tiel is hiervan het perfecte voorbeeld. In een eerste fase werd, in 2021, een cleantech recycling faciliteit van ca. 9.500 m<sup>2</sup> voor Re-Match gebouwd.

In een tweede fase wordt een nieuw duurzaam distributiecentrum van ca. 91.000 m<sup>2</sup> gebouwd voor Intergamma. Dit centrum zal de activiteiten van meerdere distributiecentra samenvoegen tot één, waardoor de efficiëntie wordt verbeterd en Intergamma's inzet om zijn ecologische voetafdruk te verkleinen wordt ondersteund.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 183.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 91.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q2 2024
- Verwachte oplevering: Q3 2025
- Huurder: Intergamma B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 83 miljoen



### Uitbreiding in Aalst (BE)

In 2015 verwierf Montea een terrein van ca. 46.000 m<sup>2</sup> op de Industriezone Zuid IV in Aalst (Erembodegem) en ontwikkelde er een state-of-the-art logistiek distributiecentrum van ca. 13.000 m<sup>2</sup> met twee cross-docking ruimtes en bijhorende kantoren voor Movianto Belgium NV. Voor de resterende oppervlakte, verwierf Montea in de loop van het eerste kwartaal van 2024 de vergunning voor een uitbreidingsgebouw van ca. 9.000 m<sup>2</sup>. De oplevering van deze ontwikkeling wordt verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2025.



- Aankoop terrein: Q2 2015
- Oppervlakte terrein: ca. 14.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 9.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q1 2024
- Verwachte oplevering: Q1 2025
- Huurder: Movianto Belgium NV voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar
- Inschatting investeringsbudget ontwikkeling: ca. € 8 miljoen

## Amsterdam (NL)

Montea startte in de loop van 2023 met de bouw van een logistiek gebouw van ca. 7.000 m<sup>2</sup> op een terrein van ca. 11.000 m<sup>2</sup>. De locatie van dit terrein is uniek, gezien de strategische ligging in Amsterdam waar de grond zeer schaars is.



- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 11.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 7.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q1 2025
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

## Uitbreiding in Oss (NL)

In het Brabantse Oss gaat Montea een duurzaam nieuw distributiecentrum realiseren voor Vos Distri Logistics BV. De nieuwbouw van ca. 17.000 m<sup>2</sup>, die straks op een BREEAM-certificaat van de graad 'Excellent' kan rekenen, komt naast het bestaande DC van Vos Logistics, dat in 2015 in gebruik werd genomen. Oss is strategisch gelegen in het achterland van de havens van zowel Rotterdam als Antwerpen en beschikt over een multimodale containerterminal. Het nieuwe distributiecentrum is uitstekend bereikbaar zowel over de weg, als via het water (Maashaven) en per spoor. Het pand wordt uitgerust met vijftien docks voor het laden en lossen van vrachtwagens. De oplevering staat gepland voor eind 2025.

- Aankoop terrein: Q1 2014
- Oppervlakte terrein: ca. 20.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 17.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q1 2025
- Verwachte oplevering: Q4 2025
- Huurder: Vos Distri Logistics BV voor een nieuwe vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen



### → Andere projecten in de pijplijn – 367.000 m<sup>2</sup>

De vraag naar duurzame magazijnen op strategische locaties blijft sterk, wat Montea, samen met het beperkte aanbod op die locaties en de gestegen markthuurgprijzen, blijvende kansen biedt. Bedrijven worden geconfronteerd met een vertraagde economische groei wat de vraag naar logistieke ruimte enigszins tempert en de besluitvorming bij klanten vertraagt. Toch verwacht Montea op korte termijn te kunnen starten met de ontwikkeling van 367.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, gelegen op toplocaties in België en Nederland, waarbij Tongeren (BE), Born (NL) en Halle (BE) de grootste oppervlaktes vertegenwoordigen.

- 7 projecten (of 77% van de totale oppervlakte) zijn op vandaag reeds vergund. Zodra deze projecten een huurder hebben gevonden, zal de bouw opgestart worden. Montea heeft concrete gesprekken met verschillende potentiële huurders en verwacht dan ook de opstart van verschillende van deze projecten op korte termijn.
- 1 project (of 4% van de totale oppervlakte) is vandaag reeds voorverhuurd, maar zijn de definitief uitvoerbare vergunningen nog niet ontvangen. Montea voorziet binnenkort te kunnen starten met de bouw, na ontvangst van de nodige vergunningen.
- 2 projecten (of 19% van de totale oppervlakte) hebben op vandaag geen huurder noch een definitief uitvoerbare vergunning. Montea verwacht op korte termijn zowel de vergunning als verhuring op basis van de lopende gesprekken.

### 1.2.2.2 Toekomstig ontwikkelpotentieel

De resterende landbank bedraagt ongeveer 1,9 miljoen m<sup>2</sup>, waarmee Montea een significant toekomstig ontwikkelpotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.



### 1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

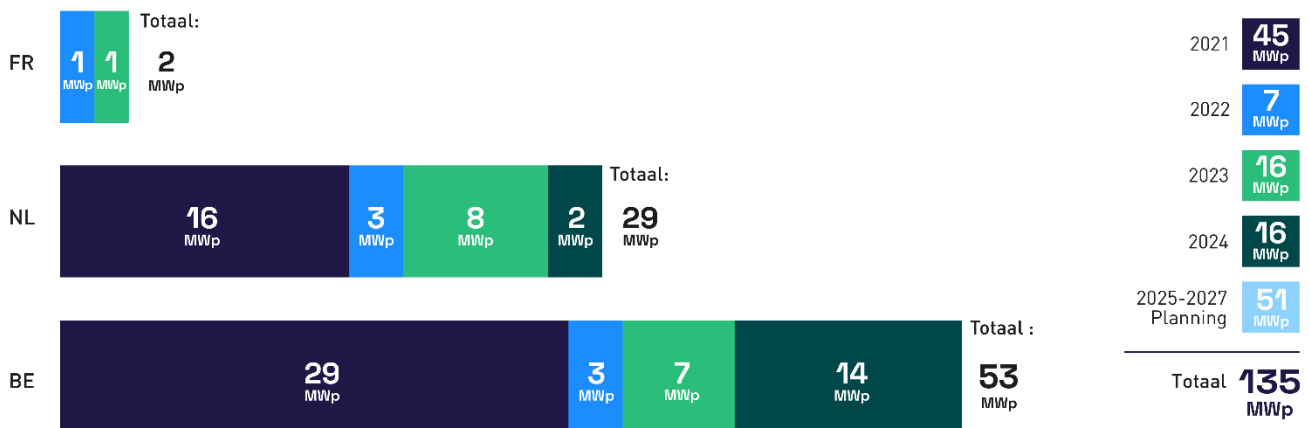
Montea behoudt haar focus op duurzaamheid en is ervan overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten. Duurzame waardecreatie is van essentieel belang om groei op lange termijn te verzekeren. In het kader van Track27 ambieert Montea om de capaciteit aan zonnepanelen te verdubbelen van 68 MWp eind 2023 naar 135 MWp eind 2027, een investering van € 27 miljoen. Daarnaast grijpt Montea ook in op bestaande sites via de uitrol van batterijopslagsystemen, waarmee we niet alleen de huurders elk moment van de dag voldoende stroom garanderen, maar tevens helpen het net te stabiliseren. Daarnaast worden ook energiebesparende verbeteringen aangebracht aan de bestaande portefeuille, zoals de overschakeling op warmtepompen, de installatie van energiezuinige LEDs en het vernieuwen en bijkomend isoleren van daken.

#### Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken biedt logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen op te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan blijven spelen in het aanbod van hernieuwbare energie en het reduceren van de energiekosten van haar klanten, onder meer middels de installatie van zonnepanelen.

**84 MWp** totaal vermogen (geïnstalleerd)  
**Energie voor 23.700 gezinnen**  
**Equivalent van CO<sub>2</sub>-opname van 1.380 hectare bos**

Het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk bedraagt op jaareinde 84 MWp, wat betekent dat 16 MWp geïnstalleerd werd in 2024. Ondertussen werd ca. 96% van de daken waar dit technisch haalbaar is zonder ingrijpende aanpassingswerken voorzien van PV-installaties.



Met deze zonnepanelen genereert Montea een aanzienlijke hoeveelheid hernieuwbare energie, waarvan op dit moment ongeveer gemiddeld 35% gebruikt wordt door de huurders omwille van:

- Focus op energie-efficiëntie. Hoewel Montea over veel hernieuwbare energiebronnen beschikt, worden deze nog steeds als waardevol en schaars beschouwd. Daarom richt Montea zich op luchtdichte gebouwen en installaties met een hoog rendement, wat resulteert in een productie die veel hoger is dan lokaal nodig is.
- Grote gebouwen met grote daken. Dit biedt een groot potentieel omwille van de beschikbare oppervlaktes. In plaats van zonne-energiecentrales te ontwerpen die alleen aansluiten op het huidige lokale verbruik, houdt Montea rekening met de toekomstige toename van de energievraag.

Door overproductie ontstaan op bepaalde momenten negatieve energieprijzen, wat wordt opvangen door productie te verminderen tijdens piekmomenten (curtailment) en door deel te nemen aan de onbalansmarkt. Ook de inzet van energie-opslagsystemen helpt om het lokaal verbruik in de toekomst te verhogen en de effecten van negatieve prijzen te verzachten.

## Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

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

Op vlak van verwarming zet Montea in op warmtepompen aangezien die toelaten om gebouwen op een duurzamere manier (zonder fossiele brandstoffen) te verwarmen en/of te koelen. Doelstelling hierbij is dat tegen 2030 de helft van de sites in portefeuille volledig losgekoppeld is van het gasnet en overgeschakeld is op warmtepompen. Dit gebeurt enerzijds door de bestaande gasverwarmingen of oudere warmtepompen op de bestaande sites te vervangen door warmtepompen die op groene elektriciteit kunnen verwarmen en anderzijds door bij de constructie van nieuwe projecten steeds te opteren voor energiezuinige warmtepompen. Op het einde van 2024 opereert ongeveer 45% van de portefeuille enkel op deze moderne, energiezuinige warmtepompen zonder nog gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Alle magazijnen zijn standaard uitgerust met geavanceerde sprinklersystemen die grote watertanks vereisen. Montea implementeert een innovatief plan om het water in de tanks te verwarmen en energie op te slaan als warmte. Deze warmte zal vervolgens worden gebruikt voor de toepassing van vloerverwarmingssystemen in de magazijnen, een efficiënter alternatief voor de huidige lucht-lucht warmtepompen. De eerste magazijnen met vloerverwarming zijn reeds met succes geplaatst in het project in Waddinxveen verhuurd aan HBM enerzijds en Lekkerland anderzijds. Een verdere uitbreiding van de toepassing wordt verwacht begin 2025.

