



JAARVERSLAG 2024
SPACE FOR GROWTH



Woord van de CEO

“Samen zetten we koers naar de toekomst, met de overtuiging dat er altijd Space for Growth is.”

Jo De Wolf — CEO

2024 markeert een historisch hoogtepunt voor Montea. Niet alleen lanceerden we ons ambitieuze groeiprogramma Track27, we legden ook reeds de fundamenten voor de realisatie van dit plan. We vierden de grootste jaarlijkse portfoliogroei in onze geschiedenis. Dit is een prestatie die onze ambities onderstreept en zich ook vertaalde in een EPRA-winst per aandeel van 4,73 euro. Deze sterke resultaten vormen een stevige basis voor de verdere uitrol van Track27, dat als doel heeft onze portefeuille tegen het einde van 2027 te laten groeien naar 3,5 miljard euro, met een EPRA-winst per aandeel van 5,60 euro.

Dit jaar was een belangrijke stap voorwaarts, niet alleen in termen van groei, maar ook qua financieel vertrouwen. We behaalden onze eerste solide lange termijn investment grade rating, een duidelijke erkenning van onze financieel gedisciplineerde benadering die gericht is op duurzame groei. Deze rating is het resultaat van jarenlange zorgvuldige planning en strategische keuzes.

Daarnaast zette Montea een belangrijke stap in de uitbreiding van haar aanwezigheid in Frankrijk en Duitsland. Dankzij een succesvolle kapitaalverhoging versnelden we onze uitbreidingsplannen in Frankrijk met de overname van de Reverso-portefeuille. In Duitsland breidden we onze activiteiten verder uit met een aankoop in de haven van Hamburg, een belangrijke strategische zet voor de toekomst. In Tiel, Nederland begonnen we met de grootste ontwikkeling in onze geschiedenis voor onze klant Intergamma.

Onze voortdurende focus op strategische locaties heeft ook dit jaar zijn vruchten afgeworpen. Zelfs in een uitdagend economisch klimaat blijven we een hoge bezettingsgraad behouden, wat getuigt van de waarde die we bieden aan onze klanten en de strategische locaties van onze sites.

Onze successen werden ook erkend door de buitenwereld. In België werden we genomineerd voor de prestigieuze Onderneming van het Jaar-prijs van EY, een grote eer. In Nederland ontvingen we de Logistics Award voor het duurzame distributiecentrum dat we voor Lekkerland bouwden in Waddinxveen.

Met deze solide basis kijken we vol vertrouwen naar de toekomst. 2025 is al sterk van start gegaan met een mijlpaal waar we bijzonder trots op zijn: Montea is toegevoegd aan de BEL20-index. Deze erkenning bevestigt de jarenlange toewijding van onze collega's, het vertrouwen van onze klanten en de voortdurende steun van onze aandeelhouders in ons groeverhaal. En wat brengt de rest van 2025? We zetten ambitieuze stappen: we streven naar een winstgroei van 8 procent per aandeel en een investeringsdoelstelling van 300 miljoen euro. Track27 draait op volle toeren en blijft zich concentreren op de ontwikkeling en uitbreiding van onze grondbank, evenals op onze energieprojecten. We geloven sterk in de kracht van samenwerkingen met ervaren ontwikkelaars en bieden sale en leasebacktransacties aan om logistieke bedrijven te helpen hun toekomstige groei te financieren.

Samen zetten we koers naar de toekomst, met de overtuiging dat er altijd Space for Growth is.

We kijken uit naar wat 2025 ons zal brengen.

Met trots,

Jo De Wolf
CEO



1975 →

PETROLEUM-ZUID ANTWERPEN

Vanaf de jaren zestig bleef
Petroleum-Zuid Antwerpen
grotendeels verlaten en vervuild
achter. Het gebied was sterk
verontreinigd geraakt met
olie en zware metalen.



Dit is een reconstructie van hoe deze site
er in 1975 moet hebben uitgezien.

→ 2025 →

BLUE GATE ANTWERP VANDAAG

De site werd grondig gesaneerd en herontwikkeld tot Blue Gate Antwerp, een duurzame bedrijvenzone gericht op circulaire economie en cleantech.



→ 2055

SPACE FOR GROWTH

- 1 Energy Storage
- 2 Dronehaven
- 3 Distributiecentrum Montea met meerlaags wonen erbovenop
- 4 Sport- en recreatieterreinen
- 5 Groengebied
- 6 Schelde + Scheldevallei
- 7 Lichtkoepels
- 8 Urban farming
- 9 Zonnepanelen
- 10 Biodiverse waardevolle buitenruimtes
- 11 Verticaal groen: groene gevels bedekken de distributiecentra, wat bijdraagt aan de verbetering van luchtkwaliteit, isolatie biedt en de biodiversiteit bevordert
- 12 Zonneparken
- 13 Laadstations voor E-trucks
- 14 Watergebonden activiteiten
- 15 Cross Laminated Timber (CLT)
- 16 Laadstations voor fietsen



Dit is een toekomstbeeld van hoe deze site er in 2055 zal uitzien.

Van brownfield naar toekomstbeeld

1975 → PETROLEUM-ZUID ANTWERPEN

Petroleum-Zuid was ooit een van de belangrijkste opslagplaatsen voor petroleumproducten in Europa. Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw groeide dit gebied ten zuiden van Antwerpen uit tot een zwaarbeveiligde industriezone met tientallen opslagtanks, raffinaderijen en haveninstallaties. Het terrein speelde een cruciale rol in de energievoorziening en de handel van de stad, maar bracht ook aanzienlijke risico's met zich mee, zoals zware branden en ernstige milieuvervuiling. In de Tweede Wereldoorlog werd Petroleum-Zuid grotendeels verwoest door bombardementen. De petroleumindustrie verhuisde niet veel later naar een nieuw terrein. Vanaf de jaren zestig trokken de ondernemingen er weg en bleef Petroleum-Zuid grotendeels verlaten en vervuild achter. Het gebied was sterk verontreinigd geraakt met olie en zware metalen.

In 1975 was Petroleum-Zuid nog steeds actief, maar haar hoogtepunt lag al achter haar. Door de uitbreiding van de Antwerpse haven richting het noorden en de strengere milieuregels verloor de site steeds meer haar functie. De opslagplaatsen en installaties raakten verouderd en grote delen van het terrein kwamen stil te liggen. In de jaren daarna bleef Petroleum-Zuid grotendeels verlaten en zwaar vervuild.

Dit is een reproductie van hoe de situatie er in 1975 zal hebben uitgezien.



→ 2025 → BLUE GATE ANTWERP VANDAAG

In 2011 ontstonden er plannen om het Petroleum-Zuid-terrein nieuw leven in te blazen. In 2016 werd Montea de exclusieve partner voor de ontwikkeling van het logistieke terrein. De site werd grondig gesaneerd en herontwikkeld tot Blue Gate Antwerp, een duurzame bedrijvenszone gericht op circulaire economie en cleantech.

De eerste stenen waren voor het DHL Delivery Centre, opgeleverd in 2021. Vervolgens bouwden we er het eerste Belgische bezorgcentrum van Amazon Logistics, opgeleverd in 2022, dat in 2023 genomineerd werd voor de Belgian Construction Awards in de categorie 'Climate Future Project'.

Voor Herfurth en Dries Van Noten Group leverden we in 2024 een derde duurzaam logistiek distributiecentrum op dat de Realty Sustainable Building Award heeft gewonnen in de categorie 'Industrial & Logistics'. Ook internationaal is het project in de prijzen gevallen: in München nam Montea voor dit distributiecentrum de Expo Real Impact Award in ontvangst.

Alle Montea-ontwikkelingen op Blue Gate hebben een BREEAM 'Excellent'-certificaat. Ze zijn méér dan energieneutraal en wekken meer (hernieuwbare) energie op dan ze verbruiken. Dankzij zonnepanelen op het dak, luchtdichte loskades, warmtepompen en lichtkoepels wordt het verbruik geminimaliseerd. Het gebruik van Cross Laminated Timber (CLT) versnelde het bouwproces en zorgt voor energie-efficiënte isolatie.

Ooit was het een zwaar vervuilde brownfield, nu een energiepositief gebouw dat werkgelegenheid creëert, vlak bij het centrum van Antwerpen.



→ 2055 SPACE FOR GROWTH

In 2055 is Blue Gate uitgegroeid tot een toonaangevend voorbeeld van duurzame stedelijke ontwikkeling. De site benut de beschikbare ruimte optimaal met meerlaags wonen boven op distributiecentra, sportfaciliteiten op daken, urban farming, datacenters en energyhubs. Een droneport verbindt Blue Gate met de stad en de wereld daarbuiten. Het gebied is uitgegroeid tot een bloeiend ecosysteem waar circulaire economie en biodiversiteit hand in hand gaan. Blue Gate biedt ruimte voor ondernemerschap, innovatie en groei – vandaag en morgen.

Dit is een toekomstbeeld van hoe deze site er in 2055 zal uitzien.



01	Wij zijn Montea	p. 14
02	2024 in 10 Highlights	p. 26
03	Onze bouwstenen voor een duurzame logistiek	p. 40
04	Blik op de toekomst	p. 124
05	Beheersverslag	p. 130
06	Montea op de beurs	p. 160
07	Corporate Governance verklaring	p. 166
08	Risicofactoren	p. 212
09	Jaarrekening	p. 222
10	Datapakket	p. 302
11	Aanvullende informatie	p. 386

W HOOFDSTUK ÉÉN HOOFDSTUK ÉÉN HOOFDSTUK ÉÉN HOOFDSTUK ÉÉN HO



WIJ ZIJN MONTEA

Montea ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed, met focus op de belangrijkste logistieke corridors in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Onze jarenlange nadruk op grey- en brownfields is visionair gebleken. We lossen historische problemen op, saneren verwaarloosde sites en doen aan jobcreatie. Verder ondersteunen we onze klanten bij de energietransitie en we creëren aangename werkplekken voor hun ruim 65.000 medewerkers.



Portefeuille

Aantal sites op 31/12/2024

118

Oppervlakte

2.132.243 m²

Bezettingsgraad

99,9%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 2.793 mio

Landbank

Totaal gronden

2.720.452 m²

Waarvan projecten in de pijplijn

830k m²

Waarvan toekomstig ontwikkelpotentieel

1.890k m²

Marktwaaarde

€ 541 mio

Grey/brownfields

>80%

Percentage van de verworven gronden dat opbrengsten genereert

55%
(aan 5,8% rendement op investering)

Team

Management	2023: 13
12 personen	
Werknemers	2023: 45
49 personen	
Raad van Bestuur	2023: 7
7 personen	

Genderverdeling

vrouw	23
man	38

Gemiddeld aantal uren opleiding/vte

55 uren

Erkenning ESG-strategie

79
100

★★★★★

GRESB Score Bestaande gebouwen
GRESB Gemiddelde 76

88
100

★★★★★

GRESB Score Ontwikkelingen
GRESB Gemiddelde 86

ESG Risk Rating

11.2 Low Risk

Negligible	Low	Medium	High	Severe
0-10	10-20	20-30	30-40	40+

MORNINGSTAR | SUSTAINALYTICS

Transgenerationele visie

Al sinds onze start zijn we actief in de niche van logistiek vastgoed. Als specialist kunnen we het potentieel van nieuwe ontwikkelingen dan ook heel juist inschatten en locaties kiezen die interessant zijn en dat ook zullen blijven.

Bij het herontwikkelen van industriële sites kijken we ver vooruit. We willen dat onze gebouwen over enkele decennia nog steeds voldoen aan de wijzigende regelgeving en klantennoden. Deze zogeheten ‘transgenerationele aanpak’ is vrij uniek voor een beursgenoteerd bedrijf. We planten vandaag namelijk zaadjes die pas jaren later geoogst zullen worden.