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

Ondertussen gaat Montea verder met het relighting-programma in de warehouses dat als doel heeft om tegen 2030 de volledige portefeuille over te schakelen op energiezuinige LEDs. Op het einde van 2024 beschikt ongeveer 78% van de portefeuille over energiezuinige LED-verlichting.

Per 31 december 2024 beschikt de portefeuille over samen ongeveer 772 EV-charging mogelijkheden. Montea installeert laadpalen bij alle nieuwbouwprojecten, maar ook bij de bestaande portefeuille wordt er geïnvesteerd in EV-charging om klanten te ondersteunen bij hun energietransitie. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor het plaatsen van laadvoorzieningen voor elektrische trucks.

## Ontwikkelingen in de batterijparken

Naast bovenstaande investeringen in zonnepanelen, is ook een deel van de geplande duurzaamheidsinvesteringen in 2024 gerelateerd aan investeringen in batterijen over de portfolio. De batterijen stellen klanten immers niet alleen in staat hun energieverbruik verder te optimaliseren en de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te verminderen, maar zullen ook de operationele kosten verlagen en de automatisering van productieprocessen bevorderen.

Montea plant de komende jaren een investering van € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterijopslagsystemen. Concreet zijn op heden veertien Belgische sites in scope voor de installatie van batterijparken, wat overeenstemt met ongeveer de helft van de portfolio in België, voor een totale opslagcapaciteit van 35 MWh. Daarnaast onderzoekt Montea in Nederland de implementatie van batterijen op zeven locaties, goed voor ongeveer 21 MWh opslagcapaciteit. Op de middellange termijn zullen additionele sites geïdentificeerd worden voor de verdere uitrol van batterijparken.



## 1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2024

### 1.3.1 Huuractiviteit

#### Bezettingsgraad van 99,9% en verhuuractiviteit

Op 31 december 2024 bedraagt de bezettingsgraad 99,9% tegenover 100% op jaareinde 2023. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Le Mesnil-Amelot (FR), voordien verhuurd aan Espace Phone.

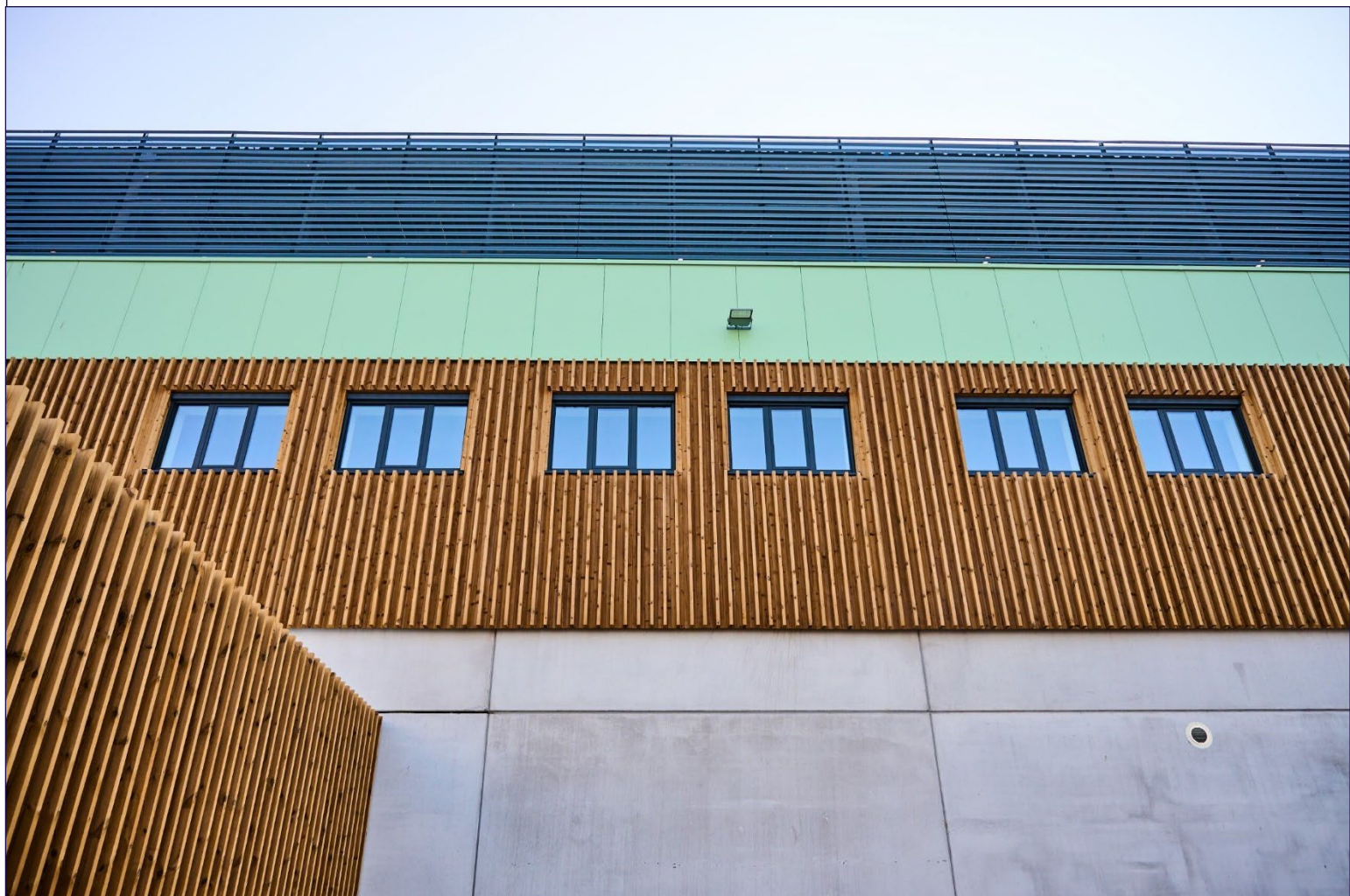
Van het equivalent van 9% van de huurgelden dat in 2024 op vervaldag kwam, kon 96% worden verlengd of verhuurd. Voor 2025 kon op heden reeds 58% verlengd of vernieuwd worden van het equivalent van 10% van de huurgelden dat in 2025 op vervaldag komt. Een substantieel deel (38%) van de resterende verlengingen en vernieuwingen valt in de tweede helft van 2025.

In de loop van 2024 werd het equivalent van ca. 34.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte heronderhandeld, waaronder de herverhuur van de site in Milmort (BE) aan Mondial Relay en in Saint-Priest (FR) aan Verploegen. Dit komt overeen met ca. 2% van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten en resulteerde in ongeveer € 0,2 miljoen additionele huur (+12% huurstijging).

De like-for-like huurinkomsten van Montea stijgen met 3,4%, waarvan 0,3% te wijten is aan herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten. Het effect van doorrekening van indexatie in de like-for-like huurinkomsten bedraagt 3,1%.

### 1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de loop van 2024 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.



### 1.3.3 Verdere versterking van de financieringsstructuur

#### 1.3.3.1 Keuzedividend – 60% van de aandeelhouders kiest voor aandelen

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders in het tweede kwartaal een keuzedividend aangeboden<sup>14</sup>. 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.

#### 1.3.3.2 Succesvolle kapitaalverhoging

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<sup>15</sup> 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 9 onherleidbare toewijzingsrechten gaven recht om in te schrijven op 1 nieuwe 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) 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.

#### 1.3.3.3 Nieuwe kredietovereenkomsten

Montea heeft in 2024 haar liquiditeitspositie versterkt door € 155 miljoen aan nieuwe kredietlijnen te tekenen. Deze nieuwe kredietlijnen werden afgesloten met ABN Amro, ING en KBC.

#### 1.3.3.4 Montea krijgt haar eerste kredietrating toegekend door Fitch

Montea heeft in augustus haar eerste kredietrating ontvangen. Fitch kent Montea een solide lange termijn investment grade rating toe van BBB+ met een stabiele outlook. Deze rating weerspiegelt de hoogwaardige logistieke portefeuille van Montea, gelegen in West-Europa en gekenmerkt door een diverse, kwalitatieve huurdersbasis. Vooral de focus op strategische liggingen nabij belangrijke logistieke knooppunten met een multimodaal karakter en sterke groene referenties worden gewaardeerd als een plus. De rating wordt verder ondersteund door langlopende huurcontracten met contractuele huurverhogingen gekoppeld aan indexatie en een aanhoudend hoge bezettingsgraad, wat zorgt voor stabiele en voorspelbare inkomstenstromen. Mede hierdoor heeft Fitch een A- rating toegekend aan Montea's senior unsecured debt. Daarnaast zet Fitch ook Montea's sterke financiële positie in de verf, waarbij de financiering van nieuwe investeringen evenwichtig is verdeeld tussen eigen en vreemd vermogen, zonder dat de activa bezwaard zijn.

De toekenning van een rating door een onafhankelijk orgaan bevestigt de financiële sterkte en kredietwaardigheid van Montea, met als doel betere toegang te krijgen tot alle kapitaalmarkten, een breder investeerderspubliek aan te trekken en te profiteren van gunstige financieringsvoorwaarden.

<sup>14</sup> Zie persmededeling van 12/06/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>15</sup> Zie persmededeling van 25/09/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.3.4 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland diende Montea reeds vanaf 2013 een verzoek in voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen. In de loop van 2023 heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2022 erkend dat Montea voldoet aan de FBI vereisten en derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd was over deze periode. In de loop van 2024 heeft Montea Nederland B.V. ook voor 2023 de erkenning als FBI ontvangen. Hierdoor werd de in 2023 aangelegde provisie teruggedraaid in de resultaten van 2024, wat een positieve impact heeft op het EPRA-resultaat van € 3,7 miljoen (€ 0,18 per aandeel). Daarnaast werd ook een latente belastingprovisie op het vastgoed van € 5,2 miljoen via het portefeuilleresultaat (geen EPRA-resultaat impact) teruggenomen.

In de resultaten voor 2024 houdt Montea voorzichtigheidshalve nog rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuuut 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-statuuut, een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat.