“Een investering is altijd op lange termijn. Zo bevat onze portefeuille nog altijd gebouwen op gronden die mijn vader indertijd heeft aangekocht. Er is zelfs een site bij die we al twee keer hebben afgebroken en heropgebouwd.”



Dirk De Pauw
Voorzitter Raad van Bestuur Montea

De landbank als basis voor groei

Onze landbank bestaat uit 2,7 miljoen m² bestemde grond, waarvan meer dan 80% grey- en brownfields. Bij nieuwe investeringen hanteren we vaak het principe van de ‘yielding’ landbank: we kopen strategisch gelegen sites die nog een huuropbrengst genereren. Na verloop van tijd bouwen we een toekomstbestendig distributiecentrum op de site, voor de bestaande huurder of een nieuwe klant.

In de huidige onzekere marktomstandigheden staan logistieke spelers soms voor financiële uitdagingen. In overleg met onze klanten stappen we soms in een sale en leaseback. Het vrijgekomen kapitaal kunnen zij dan investeren in de groei of uitbreiding van hun bedrijf.

“We stonden voor grote investeringen, ook op duurzaamheidsvlak. Dankzij de sale en leaseback konden we snel en eenvoudig kapitaal vrijmaken. Onze bedrijfsvoering op lange termijn is gegarandeerd.”



Ben Vos
CFO Vos Logistics

Podcast ‘Vorbij de vergadertafel’

Beluister de podcastreeks ‘Vorbij de vergadertafel’, waarin CEO Jo De Wolf met een aantal belangrijke stakeholders van Montea in gesprek gaat.



Scan de QR code of luister via montea.com/nl/montea-podcasts



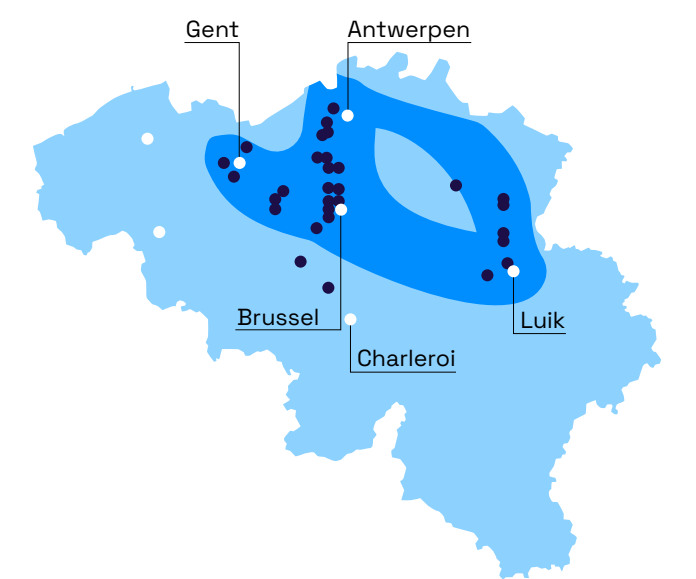
Centrale sites in West-Europa

Met sterke lokale teams zijn we actief langs de belangrijkste logistieke corridors van België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Dat zijn niet alleen belangrijke economische centra in West-Europa, het zijn ook stuk voor stuk landen waar de grond schaars is.

- Montea portefeuille
- Grootsteden
- Logistieke hotspots

Onze landenstructuur stevig op poten

In onze vier landen hebben we lokale teams voor business development, asset management, property management en accounting. Finance, taks, IT, duurzaamheid, juridische ondersteuning, HR, marketing, communicatie en PR verlopen dan weer via de corporate services in België. Willen we een nieuwe markt aanboren, dan biedt deze structuur ons de mogelijkheid om snel te schakelen en op te schalen.



 België

Aantal sites op 31/12/2024

43

Oppervlakte (m²)

951.500

Totale bezettingsgraad

100%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 1.191 mio

Aandeel van de portefeuille

43%



 Nederland

Aantal sites op 31/12/2024

37

Oppervlakte (m²)

788.500

Totale bezettingsgraad

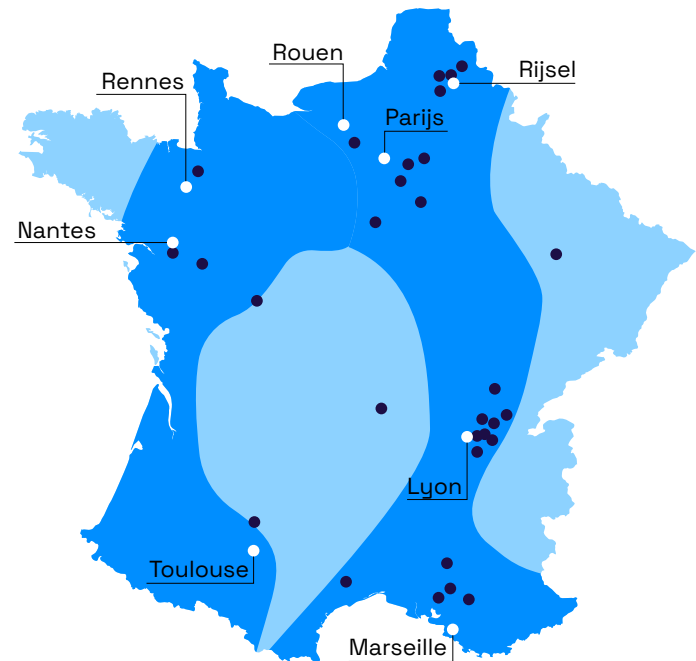
100%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 1.107 mio

Aandeel van de portefeuille

40%



 Frankrijk

Aantal sites op 31/12/2024

35

Oppervlakte (m²)