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

#### Toekomstige aanpak van Montea op vlak van FBI

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

FBI overzicht			2023	2024	2025	
FBI statuut opgenomen in de boekhouding van Montea				✓	✗	niet van toepassing
Tarief dividendbelasting in boekhouding				5%	5%	niet van toepassing
Tarief vennootschapsbelasting				25,8%	25,8%	25,8%
<b>Totaal belastinglasten NL in EPRA-resultaat</b> (geboekt/voorzien)			<b>M€</b>	<b>4,1</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>
<b>EPRA-resultaat</b>	Potentiële impact op het EPRA-resultaat als FBI-statuuut wordt	TOEGEKEND	M€	+ 3,7	+ 1,9	
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0	0,0	
<b>Portfolio resultaat</b>	Potentiële netto resultaat impact (uitgestelde belastingen) als FBI-statuuut wordt	TOEGEKEND	M€	+ 5,2	+15,6	
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0	0,0	

### 1.3.5 Andere gebeurtenissen tijdens 2024

#### Programma voor inkoop van 50.000 eigen aandelen<sup>16</sup>

Binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop van eigen aandelen zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 9 november 2020, heeft Montea een inkoopprogramma van eigen aandelen succesvol uitgevoerd tijdens de periode van 14 november 2024 t.e.m. 29 november 2024. Tijdens deze periode werden, via een onafhankelijke tussenpersoon, in totaal 50.000 eigen aandelen ingekocht tegen een totale aankoopprijs van € 3.251.676,84. De aandelen die werden ingekocht via het inkoopprogramma zullen worden gebruikt om aandelenaankoop- en aandelenoptieplannen ten gunste van het management en de werknemers van Montea na te komen en in de toekomst opnieuw te kunnen aanbieden.

Als gevolg van dit inkoopprogramma bedroeg het totaal aantal eigen aandelen gehouden door Montea 123.827 (0,54% t.o.v. een totaal van 23.131.212 aandelen) op 29 november 2024. De persberichten over dit inkoopprogramma en het overzicht van alle individuele transacties kunnen worden geraadpleegd op: <https://montea.com/investor-relations/nl/inkoop-eigen-aandelen>.

#### Montea behaalt erkenning voor haar duurzaamheidsinitiatieven

In oktober behaalde Montea een GRESB-score van 79/100 in de categorie 'bestaande gebouwen', een verbetering ten opzichte van vorig jaar, toen de score 77/100 bedroeg. In de categorie 'ontwikkelingen' was de vooruitgang nog groter, met een stijging van 9 punten, van 79/100 naar 88/100. Deze vooruitgang leidde ook tot een verhoging van de 'green star rating' naar 3 sterren. GRESB, een internationaal erkend platform dat vastgoedbedrijven evalueert op hun ESG-prestaties, helpt investeerders een beter inzicht te krijgen in de duurzaamheid en verantwoorde bedrijfsvoering van bedrijven in de sector.

Montea werd aangemerkt als 'Best in class' op het gebied van energieverbruik van gebouwen, wat extra betekenisvol is omdat dit onderwerp als het belangrijkste werd geïdentificeerd in de materialiteitsmatrix. Daarnaast scoorde Montea ook hoger dan zijn sectorconcurrenten op het vlak van datamonitoring en -review.

Sustainalytics bevestigt de lage ESG-risicobeoordeling van Montea met een score van 11,2 (+0,2 op jaarbasis), waarmee Montea zich in het 20e percentiel bevindt onder de REIT wereldwijd.



ESG Risk Rating  
**11.2** Low Risk



MORNINGSTAR | SUSTAINALYTICS



Naast de GRESB-score behaalde Montea ook goud bij de EPRA sBPR awards, een prestigieuze onderscheiding van een instantie die de normen en consistentie in duurzaamheidsrapportering van beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa benadrukt.

Deze prestaties tonen aan dat Montea voortdurend streeft naar verbetering op vlak van de duurzaamheid. Het blijft evenwel een jaarlijkse uitdaging die Montea graag aangaat, samen met haar team, klanten, leveranciers en andere stakeholders die dezelfde duurzame toekomst voor ogen hebben.

#### Montea wint Realty award voor duurzaam logistiek distributiecentrum op Blue Gate<sup>17</sup>

Montea heeft de eerste Realty's Sustainable Building Award gewonnen en dit binnen de categorie Industrial & Logistics. Deze prestigieuze prijs werd toegekend aan het distributiecentrum dat Montea voor Herfurth en Dries Van Noten Group ontwikkelt op Blue Gate in Antwerpen, in samenwerking met architectenbureau POLO. De award bekroont vastgoedprojecten over heel Europa die industriële en logistieke activiteiten verbeteren, efficiëntie verhogen en duurzaamheid binnen de supply chain bevorderen.

De jury van de Realty Awards koos voor Blue Gate Antwerpen en Montea omdat het project volledig in lijn ligt met het nieuwe duurzaamheidsinitiatief New European Bauhaus, dat streeft naar oplossingen die niet alleen duurzaam zijn, maar ook een mooiere leefomgeving en inclusievere maatschappij bewerkstelligen. De ontwikkeling van het nieuwe logistieke gebouw vormt een maatstaf voor toekomstige warehouses.



<sup>16</sup> Zie persmededeling van 29/11/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>17</sup> Zie persmededeling van 19/09/2024 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.3.6 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 3,74 per aandeel

Op basis van het EPRA-resultaat van € 4,73 zal de raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 3,74 bruto per aandeel (€ 2,62 netto per aandeel), bestaande uit € 3,60 per aandeel, uitzonderlijk verhoogd met € 0,14 per aandeel omwille van het uitzonderlijk EPRA-resultaat in 2024. In totaal betekent dit dat het bruto dividend per aandeel stabiel blijft ten opzichte van 2023. Zonder de eenmalige effecten in 2023 en 2024 stijgt het bruto dividend per aandeel met 7% in vergelijking met 2023.

Kernratio's	31/12/2024	31/12/2023
<b>Kernratio's (€)</b>		
EPRA-resultaat per aandeel (1)	4,73	4,90
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	3,57	2,33
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,13	-0,76
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	8,17	6,46
EPRA-resultaat per aandeel (2)	4,29	4,47
<b>Voorgestelde uitkering</b>		
Bruto dividend per aandeel	3,74	3,74
Netto dividend per aandeel	2,62	2,62
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21.005.929	18.387.740
Aantal aandelen in omloop per periode einde	23.131.212	20.121.491

(1) Berekening op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen

(2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum



## 1.4 Financiële resultaten voor het boekjaar 2024

### 1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 december 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1 000) ANALYTISCH	31/12/2024 12 MAANDEN	31/12/2023 12 MAANDEN
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	115.110	106.625
VASTGOEDRESULTAAT	122.956	116.139
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-14.090	-13.370
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	108.866	102.769
% t.o.v. netto huurresultaat	94,6%	96,4%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-12.721	-17.995
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	96.145	84.774
Belastingen <sup>18</sup>	3.114	5.236
EPRA-RESULTAAT	99.260	90.010
per aandeel	4,73	4,90
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	85.400	11.870
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-10.401	30.974
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	74.998	42.843
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.733	-14.043
NETTO RESULTAAT	171.525	118.810
per aandeel	8,17	6,46

### 1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

#### ■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 115,1 miljoen over 2024 en is gestegen met 8% (of € 8,5 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 106,6 miljoen). Deze stijging komt tot stand via de sterke organische groei van de huurgelden gecombineerd met huuropbrengsten voortvloeiend uit de aankoop van nieuwe panden en verhuurde terreinen alsook uit opgeleverde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2024 en 2023) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,4%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (3,1%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (0,3%).

De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten.

<sup>18</sup> In de loop van 2023 werd Montea erkend als FBI voor de periode 2015 t.e.m. 2022, wat resulteerde in een uitzonderlijk positieve impact van € 6,9 miljoen omwille van het tegendraaien van de provisies daartoe.

In de loop van 2024 werd Montea erkend als FBI voor de periode 2023, wat resulteerde in een uitzonderlijk positieve impact van € 3,7 miljoen omwille van het tegendraaien van de provisie daartoe.



## ■ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 123,0 miljoen over 2024, een stijging met € 6,9 miljoen (of 6%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 116,1 miljoen). Naast het netto huurresultaat, dat negatief geïmpacteerd wordt door een daling van de inkomsten van verhuur van PV-installaties voor een totaal bedrag van € 1,3 miljoen, omvat het vastgoedresultaat andere inkomsten uit zonnepanelen die in 2024 daalden met € 1,6 miljoen t.o.v. 2023. De daling 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. Voorts spelen ook lagere elektriciteitsprijzen een rol, gedeeltelijk gecompenseerd door een hogere capaciteit.

## ■ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in 2024 gestegen met € 0,7 miljoen ten opzichte van 2023. Dit voornamelijk naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. Daardoor zet de stijging van het vastgoedresultaat zich verder in een stijging van het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille met 6% t.o.v. vorig jaar (van € 102,8 miljoen in 2023 naar € 108,9 miljoen in 2024).

De exploitatie- of operationele marge<sup>19</sup> bedraagt 88,5% voor 2024, ongewijzigd ten opzichte van 2023. De EPRA kost ratio bedraagt 11,4% op het einde van 2024, vergelijkbaar met de 11,8% aan het einde 2023. Om toekomstige groei te verzekeren, investeerde Montea immers sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten. Zo ambieert Montea een geleidelijke stijging van de operationele marge op middellange termijn naar 90%.

## ■ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -12,7 miljoen, tegenover € -18,0 miljoen vorig jaar, een daling met 29% of € 5,3 miljoen. Dit resultaat houdt rekening met € 10,5 miljoen aan geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering. In 2023 werden € 4,3 miljoen aan geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen opgenomen, een lager niveau t.o.v. 2024 omdat pas in 2024 een deel van de ruime landbank aan het werk gezet werd. Indien geen rekening gehouden wordt met geactiveerde interestlasten, stijgt het financieel resultaat van € -22,3 miljoen in 2023 naar € -23,2 miljoen in 2024 door een stijging van de gemiddelde financiële schuldenlast.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 december 2024 ingedekt voor 97,8%.

De gemiddelde financieringskost<sup>20</sup>, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast waarbij de activa van Montea niet bezwaard zijn met zekerheden, bedraagt 2,3% voor boekjaar 2024, ongewijzigd ten opzichte van 2023.

## ■ Belastingen

In de loop van 2023 werd Montea erkend als FBI voor de periode 2015 t.e.m. 2022, waardoor de in 2021 en 2022 aangelegde provisies in die periode konden worden tegengedraaid met een uitzonderlijk positieve impact van € 6,9 miljoen tot gevolg. In het derde kwartaal van 2024 kreeg Montea ook de erkenning als FBI voor het boekjaar 2023 waardoor de provisie van € 3,7 miljoen, die werd opgezet met oog op mogelijke weigering, kon worden tegengedraaid. Anderzijds werd met betrekking tot boekjaar 2024 omwille van dezelfde reden in de resultatenrekening een belastingvoorziening opgebouwd uitgaand van het principe van de voorzichtigheid. Voor 2024 bedraagt deze € 2,3 miljoen, met name de belastingdruk conform de regulier belaste sfeer.

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2023, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook voor 2024 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften voor 2024 worden dan ook als FBI ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

<sup>19</sup> Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

<sup>20</sup> Deze financiële kost is een gemiddelde over de 5 laatste kwartalen en op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

## ■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat over 2024 bedraagt € 99,3 miljoen, een stijging van € 9,3 miljoen of 10% tegenover 2023 (€ 90,0 miljoen). Boekjaar 2023 en 2024 werden echter beide gekenmerkt door de terugname van provisies naar aanleiding van de erkenning van het FBI-statuut, alsook het vrijvallen van provisies met betrekking tot groene stroom certificaten in 2023. Zonder rekening te houden met deze uitzonderlijke effecten, groeit het EPRA-resultaat met 17% ten opzichte van 2023. Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over 2024 bedraagt € 4,73 per aandeel, ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over 2023 van € 4,90 per aandeel. Zonder rekening te houden met uitzonderlijke effecten in beide periodes stijgt het EPRA-resultaat per aandeel met 2%, rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 14%, ingevolge de versterking van het kapitaal in de loop van 2024.

## ■ Resultaat op de vastgoedportefeuille<sup>21</sup>

Het resultaat op de vastgoedportefeuille van 2024 bedraagt € 75,0 miljoen (€ 3,57 per aandeel<sup>22</sup>), een stijging met € 32,2 miljoen ten opzichte van 2023 (€ 42,8 miljoen).

In 2024 wordt de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 85,4 miljoen) gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen en een positieve waardering van de bestaande portefeuille, voornamelijk gedreven door een stijging in de markthuurbedingen met ca. 4%, gedeeltelijk gecompenseerd door een yield shift expansie van 5 bps. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, stabiel ten opzichte van eind 2023.

Daarnaast heeft de provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, aangelegd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen'), een negatieve impact op het resultaat op de vastgoedportefeuille van € 10,4 miljoen op 31 december 2024. In de loop van 2024 werd de in 2023 voorziene latente belasting op het vastgoedresultaat tegengedraaid ten belope van € 5,2 miljoen waarna de provisie voor latente belastingen met betrekking tot 2024 werd opgezet voor € 15,6 miljoen.

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

## ■ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € -2,7 miljoen of € -0,13 per aandeel op het einde van 2024, tegenover een negatieve variatie van € -14,0 miljoen op het einde van 2023. De variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten heeft een negatief effect op het netto resultaat als gevolg van dalende lange termijn rentevoeten.

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

## ■ Netto resultaat (IFRS)

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA-resultaat, het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de impact van provisies voor latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat verwerkt vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen van FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het netto resultaat van 2024 is voornamelijk toe te schrijven aan de significante waardeverhoging van de vastgoedportefeuille in 2024 ten opzichte van 2023.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel<sup>23</sup> bedraagt € 8,17 per aandeel t.o.v. € 6,46 per aandeel in 2023.

<sup>21</sup> Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed, rekening houdend met eventuele latente belastingen.

<sup>22</sup> Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen per 31/12/2024.

<sup>23</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

### 1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31 december 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
I.	VASTE ACTIVA	2.825.732	2.312.331
II.	VLOTTENDE ACTIVA	59.313	121.603
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.885.045</b>	<b>2.433.934</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.804.300</b>	<b>1.520.777</b>
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.804.300	1.518.263
II.	Minderheidsbelangen	0	2.514
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.080.745</b>	<b>913.157</b>
I.	Langlopende verplichtingen	1.005.764	820.997
II.	Kortlopende verplichtingen	74.981	92.160
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.885.045</b>	<b>2.433.934</b>

### 1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31 december 2024

Op 31/12/2024 bestaat het totaal van de activa (€ 2.885,0 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (83% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (11% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (4% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

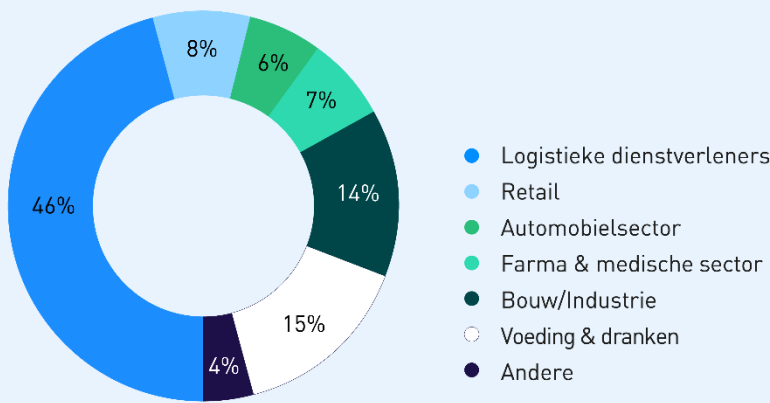


### 1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31 december 2024

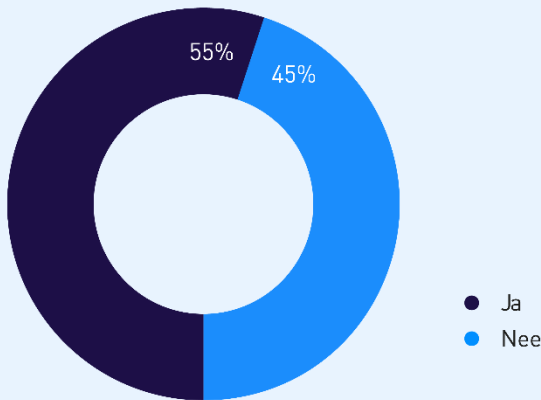
De vraag naar duurzame opslagruimte op strategische locaties blijft groot, terwijl het aanbod op die locaties vandaag schaars is. Dit leidt tot een hoge bezettingsgraad en opwaartse druk op de huurprijzen in de meeste logistieke hotspots. Ondanks een vertraagde besluitvorming bij klanten omwille van een conjuncturele afkoeling, blijft het belang van logistiek groot door belangrijke tendensen zoals de versterking van globale supply chain netwerken, de aanleg van grotere strategische voorraden en reshoring. Daarnaast blijft ook de e-commerce sector groeien. Montea tracht een antwoord te bieden op deze uitdagingen, door het aanbieden van innovatieve en duurzame vastgoedoplossingen.

Montea streeft ernaar haar sterke fundamentals ook in de komende jaren te handhaven. Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. recycling sector, food distribution...) alsook op strategische, multimodale locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, watergebonden locaties...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