292.500

Totale bezettingsgraad

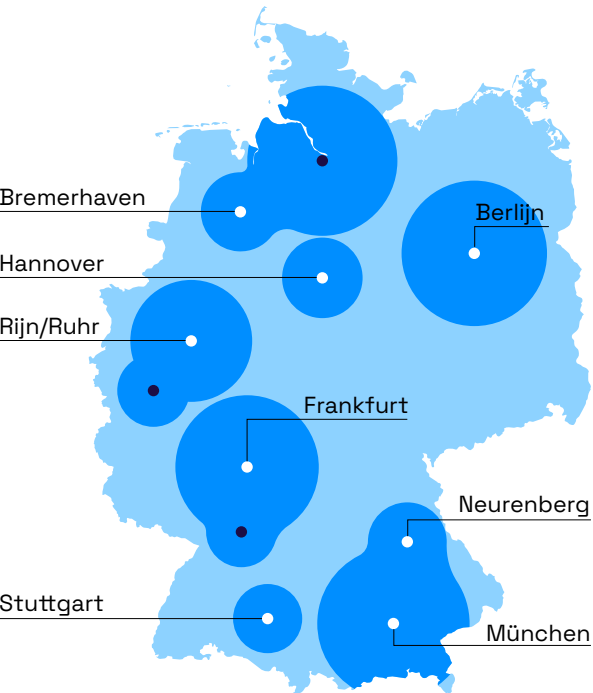
99,1%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 406 mio

Aandeel van de portefeuille

14%



 Duitsland

Aantal sites op 31/12/2024

3

Oppervlakte (m²)

99.500

Totale bezettingsgraad

100%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

€ 89 mio

Aandeel van de portefeuille

3%

Langdurige samenwerkingen met onze klanten

Onze klanten bieden we de best mogelijke ervaring qua locatie, accommodatie en beheer. We willen begrijpen hoe zij de toekomst zien, welke behoeftes en uitdagingen ze hebben en hoe wij onze producten en diensten daar helemaal op kunnen afstemmen. We hechten dan ook het grootste belang aan nauwe samenwerking en feedback.

Ook voor onze nieuwe ontwikkelingen zijn klanten belangrijke raadgevers. Zij triggeren ons om nog meer out-of-the-box te denken. Zo bouwden wij in Brussel een e-commercecenter voor Delhaize met een parkeerterrein en zonnepanelen op het dak. Voor Lekkerland in Waddinxveen leverden we dan weer een ruim distributiecentrum op met veel natuurlijke lichtinval. Ook bereidden wij op tientallen locaties energieopslag voor.



Een sterke samenwerking met onze klanten en bouwpartner Remmers voor het nieuwe distributiecentrum voor Lekkerland in het Nederlandse Waddinxveen

Innovatie en duurzaamheid in ons DNA

Al sinds 2014 focust Montea op greyfields (niet-vervuilde terreinen met een industrieel verleden) en brownfields (historisch vervuilde grond die gesaneerd moet worden). De afgelopen 3 jaar investeerden we meer dan € 15 miljoen in de sanering van historisch vervuilde terreinen. Op die manier nemen we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid op: zo weinig mogelijk ongebruikte terreinen – zogeheten greenfields – aanspreken is de boodschap.

Ook onze nieuwe ontwikkelingen stralen ambitie uit: het zijn emissievrije gebouwen. Ze gebruiken geen fossiele brandstoffen meer, we brengen de koolstofvoetafdruk van het gebouw volledig in kaart en er wordt op de sites meer energie geproduceerd dan geconsumeerd.

Montea investeert verder in energieopslag en zet in op luchtdichte loskades, warmtepompen, laadpleinen voor elektrische trucks, efficiënte koel-, verwarmings- en verlichtingsinstallaties, hergebruik van restwarmte, dakbedekking met lange levensduur, isolatie ...

Ook conceptueel verleggen we onze grenzen, onder meer via partnerships met onderwijs- en onderzoeksinstellingen. In 2024 werd Montea ook lid van het Vlerick Sustainability center en werkte actief mee aan een case-study rond *sustainable finance*.



Opschoning van vervuilde gronden

“We saneren gronden die vervuild zijn met cyaniden, teer, benzineresidu en PFAS. De opgeschoonde grond hergebruiken we zo veel mogelijk ter plaatse. Dergelijke sites zijn ideaal om nieuwe activiteiten en werkgelegenheid te creëren, want ze zijn vaak strategisch gelegen en multimodaal ontsloten. Bijkomend voordeel: ze zijn al aangesloten op het net.”



Dirk Van Buggenhout
Chief Sustainability Officer

Vorbereiding voor CSRD-rapportering

In 2021 brachten we onze belangrijke ESG-uitdagingen in kaart in een (enkele) materialiteitsmatrix. Met het oog op CSRD-conformiteit (Corporate Sustainability Reporting Directive) analyseerden we in 2024 onze volledige waardeketen. Zowel interne als externe stakeholders consulteerden we over de impact van materiële topics en de financiële risico's/opportunities ervan.

Lees meer over onze dubbele materialiteitsmatrix op pagina 62-63.

Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

Met 34,8% is de EPRA LTV van Montea erg laag en onze Net debt/EBITDA (adjusted) bedroeg 6,9x op het einde van 2024. We werken met langlopende krediet- en indekkingscontracten – beide met een gemiddelde resterende looptijd van ongeveer 6 jaar – en onze hedge ratio bedroeg 98% eind 2024.

Tot slot hebben we een sterke liquiditeitspositie: ongeveer € 204 miljoen aan onmiddellijk beschikbare financieringsmiddelen eind 2024. Ondanks de gestegen rente bedraagt de gemiddelde geannualiseerde kost van de schuld 2,3%, waarbij onze activa niet bezwaard zijn met zekerheden.

Montea wil deze sterke fundamentals de komende jaren handhaven. Door ons te richten op specifieke klanten en sectoren (bv. healthcare, recycling) en strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (bv. luchthavens, multimodale sites) slagen we erin om onze portefeuille gericht verder uit te bouwen. Deze strategie werpt vruchten af met een consistente bezettingsgraad van meer dan 99% sinds 2018 en een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 5,9 jaar tot de eerste vervaldag op het einde van 2024.

Gemiddelde bezettingsgraad

99,9%

Gemiddelde looptijd huurcontracten

5,9 jaar

Gemiddelde looptijd huurcontracten projecten in uitvoering

14 jaar

Behoedzaam en consistent financieel beleid

Montea was niet immuun voor de stijgende rente en inflatie van de voorbije jaren – de impact op onze beurskoers is significant. Maar we slaagden er wel in om ondanks de uitdagende macro-economische omstandigheden de juiste opportuniteiten te vinden en op koers te blijven.

Al sinds 2019 hebben we een schuldgraad (LTV) onder de 40%. Strikt genomen was er dus geen nood aan vers kapitaal. Om onze groeiambities aan te houden, gingen we toch naar de kapitaalmarkt.

Met succes: op basis van ons solide trackrecord slaagden we er jaar na jaar in om nieuwe internationale investeerders aan te trekken. We haalden in totaal meer dan € 600 miljoen op en investeerden € 1,3 miljard. Bovendien konden we elk jaar onze winst per aandeel, alsook de nettowaarde per aandeel laten stijgen.

De sterke resultaten leverden ons in 2024 een belangrijke mijlpaal op: een BBB+ investment grade rating van Fitch Ratings. De toekenning van deze 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.

EPRA-schuldratio*

34,8%

Investment grade rating

BBB+

De Monteaneeers: specialistische leiders

Focus, entrepreneurship, expertise en teamspirit zijn de waarden van Montea. Met korte beslissingslijnen maken we dynamisch teamwerk mogelijk. Veel van onze groei wordt dan ook gerealiseerd via unieke langetermijnsamenwerkingen met grondeigenaars, ontwikkelaars, klanten en publieke instellingen.

Als echte ondernemers creëren onze medewerkers toegevoegde waarde voor al onze stakeholders. Maar ondernemers willen ook de vruchten plukken van hun succes. Daarom krijgen Monteaneeers de kans om in te stappen in aandelenoptie- en aandelenaankoopplannen. Met een acceptatiegraad van meer dan 85% zijn deze programma's de voorbije jaren zeer succesvol gebleken. Het resultaat: een nog sterkere betrokkenheid bij het bedrijf.

“We rekruteren mensen die op lange termijn iets willen opbouwen met het bedrijf. Gedurende de loopbaan van een medewerker creëert Montea een inspirerende ontwikkeling, met een focus op individuele groei.”



Steven Claes
Chief Human Resources Officer

Alternative Performance Measures

De door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measure), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, worden in deze publicatie aangeduid met een asterisk (*), in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, wordt in sectie 10 (10.1 en 10.2) van dit jaarverslag weergegeven.

Onze raad van bestuur

De waarden van de Monteaneeers vinden we ook terug in de raad van bestuur van Montea. Om tot evenwichtige beslissingen te komen, gaan we bij de samenstelling op zoek naar diversiteit qua geslacht, ervaring, competenties en kennis. De achtergrond van de huidige leden is heel uiteenlopend, van de banksector over farma tot vastgoed. Bovendien hebben ze een uitgebreide ESG-expertise, een van de kernselectiecriteria voor nieuwe leden.



A large, bold, white number '2' is centered on a dark blue background. The number is stylized with a thick stroke and rounded edges.

2024 IN 10 HIGHLIGHTS

2024 was voor Montea een jaar van bevestiging, verwezenlijkingen en mooie kansen. De ongeëvenaarde groei van onze portefeuille onderstreepte nog maar eens de kracht van onze strategische koers. In dit hoofdstuk blikken we terug op enkele hoogtepunten van die positieve evolutie: projecten en prestaties waar we trots op zijn en die ons nog meer vertrouwen geven voor de toekomst.

1. Realisatie van onze financiële doelstellingen voor 2024

We maakten onze financiële ambities voor 2024 meer dan waar. Het EPRA-resultaat bedroeg € 99,3 miljoen, waarvan € 95,6 miljoen recurrent – een stijging van 17% YoY. Dat komt overeen met een EPRA-resultaat van € 4,73 per aandeel, waarvan € 4,55 recurrent – een stijging van 2% YoY, rekening houdend met 14% extra aandelen. Ons dividend steeg met 7% YoY (uit recurrente activiteiten) naar € 3,74 per aandeel. Daarnaast realiseerden we onze grootste portefeuillegroei in één jaar: de waarde steeg met € 513 miljoen naar € 2,8 miljard via nieuwe klanten zoals Lekkerland, Intergamma en Herfurth.

Lees meer op p. 134-135.

EPRA-resultaat



EPRA-resultaat per aandeel



Portefeuillegroei



Dividend per aandeel



2. Een sterke start voor Track27

In september 2024 lanceerden we Track27, ons meest ambitieuze groeiplan ooit. Dit plan verenigt onze financiële én onze duurzaamheidsdoelstellingen. We hebben onze start alvast niet gemist: in het eerste jaar hebben we al meer dan 40% van het beoogde cumulatieve investeringsvolume gerealiseerd of in uitvoering gebracht.

Benieuwd hoe Track27 vorm geeft aan onze toekomst? Lees meer op p. 44.

Investeringsvolume



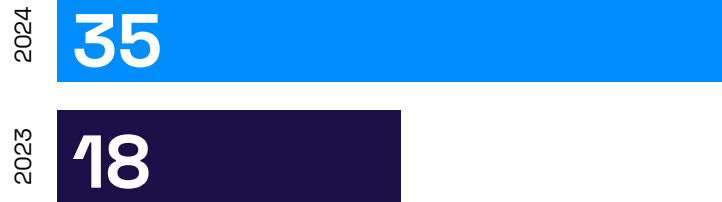
- Geïnvesteed: € 441 mio
- In uitvoering: € 57 mio
- Resterend: € 702 mio
- Totaal: € 1.200 mio

3. De Reverso-portefeuille: acquisitie na kapitaalsverhoging

Onze portefeuille in Frankrijk breidde significant uit dankzij de acquisitie van de Reverso-portefeuille: 17 strategisch gelegen sites, goed voor een grondoppervlakte van 650.000 m² in totaal. Deze zijn volledig verhuurd, voornamelijk aan de Groupe Jacky Perrenot; de start van een nieuw duurzaam partnership met één van de marktleiders in de Franse transportsector. De overname werd mogelijk gemaakt door een succesvolle kapitaalsverhoging van € 154 miljoen.