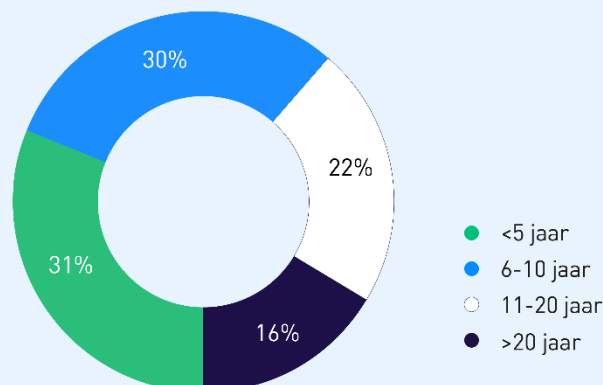
#### Sectordiversificatie



#### Multimodaliteit



#### Leeftijd gebouwen



AANTAL SITES OP  
31 DECEMBER  
2024

**118**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)

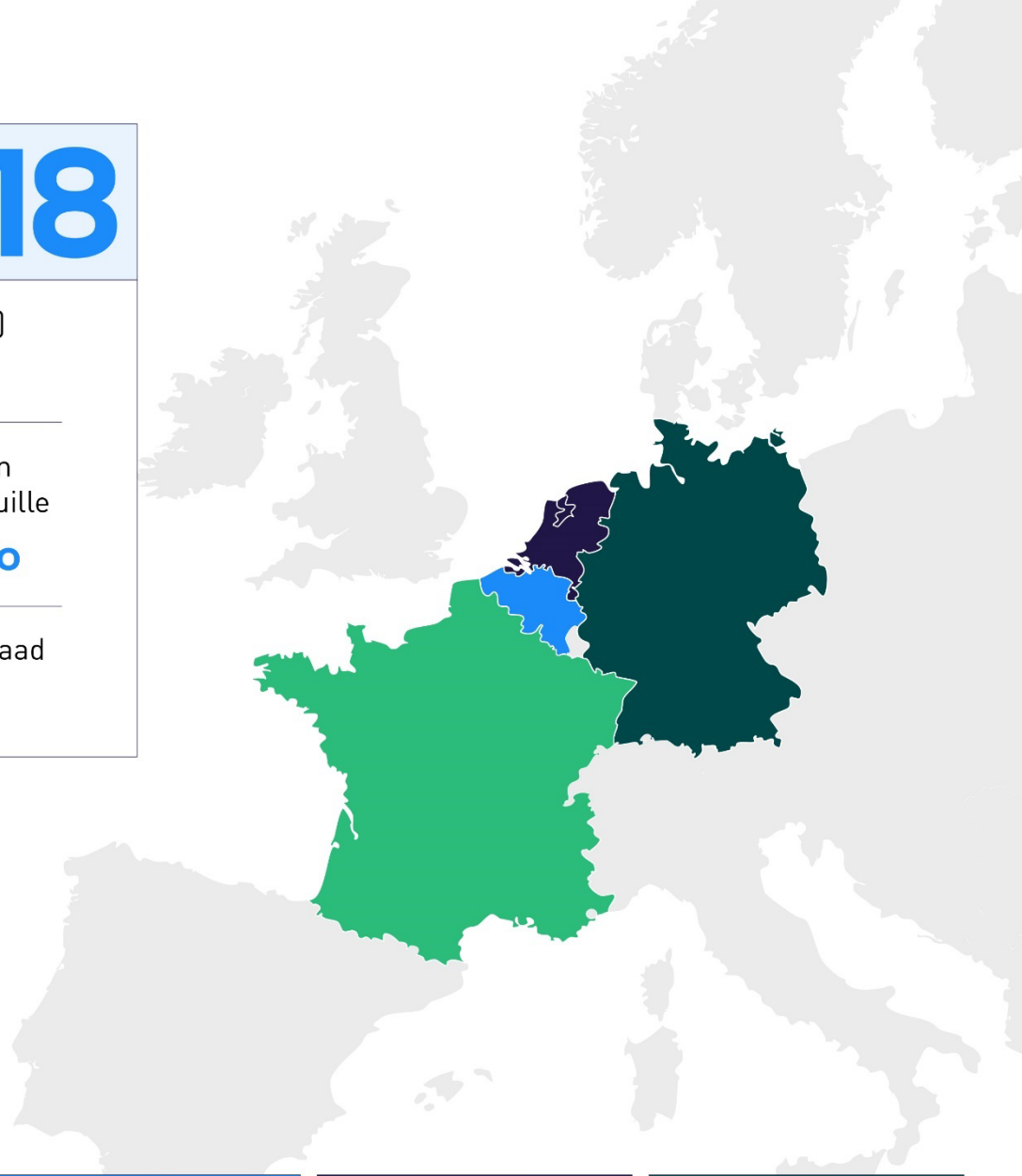
**2.132.000**

Reële waarde van  
de vastgoedportefeuille

**€ 2.793 Mio**

Totale bezettingsgraad

**99,9%**



FRANKRIJK

AANTAL SITES OP  
31 DECEMBER  
2024

**35**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)

**292.500**

Reële waarde van  
de vastgoedportefeuille

**€ 406 Mio**

Totale bezettingsgraad

**99,1%**

Aandeel van de portefeuille

**14%**

BELGIË

AANTAL SITES OP  
31 DECEMBER  
2024

**43**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)

**951.500**

Reële waarde van  
de vastgoedportefeuille

**€ 1.191 Mio**

Totale bezettingsgraad

**100%**

Aandeel van de portefeuille

**43%**

NEDERLAND

AANTAL SITES OP  
31 DECEMBER  
2024

**37**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)

**788.500**

Reële waarde van  
de vastgoedportefeuille

**€ 1.107 Mio**

Totale bezettingsgraad

**100%**

Aandeel van de portefeuille

**40%**

DUITSLAND

AANTAL SITES OP  
31 DECEMBER  
2024

**3**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)

**99.500**

Reële waarde van  
de vastgoedportefeuille

**€ 89 Mio**

Totale bezettingsgraad

**100%**

Aandeel van de portefeuille

**3%**

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.132.243 m<sup>2</sup>, verspreid over 118 sites, met name 43 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 37 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,9% per 31/12/2024 ten opzichte van 100% per jaareinde 2023. De zeer beperkte leegstand bevindt zich te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Espace Phone.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 2.792,8 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.405,2 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 316,6 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 71,0 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2023 is er een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van 23% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 440,8 miljoen, aangevuld met € 88,1 miljoen aan latente meerwaarden op projectontwikkelingen en opwaardering van de bestaande portefeuille, hoofdzakelijk gedreven door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met ca. 4% deels geneutraliseerd door een opwaartse yield shift met 5 bps. De positieve effecten door ontwikkelmarges en opwaardering worden gedeeltelijk gecompenseerd door een afwaardering van € 15,8 miljoen op de zonnepanelen als gevolg van dalende injectieprijzen, waarbij de herwaardering van zonnepanelen grotendeels via eigen vermogen verwerkt wordt, conform IAS 16.

(in M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2024	CAPEX 2024	HERWAARDERING & ONTW.MARGE 2024	REËLE WAARDE 31/12/2024
BE	1.063	109	19	1.191
FR	256	155	-5	406
NL	930	114	62	1.107
DE	31	61	-3	89
	<b>2.280</b>	<b>441</b>	<b>72</b>	<b>2.793</b>

		TOTAAL 31/12/2024	BELGIË	FRANKRIJK	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 31/12/2023
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>							
Aantal sites		118	43	35	37	3	95
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m <sup>2</sup>	2.132.243	951.695	292.508	788.546	99.495	1.959.242
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	128.564	53.977	21.252	47.755	5.580	109.650
Bruto rendement	%	5,35	5,25	5,46	5,31	6,26	5,26
Current yield - 100% verhuurd	%	5,38	5,25	5,65	5,31	6,26	5,26
Niet verhuurde delen	m <sup>2</sup>	2.496	0	2.496	0	0	0
Huurwaarde van niet verhuurde delen (2)	K€	258	0	258	0	0	0
Bezettingsgraad	%	99,9	100,0	99,1	100,0	100,0	100,0
Investeringswaarde	K€	2.555.642	1.052.966	414.669	992.607	95.400	2.222.678
Reële waarde	K€	2.405.178	1.027.760	389.458	898.776	89.184	2.085.188
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)</b>							
Reële waarde	K€	70.950	43.550	3.114	24.287	0	81.376
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>							
Reële waarde	K€	316.666	119.859	13.571	183.235	0	113.707
<b>Vastgoedportefeuille - TOTAAL</b>							
Reële waarde	K€	2.792.794	1.191.169	406.143	1.106.298	89.184	2.280.271

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(2) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.

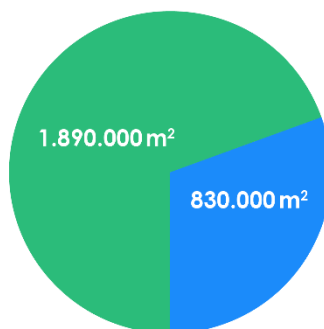
(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans. In 2024 daalde de reële waarde van de zonnepanelen met € 15,8 miljoen n.a.v. dalende injectieprijzen, deels gecompenseerd door extra investeringen in zonnepanelen voor een bedrag van € 5,4 miljoen.

- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,35% ten opzichte van 5,26% op 31/12/2023.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 128,6 miljoen, een stijging van 17% ten opzichte van 31 december 2023, wat naast de indexatie van de huurprijzen toe te schrijven is aan de acquisitie van de Reversoportefeuille en gebouwen in de haven van Hamburg, Gent, Luithagen, Maastricht en Diemen, alsook de opleveringen van Vorst,

Waddinxveen, Blue Gate en Tongeren, gedeeltelijk gecompenseerd door het in ontwikkeling brengen van de terreinen te Tiel en Born.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 316,6 miljoen en bestaat uit:
  - Projectontwikkelingen in de pijplijn – cfr. 1.2.2.1
    - de aangekochte terreinen te Tongeren (BE)
    - de lopende uitbreidingsontwikkeling in Aalst (BE)
    - de lopende projectontwikkeling te Amsterdam (NL)
    - de lopende projectontwikkeling en aangekochte terreinen te Tiel (NL)
    - de lopende uitbreidingsontwikkeling in Oss (NL)
    - het terrein gelegen te Lummen (BE)
    - het terrein gelegen te Grimbergen (BE)
    - het terrein gelegen te Halle (BE)
    - de terreinen gelegen in Born (NL)
    - het terrein gelegen in Zellik (BE)
  - Toekomstig ontwikkelpotentieel – cfr. 1.2.2.2
    - het terrein gelegen te Senlis (FR)
    - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR)
  - Zonnepanelen – cfr. 1.2.3
    - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
  - Batterijsystemen – cfr. 1.2.3
    - batterijsystemen in aanbouw (BE)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 71,0 miljoen betreft 55 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland.

- Op 31/12/2024 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 2.720.000 m<sup>2</sup>, waarvan op korte termijn ca. 830.000 m<sup>2</sup> in ontwikkeling gebracht wordt. De resterende landbank bedraagt ca. 1.890.000 m<sup>2</sup>, waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



**2.720.000 m<sup>2</sup>**  
31/12/2024

- ▶ Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel
- ▶ Projecten in de pijplijn

		TOTAAL 31/12/2024	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2023	TOTAAL %
<b>Grondreserve</b>					
Totale oppervlakte	m <sup>2</sup>	2.720.452	100%	2.225.972	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m <sup>2</sup>	2.161.315	79%	1.538.408	69%
waarvan inkomsten genererend	%	55%		76%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m <sup>2</sup>	559.137	21%	687.564	31%
Reële waarde	K€	540.650	100%	302.039	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	540.650	100%	302.039	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

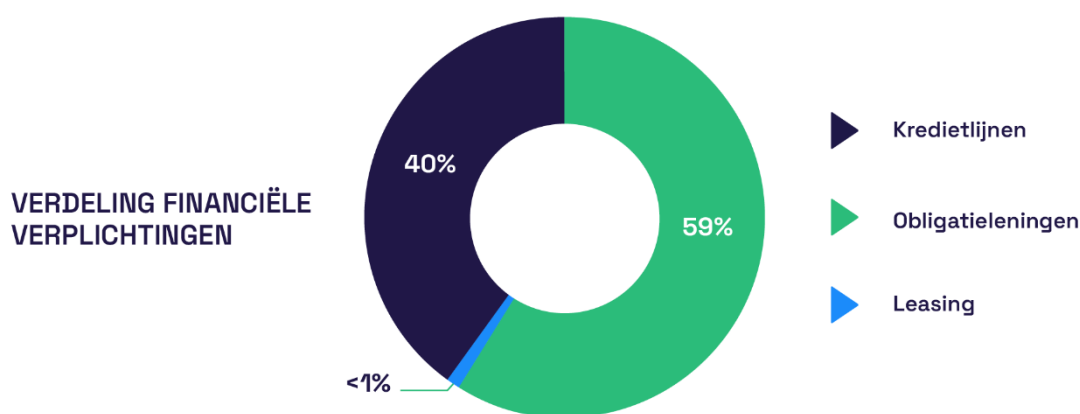
Ongeveer 2,2 miljoen m<sup>2</sup> (of 79% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 540,7 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 250/m<sup>2</sup>. Bovendien levert 55%<sup>24</sup> van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,6 miljoen m<sup>2</sup> (of 21% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

<sup>24</sup> Door het in ontwikkeling brengen van een deel van de landbank in Tiel en Born in de loop van 2024 worden geen huurinkomsten meer ontvangen voor die terreinen.

## 1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

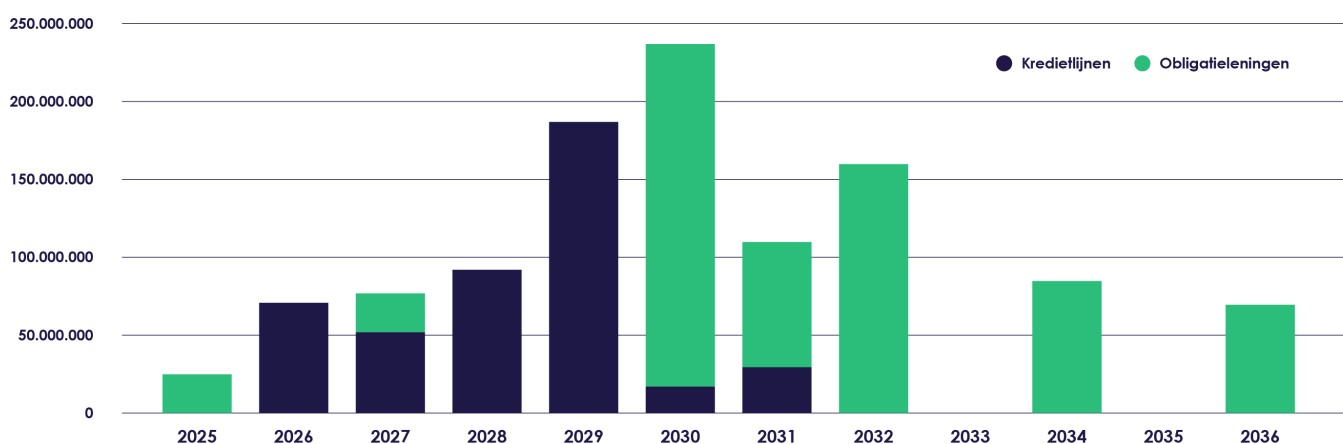
Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.804,3 miljoen en een totale schuld van € 1.080,7 miljoen.