Lees meer over de Reverso-portefeuille op p. 48.

Aantal sites in Frankrijk



4. Investerings in multimodale knooppunten

Uitbreiding in Duitsland

We investeerden meer dan € 50 miljoen in onze aanwezigheid op Duitse bodem. Daar kochten we een logistiek park in de haven van Hamburg, met een totale verhuurbare oppervlakte van 63.500 m². De logistieke site is volledig verhuurd aan in totaal vijf bedrijven. Naast onze bestaande panden in Mannheim (8,3 ha) en Leverkusen (2,8 ha) breiden we onze internationale voetafdruk dus verder uit. Het gaat stuk voor stuk om moderne gebouwen met een groot herontwikkelingspotentieel. Het netto aanvangsrendement bedraagt 6,5%.

Grotere voetafdruk in de haven van Gent

We versterkten onze aanwezigheid in de haven van Gent door de aankoop van een site van Tailormade Logistics (TML) via een inbreng in natura. De site is 20.000 m² groot en omvat een magazijn van 12.000 m² en een kantoorgebouw van 2.000 m². De verkoper, Tailormade Logistics NV (TML), ondertekende een sale en leasebackovereenkomst, waarbij ze zich engageren voor minstens 10 jaar. De acquisitie betekent voor ons een investering van € 12 miljoen, met een verwacht rendement van ca. 6,7%.



Tailormade Logistics, Gent, België

(Her)ontwikkelingspotentieel in Zellik

In Zellik, in de Brusselse Rand, voegden we een nieuw perceel toe aan onze gecontroleerde landbank – een investering van € 20 miljoen. Het terrein van 36.000 m² omvat 14.000 m² verhuurbare oppervlakte en ca. 15.000 m² (her)ontwikkelingspotentieel. De grond werd intussen verhuurd voor 6 jaar; de vergunning wordt verwacht op korte termijn.

Sale en leaseback in Maastricht Beatrixhaven

Via een sale en leasebackoperatie verwierven we de site van recyclingbedrijf Rubber Resources op het bedrijventerrein Beatrixhaven in Maastricht. Het gaat om een perceel van ca. 42.000 m² met een opslagruimte van 16.000 m², dat we langjarig aan Rubber Resources verhuren. De locatie is uitstekend voor distributie naar Nederland, België en Duitsland, dankzij de gemakkelijke toegang tot spoor-, auto- en waterwegen. Deze acquisitie omvatte een investering van € 8 miljoen, met een aanvangsrendement van ruim 7%.

Eerste site in de haven van Antwerpen: Luithagen

Op de Luithagen-site, een bedrijvenpark van 11 units in de haven van Antwerpen, investeerden we – via een inbrengtransactie – in 20.000 m² aan magazijnruimte en kantoren op een terrein van 42.000 m². De acquisitie van de site, die we blijven verhuren aan de huidige huurders, betekende een investering van € 10,9 miljoen, aan een netto aanvangsrendement van ca. 8,0%.

Toplocaties in Diemen en Oss

We investeerden € 29,7 miljoen in twee toplocaties in Nederland. In Diemen, nabij Amsterdam, kochten we een bedrijfslocatie van bijna 28.000 m² met een ruim herontwikkelingspotentieel. Momenteel wordt het pand verhuurd aan Cooper Consumer Health. In het Noord-Brabantse Oss ontwikkelen we dan weer een duurzaam distributiecentrum van 16.000 m² voor Vos Logistics, dat een BREEAM ‘Excellent’-certificaat zal krijgen. We verwachten van de investering een gemiddeld aanvangsrendement van 6,9%.



Lekkerland in Waddinxveen, Nederland

5. Projectontwikkeling: nieuwe mijlpalen

Op vlak van projectontwikkelingen werd 2024 gemarkeerd door de oplevering van vier verhuurde projecten (ca. 100.000 m² in totaal). Het gaat over het state-of-the-art koel- en vriesdistributiecentrum voor Lekkerland in Waddinxveen (NL), het e-commerce home delivery center voor Delhaize in Vorst (BE) en 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 (ca. 125.000 m² in totaal), waaronder een distributiecentrum in Tiel voor Intergamma (91.000m²) – de grootste ontwikkeling van Montea tot nu toe. Verder voegden we ca. 530.000 m² aan toekomstig ontwikkelpotentieel toe aan onze ruime landbank.



6. Ambitieuze energie- en CO₂-besparende maatregelen

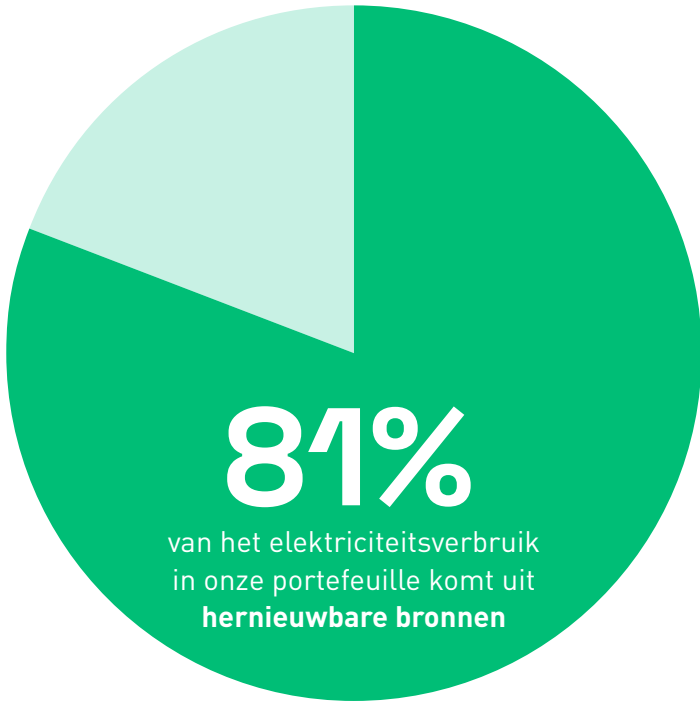
Naast de ontwikkeling van duurzame vastgoedprojecten optimaliseren we voortdurend onze bestaande sites op het gebied van duurzaamheid. Ook in 2024 implementeerden we een brede waaier aan ambitieuze energiebesparende maatregelen.

Warmtepompen

Warmtepompen spelen een sleutelrol in onze energiebesparende maatregelen, omdat ze gebouwen efficiënt verwarmen en koelen zonder fossiele brandstoffen. Eind 2024 werkte al 45% van onze portefeuille met zulke energiezuinige warmtepompen.

Hernieuwbare elektriciteit

Daarnaast zetten we een grote stap in de transitie van grijze naar hernieuwbare elektriciteit. In 2024 werd 81% van het elektriciteitsverbruik in onze portefeuille geleverd door hernieuwbare bronnen, zowel via ingekochte duurzame elektriciteit als lokaal opgewekte energie (bijv. zonnepanelen). Dat is een stijging van 12% ten opzichte van 2023.



Energieopslagprogramma en EMS

Ook startten we met de uitrol van ons energieopslagprogramma (zie p. 56), samen met de implementatie van een EMS (Energie Management Systeem). Daarmee kunnen we onze energie-assets – zoals zonnepanelen, EV-laders en batterijen – flexibel aansturen op de meest gunstige momenten. Zo optimaliseren we niet alleen het energieverbruik, maar ook de energiefactuur.

Cross Laminated Timber

In 2024 hebben we voor het eerst CLT (Cross Laminated Timber) toegepast in onze constructies, zowel bij onze nieuwe ontwikkeling op Blue Gate Antwerpen als bij de uitbreiding op Tragel in Aalst. Door CLT te combineren met laag-koolstofsteeldeck hebben we alleen al op Blue Gate een CO₂-reductie van 1.000 tCO₂e gerealiseerd.



7. Eerste kredietrating van Fitch (BBB+)

In 2024 ontvingen we onze eerste kredietrating van Fitch: een solide langetermijn-investment grade-rating van BBB+ met stabiele vooruitzichten. Deze rating erkent onze hoogwaardige logistieke portefeuille in West-Europa en standvastige inkomsten dankzij langlopende huurcontracten, huurverhogingen gekoppeld aan indexatie, en een consistent hoge bezettingsgraad. Daardoor kende Fitch ook een A-rating toe aan onze senior unsecured debt.

Deze toekenning van een onafhankelijk orgaan bevestigt de sterke financiële positie en kredietwaardigheid van Montea, waarbij de financiering van nieuwe investeringen evenwichtig is verdeeld tussen eigen en vreemd vermogen, zonder bezwaring van de activa. Op die manier hebben we een betere toegang tot kapitaalmarkten, een breder investeerderspubliek en meer gunstige financieringsvoorwaarden.

8. FBI-erkenning voor boekjaar 2023

In de loop van 2024 werden we voor het boekjaar 2023 in Nederland erkend als fiscale beleggingsinstelling (FBI). Daardoor werd de eerder aangelegde provisie voor dat jaar teruggedraaid in de cijfers van 2024, wat zorgde voor een positief effect op het EPRA-resultaat: € 3,7 miljoen, ofwel een additionele toevoeging van € 0,18 per aandeel aan het EPRA-resultaat.

9. Bezettingsgraad van 99,9%

In 2024 behouden we een hoge bezettingsgraad van 99,9%. Daarmee bevestigen we opnieuw dat onze portefeuille aantrekkelijk blijft voor huurders. Dankzij onze hoogwaardige gebouwen op strategische toplocaties behalen we sinds 2018 consistent een bezettingsgraad van meer dan 99%, met zelfs een piek van 100% in 2023 – uniek in de vastgoedsector.

Lees meer op p. 104.

10. De kroon op het werk

Realty Sustainable Building Award

In 2024 wonnen we de allereerste Realty Sustainable Building Award in de categorie ‘Industrial & Logistics’ voor het distributiecentrum van Herfurth en Dries Van Noten Group op Blue Gate in de haven van Antwerpen. Dit was ooit een zwaar vervuilde brownfield, dat we transformeerden tot een energiepositief gebouw met kantoren in CLT (Cross Laminated Timber), luchtdichte loskades, warmtepompen en zonnepanelen – duurzame innovatie die werd beloond.

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 die ook een mooiere leefomgeving en inclusievere maatschappij bewerkstelligen.



Overhandiging van de Realty Sustainable Building Award

Expo Real Impact Award

Het distributiecentrum van Herfurth en Dries Van Noten Group viel op de Expo Real Impact Awards in München nóg eens in de prijzen. Die prestigieuze onderscheiding bekroont baanbrekende duurzame projecten van overal ter wereld, en geeft hen een platform om hun innovatiekracht te tonen aan topmanagers, vastgoedprofessionals en investeerders – een hele eer.

Lees meer over dit innovatieve gebouw op p. 103.

Logistics Award

Ook in Nederland kaapten we een prijs weg: de Logistics Award van het vastgoedvakblad PropertyNL voor het nieuwe distributiecentrum van Lekkerland in Waddinxveen. De jury prees het gebouw om zijn duurzaamheid, innovatieve elementen, medewerkersvriendelijkheid en de nauwe samenwerking tussen alle betrokken partners.

Lees meer op p. 110.

Finalist Onderneming van het Jaar™

Daarnaast was Montea als bedrijf finalist voor Onderneming van het Jaar™, een prestigieuze erkenning van EY België. Hoewel we niet wonnen, benadrukte de finaleplek wel ons sterke groeiverhaal als toonaangevende Europese speler in de logistieke vastgoedsector.

“Deze finaleplaats zien we als erkenning voor de pioniersrol die we spelen in de transformatie van vervuilde industriële terreinen tot energiepositieve logistieke sites, klaar voor de toekomst.”