- Het eigen vermogen bedraagt € 1.804,3 miljoen per 31 december 2024 tegenover € 1.520,8 miljoen per eind 2023.
- De totale verplichtingen van € 1.080,7 miljoen bestaan uit:
  - Financiële verplichtingen:
    - € 257,6 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft op 31 december 2024 € 449,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 191,6 miljoen.
    - € 665,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing);
    - 55% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegeven onder het Green Finance Framework.
  - Andere verplichtingen:
    - een lopende leasingschuld van € 61,5 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
    - € 15,6 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
    - andere schulden en overlopende rekeningen<sup>25</sup> voor een bedrag van € 81,0 miljoen.



Onderstaande tabel geeft per 31 december 2024 weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.

### VERVALDATUM KREDIETLIJNEN & OBLIGATIELENINGEN

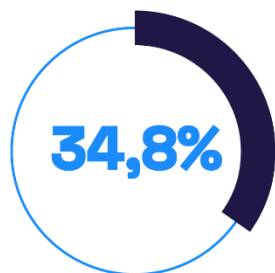


<sup>25</sup> De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.



# Financiële kerncijfers

## EPRA LTV



31/12/2024



31/12/2023

## Net debt/EBITDA (adjusted)

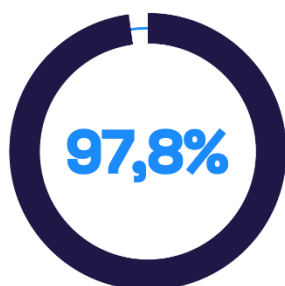
6,9x

31/12/2024

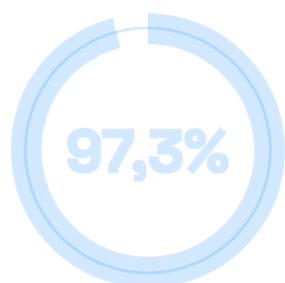
6,8x

31/12/2023

## Hedge ratio



31/12/2024



31/12/2023

## Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten

6,1 jaren

31/12/2024

7,0 jaren

31/12/2023

## Gemiddelde looptijd van kredietcontracten

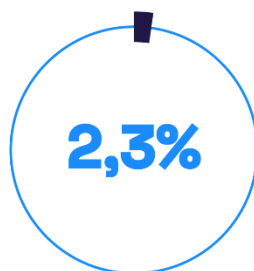
5,7 jaren

31/12/2024

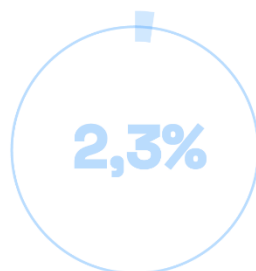
6,6 jaren

31/12/2023

## Gemiddelde kost van de schuld



31/12/2024



31/12/2023

## Interest coverage ratio

4,5x

31/12/2024

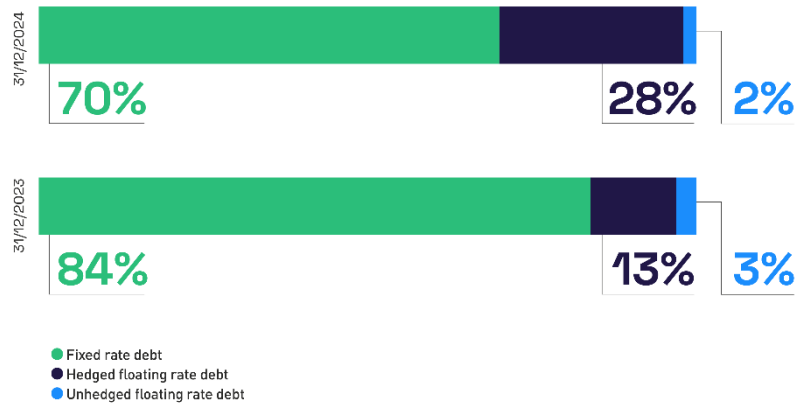
4,5x

31/12/2023

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 gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 6,1 jaar eind december 2024. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 98% per eind december 2024.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van indekking



De Interest Coverage Ratio\* is gelijk aan 4,5x in 2024 en is stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,3% over 2024 en is stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Met een EPRA LTV van 34,8% eind december 2024 (t.o.v. 33,5% eind december 2023) en een Net Debt/EBITDA (adjusted)<sup>26</sup> van 6,9x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuldratio van maximaal 50% en een net debt/EBITDA (adjusted) rond 8x.

De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,1%, stabiel ten opzichte van eind 2023, waarbij indexatie en wijzigingen in de portefeuille elkaar compenseren.

Montea behoudt haar sterke fundamentals in een volatiele macro-omgeving. De positieve waardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, de bezettingsgraad van 99,9%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 5,9 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur 12,1% lager is dan de markthuurl, in combinatie met opwaartse druk op markthuurlprijzen getuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio<sup>27</sup> die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

<sup>26</sup> Om de Adjusted Net Debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

<sup>27</sup> De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen bedraagt 35,7% eind december 2024.

## 1.4.5 Waarderingsregels

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

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

- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* in verband met de classificatie van schulden op korte of lange termijn
- Aanpassing van IAS 7 *Het kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële instrumenten: Toelichtingen* omtrent financieringsregelingen voor leveranciers
- Aanpassing van IFRS 16 *Leaseovereenkomsten* omtrent de initiële waardering van een leaseverplichting ontstaan uit een sale and leaseback transactie

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

- Aanpassing van IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen in het beoordelen over (het gebrek aan) inwisselbaarheid van vreemde valuta* (toepasbaar vanaf 1 januari 2025, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Financiële instrumenten* omtrent de erkenning, classificatie en waardering van bepaalde financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit* (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Jaarlijkse verbeteringen – volume 11 (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 18 *Presentatie en toelichting bij de jaarrekening* ter vervanging van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publicatieverplichting: toelichtingen* waardoor bepaalde entiteiten in aanmerking komen voor beperktere informatieverschaffingsvereisten toe te passen, terwijl ze nog steeds voldoen aan vereisten van andere IFRS-boekhoudnormen (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)

## 1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2024	31/12/2023
<b>Beurskoers (€)</b>		
Bij afsluiting	63,30	86,20
Hoogste	86,00	88,20
Laagste	61,00	61,90
Gemiddelde	76,30	73,84
<b>NAV per Aandeel (€)</b>		
IFRS NAV	78,42	75,74
EPRA NTA	77,63	74,38
Premie/Discount t.o.v. IFRS NAV (%)	-19,3%	13,8%
Dividendrendement (%)	5,9%	4,3%
<b>Voorgestelde uitkering (€)</b>		
Bruto dividend per aandeel	3,74	3,74
Netto dividend per aandeel	2,62	2,62
<b>Volume (aantal effecten)</b>		
Gemiddeld dagvolume	19.815	18.366
Periodevolume	5.072.705	4.683.358
<b>Aantal aandelen in omloop per einde periode</b>	<b>2.131.212</b>	<b>20.121.491</b>
<b>Beurskapitalisatie (K €)</b>		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.464.206	1.734.473
<b>Ratio's (%)</b>		
"Velocity"	22%	23%

- (1) Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers  
 (2) Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen

## 1.6 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

### Montea en Lekkerland winnen award PropertyNL voor nieuw distributiecentrum<sup>28</sup>

Montea en Lekkerland hebben de Logistics Award van vastgoedvakblad PropertyNL gewonnen voor hun nieuwe distributiecentrum in Waddinxveen. De jury prees het pand om zijn duurzaamheid, innovatieve elementen en medewerkersvriendelijkheid. De nauwe samenwerking tussen Lekkerland, Montea en bouwpartner Remmers werd ook gewaardeerd.

De PropertyNL Awards werden uitgereikt in de Zuiderkerk in Amsterdam. PropertyNL wil met deze award aandacht creëren voor de vernuftigheid, verduurzaming en innovatie in de logistieke vastgoedsector, als tegengeluid in de verdozingsdiscussie. Elk jaar wordt een prijs uitgereikt aan een combinatie van een ontwikkelaar en een eindgebruiker.

## 1.7 Transacties tussen verbonden partijen

In 2024 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

## 1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden<sup>29</sup>

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

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2023 en worden opnieuw onder de loep genomen in het geïntegreerd jaarverslag 2024.



<sup>28</sup> Zie persmededeling van 23/01/2025 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>29</sup> Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het jaarverslag van 2023. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

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

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

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



Tiel, Nederland

# TRACK 27

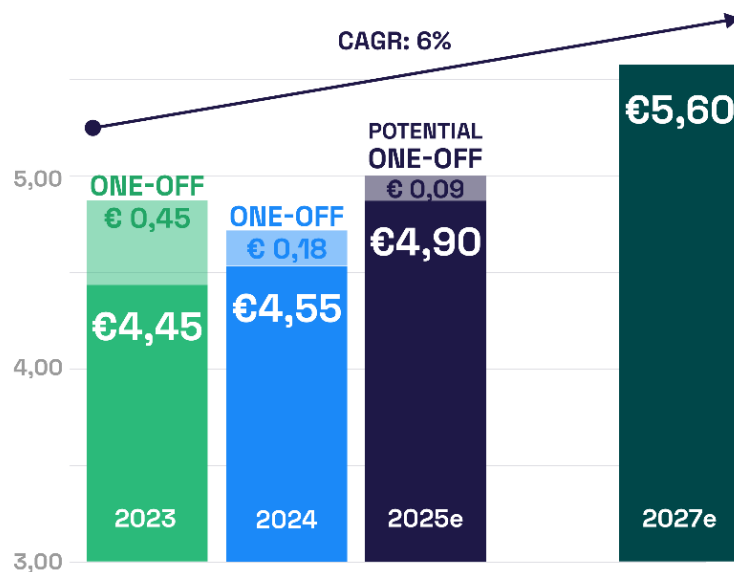
## GROWTH PLAN

### 3 Vooruitzichten Track27

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

#### Resultaatgebonden doelstellingen

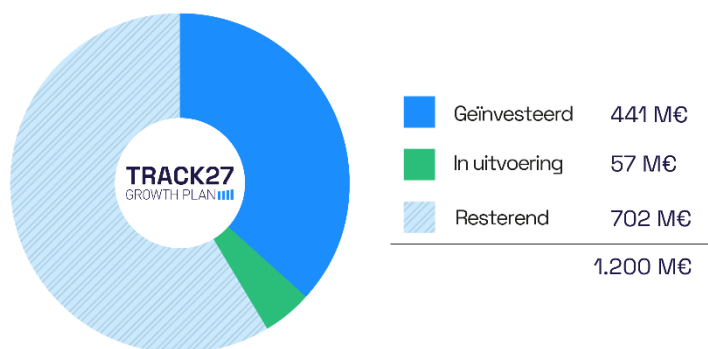
- ✓ Montea bekrachtigt haar vooropgestelde **vooruitzichten van 2025**:
  - **EPRA-resultaat naar € 4,90 per aandeel** (+8% j/j uit recurrente activiteiten), waarbij geen rekening gehouden wordt met mogelijk bijkomstig € 0,09 EPRA-resultaat per aandeel<sup>30</sup> naar aanleiding van de mogelijke erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024.
  - Groei van het **dividend naar € 3,90 per aandeel** (+8% j/j uit recurrente activiteiten), eveneens zonder rekening te houden met de mogelijk bijkomstige FBI one-off. Indien Montea in de loop van 2025 het FBI-regime voor boekjaar 2024 zou verkrijgen, heeft Montea de intentie om 80% van het hieruit resulterende effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend.
- ✓ **Ook voor 2027 herbevestigt** Montea de beoogde stijging van het EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel, wat overeenkomt met een gemiddelde jaarlijkse groei van 6% ten opzichte van 2023.



<sup>30</sup> Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 21.005.929 per 31 december 2024.

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

De groei zal bestaan uit een mix van projectontwikkelingen op de uitgebreide landbank, aankopen van zowel bestaande gebouwen als landposities en verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille. Daarnaast zal Montea investeren in zonnepanelen, batterijopslag en andere duurzaamheidsoplossingen in de markten waarin Montea momenteel operationeel is. Ook strategische partnerships met ontwikkelaars staan op de radar.



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

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

### Kwalitatieve doelstellingen

Montea streeft ernaar om een leidende rol op te nemen op het gebied van duurzaamheid. Meer dan 80% van onze uitgebreide landbank van meer dan 2 miljoen m<sup>2</sup> bestaat vandaag uit grey- en brownfields. Wij transformeren vervuilde industrieterreinen naar energiepositieve logistieke terreinen, klaar voor de toekomst. Wij hebben de afgelopen jaren € 15 miljoen besteed aan het saneren van land.

**> 80%** van onze landbank bestaat uit grey- en brownfields die wij saneren

Natuurlijk zorgen wij ervoor dat onze nieuwe ontwikkelingen klaar zijn voor de toekomst. We streven naar een reductie van de CO<sub>2</sub> uitstoot van de bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (vergeleken met 2019) dankzij onder meer

- ✓ ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- ✓ het verdubbelen van de capaciteit aan zonnepanelen op onze daken over de volgende vier jaar naar 135 MWp, een investering van ca. € 27 miljoen
- ✓ een investering van ca. € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterijopslagsystemen, waarmee wij onze klanten elk moment van de dag voldoende stroom kunnen garanderen en tevens helpen om het net te stabiliseren



## Transgenerationale strategie

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

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

## Ons succes zit in onze mensen, niet in onze stenen

Ons team is onze drijvende kracht. Wij streven naar een retentiegraad van minimaal 90%. Uit *The Human Capital Scan*, die onafhankelijk is uitgevoerd, blijkt een grote fierheid bij alle Monteaners. De betrokkenheid van de Monteaners wordt verankerd dankzij optie- of aandelenkoopprogramma's. Deze programma's zijn in de afgelopen jaren zeer succesvol gebleken, met een acceptatiegraad van meer dan 85% voor de aangeboden aandelen en opties. Montea heeft de ambitie om dit niveau van participatie in de toekomst te handhaven of zelfs te overtreffen.

## Conclusie

De lat ligt hoog. Onze specialistische leiders zijn al hard aan het werk om onze ambities waar te maken. Met teams actief in vier landen, vertrouwen we op elkaar om onze klanten te ondersteunen in hun internationale groeiverhalen.

Kortom, onze financiële positie, de sterke marktvraag en bovenal onze gedrevenheid, zullen Track27 werkelijkheid maken. Met deze ambities schrijven we het volgende hoofdstuk van een toekomst gewijd aan innovatie, duurzaamheid en gezamenlijk succes.

# TRACK27

## GROWTH PLAN

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

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

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldratio 35,7% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2014 en art. 5.10 punt (c) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2015;
- de "Interest Cover" 4,5x bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5x zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.



Tongeren, België

## 5 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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



## 6 Financiële kalender

12/02/2025	Jaarlijkse resultaten conference call (11u00)
08/05/2025	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2025 (na beurstijd)
09/05/2025	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
20/05/2025	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2024
21/08/2025	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/06/2025 (na beurstijd)
22/08/2025	Halfjaarresultaten conference call (11u00)
04/11/2025	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2025 (na beurstijd)
05/11/2025	Derde kwartaalresultaten conference call (11u00)

Deze informatie is eveneens beschikbaar op de website van Montea: [www.montea.com](http://www.montea.com).

### OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GvV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/12/2024 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.132.243 m<sup>2</sup>, verspreid over 118 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

### PERSCONTACT

Inna Maslova | +32 53 82 62 62 | [ir@montea.com](mailto:ir@montea.com) [www.montea.com](http://www.montea.com)

### VOOR MEER INFORMATIE



# Bijlagen

## BIJLAGE 1: EPRA Performance measures

### EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

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

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

**Berekening:**

EPRA-RESULTAAT (IN EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Netto resultaat</b>	<b>171.525</b>	<b>118.810</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-85.400	-11.571
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.733	14.043
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	10.401	-30.974
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-298
<b>EPRA-resultaat</b>	<b>99.260</b>	<b>90.010</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	21.005.929	18.387.740
<b>EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>4,73</b>	<b>4,90</b>

### EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

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

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

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

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

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

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

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

(in EUR X 1 000)	31/12/2024			31/12/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.804.300</b>	<b>1.804.300</b>	<b>1.804.300</b>	<b>1.518.263</b>	<b>1.518.263</b>	<b>1.518.263</b>
<b>IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>78,42</b>	<b>78,42</b>	<b>78,42</b>	<b>75,74</b>	<b>75,74</b>	<b>75,74</b>
i) Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>1.804.300</b>	<b>1.804.300</b>	<b>1.804.300</b>	<b>1.518.263</b>	<b>1.518.263</b>	<b>1.518.263</b>
<b>Uit te sluiten:</b>						
v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.576	15.576	-	5.175	5.175	-
vii) Reële waarde van financiële instrumenten	-23.597	-23.597	-	-26.330	-26.330	-
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-666	-	-	-548	-
Toe te voegen:						
ix) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	-45.957	-	-	-65.075
xii) Vastgoed transfer tax	178.314	-	-	142.708	-	-
<b>NAV</b>	<b>1.974.593</b>	<b>1.795.613</b>	<b>1.758.343</b>	<b>1.639.817</b>	<b>1.496.560</b>	<b>1.453.188</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.131.212	23.131.212	23.131.212	20.121.491	20.121.491	20.121.491
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>85,36</b>	<b>77,63</b>	<b>76,02</b>	<b>81,50</b>	<b>74,38</b>	<b>72,22</b>

## EPRA-huurleegstand

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

**Doelstelling:** De EPRA huurleegstand meet het leegstandspercentage in functie van de geschatte huurwaarde zonder daarbij rekening te houden met de niet-verhuurbare m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

**Berekening:**

	31/12/2024			31/12/2023		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
EPRA LEEGSTANDS-PERCENTAGE (IN EUR x 1 000)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad
	(in %)			(in %)		
België	-	58.281	0,0	-	52.669	0,0
Frankrijk	258	22.767	1,1	-	13.884	0,0
Nederland	-	54.312	0,0	-	44.987	0,0
Duitsland	-	4.558	0,0	-	-	0,0
<b>TOTAAL</b>	<b>258</b>	<b>139.919</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>111.540</b>	<b>0,0</b>

## EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

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

**Doelstelling:** Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

**Berekening:**

EPRA NIY (IN EUR X 1 000)		31/12/2024 TOTAAL	31/12/2023 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.694.056	2.200.841
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-316.666	-113.707
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>		<b>2.377.390</b>	<b>2.087.134</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten		151.347	134.908
<b>Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>A</b>	<b>2.528.736</b>	<b>2.222.043</b>
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		134.595	118.416
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-6.602	-6.088
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>B</b>	<b>127.993</b>	<b>112.328</b>
Huurvrije periodes of lease incentives		0	102
<b>"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>C</b>	<b>127.993</b>	<b>112.430</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,06%</b>	<b>5,06%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,06%</b>	<b>5,06%</b>



Genk, België



## EPRA kost ratio

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

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

**Berekening:**

EPRA KOST RATIO (IN EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		14.550	14.276
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-642	-527
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A</b>	<b>13.908</b>	<b>13.749</b>
IX. Directe leegstandskosten		-227	-137
<b>EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B</b>	<b>13.681</b>	<b>13.612</b>
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		122.104	116.328
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C</b>	<b>122.104</b>	<b>116.328</b>
<b>EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A/C</b>	<b>11,4%</b>	<b>11,8%</b>
<b>EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B/C</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,7%</b>



## EPRA LTV

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

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

Berekening:

EPRA LTV (IN EUR x 1 000)	31/12/2024					31/12/2023				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
<b>Inclusief</b>										
Leningen van financiële instellingen	259.764 €				259.764 €	138.008 €				138.008 €
Commercial paper	0 €				0 €	0 €				0 €
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligaties	663.030 €				663.030 €	662.739 €				662.739 €
Derivaten voor vreemde valuta	0 €				0 €	0 €				0 €
Netto (handels)schulden	30.845 €				30.845 €	21.998 €		-341 €		21.657 €
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	1.167 €				1.167 €	813 €				813 €
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0 €				0 €	0 €				0 €
<b>Exclusief</b>										
Kas en kasequivalenten	-13.139 €				-13.139 €	-87.604 €		2 €		-87.602 €
<b>Netto schulden (a)</b>	<b>941.666 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>941.666 €</b>	<b>735.955 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-340 €</b>	<b>735.616 €</b>
<b>Inclusief</b>										
Vastgoed voor eigen gebruik	3.008 €				3.008 €	2.122 €				2.122 €
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.376.800 €				2.376.800 €	2.087.875 €		-4.795 €		2.083.080 €
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	5.541 €				5.541 €	0 €				0 €
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	316.666 €				316.666 €	113.707 €		-1.348 €		112.359 €
Immateriële activa	666 €				666 €	548 €				548 €
Netto (handels)vorderingen	0 €				0 €	0 €				0 €
Financiële activa	0 €				0 €	0 €				0 €
<b>Totale portefeuillewaarde (b)</b>	<b>2.702.681 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.702.681 €</b>	<b>2.204.252 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-6.143 €</b>	<b>2.198.109 €</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>34,8 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,8 %</b>	<b>33,4%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,5%</b>

## BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's<sup>31</sup>

### Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IN EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	85.400	11.870
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-10.401	30.974
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>74.998</b>	<b>42.843</b>

### Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Definitie: Dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Doelstelling: Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (IN EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Financiële resultaat	-15.453	-32.038
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	2.733	14.043
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-12.721</b>	<b>-17.995</b>

<sup>31</sup> Exclusief de EPRA-indicatoren, waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 1 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

## Operationele marge

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

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE (IN EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedresultaat	122.956	116.139
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	108.866	102.769
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>88,5%</b>	<b>88,5%</b>

## Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Financiële resultaat	-15.453	-32.038
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-1.157	-759
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.733	14.043
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.561	2.286
Intercalaire intresten	-10.480	-4.325
<b>TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)</b>	<b>-21.796</b>	<b>-20.793</b>
<b>GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)</b>	<b>942.644</b>	<b>919.652</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,3%</b>

## (Adjusted) Net debt/EBITDA

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

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

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

**Berekening:**

(ADJUSTED) NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		985.417	851.490
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-13.139	-87.604
<b>Net debt (IFRS)</b>		<b>972.278</b>	<b>763.886</b>
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-114.243	-42.375
<b>Net debt (adjusted)</b>	<b>A</b>	<b>858.035</b>	<b>721.511</b>
<b>Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>108.866</b>	<b>102.769</b>
+ Afschrijvingen (TTM)		367	336
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		14.576	2.513
<b>EBITDA (adjusted)</b>	<b>C</b>	<b>123.809</b>	<b>105.618</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>A/C</b>	<b>6,9</b>	<b>6,8</b>

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		985.417	851.490
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-13.139	-87.604
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>972.278</b>	<b>763.886</b>
<b>Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)</b>	<b>B</b>	<b>108.866</b>	<b>102.769</b>
+ Afschrijvingen (TTM)		367	336
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>109.233</b>	<b>103.105</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,9</b>	<b>7,4</b>

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

## Interest Coverage Ratio

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

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (IN EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	108.866	102.769
Financiële inkomsten (+)	1.267	866
<b>TOTAAL (A)</b>	<b>110.133</b>	<b>103.635</b>
Netto financiële kosten (-)	24.358	23.079
<b>TOTAAL (B)</b>	<b>24.358</b>	<b>23.079</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>

## Hedge Ratio

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

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

Berekening:

HEDGE RATIO (IN EUR X 1 000)	31/12/2024	31/12/2023
Financiële schulden aan vaste rentevoet	640.452	673.916
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	262.500	107.500
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)</b>	<b>902.952</b>	<b>781.416</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	923.085	802.916
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)</b>	<b>923.085</b>	<b>802.916</b>
<b>HEDGE RATIO (A/B)</b>	<b>97,8%</b>	<b>97,3%</b>

### BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2024

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR x 1 000)		31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
I.	Huurinkomsten	115.101	106.985
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	9	-360
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>115.110</b>	<b>106.625</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13.132	12.468
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederopbouw op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-14.298	-14.023
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9.012	11.068
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>122.956</b>	<b>116.139</b>
IX.	Technische kosten	-32	-67
X.	Commerciële kosten	-72	-190
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-227	-137
XII.	Beheerskosten vastgoed	-3.159	-2.658
XIII.	Andere vastgoedkosten	-128	-83
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.618</b>	<b>-3.135</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>119.338</b>	<b>113.004</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-11.257	-10.077
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	785	-157
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>108.866</b>	<b>102.769</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	85.400	11.870
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>194.266</b>	<b>114.639</b>
XX.	Financiële inkomsten	1.267	866
XXI.	Netto interestkosten	-13.878	-18.754
XXII.	Andere financiële kosten	-110	-107
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.733	-14.043
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-15.453</b>	<b>-32.038</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>178.812</b>	<b>82.601</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-7.287	36.209
XXVI.	Exit taks	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-7.287</b>	<b>36.209</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>171.525</b>	<b>118.810</b>
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedervenootschap	171.525	118.535
	Minderheidsbelangen	0	275
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.131.212	20.121.491
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode	21.005.929	18.387.740
	<b>NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)</b>	<b>8,17</b>	<b>6,46</b>

## BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2024

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR x 1 000)		31/12/2024	31/12/2023
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>2.825.733</b>	<b>2.312.331</b>
A	Goodwill	0	0
B	Immateriële vaste activa	666	548
C	Vastgoedbeleggingen	2.720.052	2.201.758
D	Andere materiële vaste activa	72.861	82.962
E	Financiële vaste activa	31.872	26.825
F	Vorderingen financiële leasing	0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	282	239
H	Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>59.313</b>	<b>121.603</b>
A	Activa bestemd voor verkoop	5.541	0
B	Financiële vlottende activa	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0
D	Handelsvorderingen	34.158	28.331
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50	780
F	Kas en kasequivalenten	13.139	87.604
G	Overlopende rekeningen	6.424	4.888
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.885.045</b>	<b>2.433.934</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>1.804.300</b>	<b>1.520.777</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</b>		<b>1.804.300</b>	<b>1.518.263</b>
A	Kapitaal	450.580	394.914
B	Uitgiftepremies	570.794	423.586
C	Reserves	611.401	580.953
D	Netto resultaat van het boekjaar	171.525	118.810
<b>Minderheidsbelangen</b>		<b>0</b>	<b>2.514</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.080.745</b>	<b>913.157</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>1.005.764</b>	<b>820.997</b>
A	Voorzieningen	0	0
B	Langlopende financiële schulden	981.913	815.327
	a. Kredietinstellingen	260.930	105.488
	b. Financiële leasing	328	465
	c. Andere	720.655	709.374
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	15.576	5.175
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>74.981</b>	<b>92.160</b>
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	3.504	36.162
	a. Kredietinstellingen	0	33.333
	b. Financiële leasing	124	117
	c. Andere	3.380	2.712
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30.182	19.416
	a. Exit taks	0	2.738
	b. Andere	30.812	16.678
E	Andere kortlopende verplichtingen	1.564	637
F	Overlopende rekeningen	39.731	35.944
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>2.885.045</b>	<b>2.433.934</b>



## BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 31/12/2024

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (IN EUR x 1 000)	Kapitaal	Uitgiftepremie s	Reserves	Resultaat	Minderheids belang	Eigen Vermogen
<b>Op 31/12/2022</b>	<b>353.244</b>	<b>319.277</b>	<b>420.656</b>	<b>204.458</b>	<b>3.584</b>	<b>1.301.220</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als EV</b>	<b>41.670</b>	<b>104.310</b>	<b>15.352</b>	<b>0</b>	<b>-1.355</b>	<b>159.977</b>
Kapitaalsverhoging	40.907	104.310	0	0	0	145.217
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	15.428	0	0	15.428
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	763	0	-248	0	0	515
Minderheidsbelang	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>	<b>394.914</b>	<b>423.586</b>	<b>436.008</b>	<b>204.458</b>	<b>2.229</b>	<b>1.461.197</b>
Dividenden	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Overgedragen resultaat	0	0	204.458	-204.458	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-285	118.810	285	118.810
<b>Op 31/12/2023</b>	<b>394.914</b>	<b>423.586</b>	<b>580.952</b>	<b>118.810</b>	<b>2.515</b>	<b>1.520.777</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als EV</b>	<b>55.666</b>	<b>147.208</b>	<b>-13.031</b>	<b>0</b>	<b>-2.514</b>	<b>187.328</b>
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	0	205.778
hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	0	-2.941
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>	<b>450.580</b>	<b>570.794</b>	<b>567.920</b>	<b>118.810</b>	<b>0</b>	<b>1.708.105</b>
Dividenden	0	0	-75.533	0	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	203	171.525	0	171.729
<b>Op 31/12/2024</b>	<b>450.580</b>	<b>570.794</b>	<b>611.400</b>	<b>171.525</b>	<b>0</b>	<b>1.804.300</b>

## BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 31/12/2024

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (IN EUR x 1 000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
<b>Netto resultaat</b>	<b>171.525</b>	<b>118.810</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>-12.995</b>	<b>15.428</b>
<b>Items die in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
<b>Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>-12.995</b>	<b>15.428</b>
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-12.995	15.428
<b>Globaal resultaat</b>	<b>158.531</b>	<b>134.238</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	158.531	133.963
Minderheidsbelangen	0	275

## BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1 000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>87.604</b>	<b>67.766</b>
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)</b>	<b>115.670</b>	<b>111.974</b>
Netto resultaat	171.525	118.810
Netto interestkosten	13.878	18.754
Financiële inkomsten	-1.267	-866
Belastingen	7.287	-36.209
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)</b>	<b>191.422</b>	<b>100.489</b>
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	2.733	14.043
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-85.400	-11.870
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	-2.942	515
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	367	336
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	-10	335
<b>Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)</b>	<b>-85.252</b>	<b>3.359</b>
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-6.676	9.937
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	16.175	-1.811
<b>Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)</b>	<b>9.499</b>	<b>8.126</b>
<b>NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)</b>	<b>-419.647</b>	<b>-86.337</b>
<b>Investerings</b>	<b>-419.647</b>	<b>-86.337</b>
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-416.529	-79.642
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-1.871	-6.215
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.247	-481
<b>Desinvesteringen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
<b>NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)</b>	<b>229.512</b>	<b>-5.800</b>
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	120.300	-79.333
Kapitaalverhoging	205.778	145.217
Betaalde dividenden	-75.533	-59.230
Betaalde interesten	-21.032	-12.454
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)</b>	<b>13.139</b>	<b>87.604</b>

## BIJLAGE 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2024



Aan de bestuurders

**Montea NV**

Industriezone III Zuid  
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Antwerpen, 31 december 2024

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

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

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

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

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013 - 2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts in België, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR). Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille. De overdrachtskosten van 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%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen. De overdrachtskosten voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 10,4%. De overdrachtskosten in Duitsland zijn afhankelijk van exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 31 december 2024 een investeringswaarde heeft van:

**2.970.925.293 EUR**

**(Twee miljard negenhonderdzeventig miljoen negenhonderdvijfentwintig duizend tweehonderd drieënnegentig EUR)**

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

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 10,4% voor de panden in Nederland, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 31 december 2024 op:

**2.792.794.423 EUR**

**(Twee miljard zevenhonderd tweeënnegentig miljoen zevenhonderdvierennegentig duizend vierhonderd drieëntwintig EUR)**

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

We staan ter uwer beschikking voor verdere vragen over het rapport.

Met hoogachting,

Signed by:  
  
F231D78BF716417...

**Greet Hex MRICS**  
Director  
JLL Belgium

Ondertekend door:  
  
DF316DB96865407...

**Nicolas Janssens**  
Partner  
Stadim

### Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2024 waardeert, de investeringswaarde op 1.140.468.163 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.095.697.380 Euro.

Signed by:  
  
F231D78BF716417...

**Greet Hex MRICS**

Director

JLL Belgium

### Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2024 waardeert, de investeringswaarde op 1.830.457.130 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.697.097.044 Euro.

Ondertekend door:  
  
DF316DB96865407...

**Nicolas Janssens**

Partner

Stadim

## **BIJLAGE 9: Verklaring van de commissaris**

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