Jo De Wolf
CEO

“Dit was enkel mogelijk dankzij een fantastisch team van Monteaneers, die zich resoluut inzetten voor waardecreatie op de lange termijn en voor duurzame groei.”



Dirk De Pauw
Voozitter Raad van Bestuur



Kerncijfers — financieel & team

Geconsolideerde balans

EPRA-schuldratio*



Gemiddelde kost van de schuld



EPRA NTA per aandeel (€)



Hedge-ratio

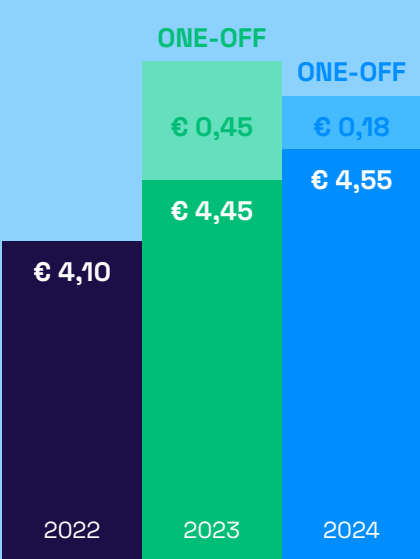


Gemiddelde looptijd huurcontracten

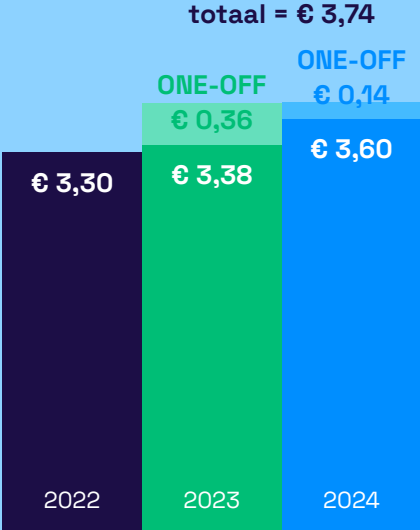


Geconsolideerde resultaten

EPS-groei



DPS-groei



Team

Totaal aantal werknemers



Management



Werknemers



Raad van bestuur



Landbank



Totaal



Toekomstig ontwikkelpotentieel



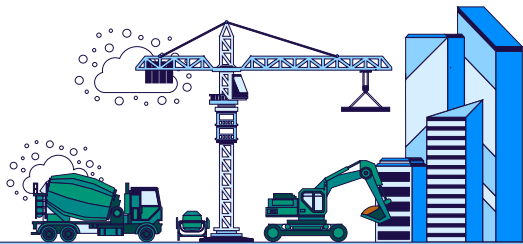
Projecten in de pijplijn



Verder lezen?
Meer financiële
uitdieping vind je terug
in hoofdstuk 5 en 9.

Kerncijfers

— duurzaamheid



Embodied carbon Broeikasgassen gebouwen nieuwe ontwikkelingen	Operational carbon Gebouwgebonden broeikasgasemissies bestaande portefeuille
Whole Life carbon Totale broeikasgassen over de volledige levensduur	

Montea operaties

Doelstellingen en acties broeikasgasemissies

		Doel	2019	2024	Status
Operational carbon	tCO ₂ e/m ²	CO₂-neutraal sinds 2021	0,235	0,116	-51%
		Net-zero tegen 2030			

Acties	Doel	2023	2024
Gebruik van groene stroom	100%	100%	100%
CO ₂ -voetafdruk (tCO ₂ e/vte)		3,5	3,1
Wagenpark elektrisch	100% tegen 2027	51%	62%

Montea ontwikkelingen

Doelstellingen en acties broeikasgasemissies

		Doel	2021	2024	Status
Embodied carbon	tCO ₂ e/m ²	-55% tegen 2030	0,320	0,330	5%
Geschatte operational carbon	tCO ₂ e/m ²	-55% tegen 2030	0,016	0,005	-71%
		Net-zero tegen 2050			

Acties	Doel	2023	2024
SBTi-doelstellingen vastleggen onder het vastgoedframework	Decarbonisatie-pad voor embodied carbon	Opmaak Montea-richtlijn voor LCA	LCA-analyse voor alle ontwikkelingen vanaf 2019
Verminderen van energie-intensiteit	25 kWh per m²/jaar*	25 kWh per m²/jaar	25 kWh per m²/jaar
	*CCREM-doelstelling 2050 - 1,5 °C		

Montea bestaande portefeuille

Doelstellingen en acties broeikasgasemissies

		Doel	2019	2024	Status
Operational carbon	tCO ₂ e/m ²	-55% tegen 2030	0,019	0,007	-64%
		Net-zero tegen 2050			

Acties	Doel	2023	2024
Gebruik van groene stroom	100% tegen 2030	68%	81%
Gebruik van hernieuwbare energiesystemen	100% tegen 2030	95%	96%
Gebruik van energie-besparende technologie, m.n. LED-verlichting	100% tegen 2030	83%	78%
Uitfasering fossiele brandstoffen	100% tegen 2035	32%	45%

Verder lezen?
Meer niet-financiële uitdieping vind je terug in hoofdstuk 3.

3

ONZE BOUWSTENEN VOOR EEN DUURZAME LOGISTIEK

Montea zet in op duurzame groei met een positieve impact op milieu en maatschappij. We creëren waarde op de lange termijn door de beschikbare ruimte optimaal te benutten en sterke partnerships aan te gaan. Zo bouwen we aan een toekomstbestendige logistiek.

Hoe we meebouwen aan de toekomst van logistiek

3.1 Groei en waardecreatie op lange termijn ↗

3.2 Net-zero als streefdoel ↗

3.3 Optimaal ruimtegebruik in tijden van grondschaarste ↗

3.4 Toekomstbestendige logistieke oplossingen ↗

3.5 Sterke samenwerkingen ↗



3.1. Groei en waardecreatie op lange termijn

We herontwikkelen bestaande industriële sites, handhaven een gecontroleerde schuldratio, optimaliseren onze EPRA-winst en beheren onze portefeuille actief. Onze focus ligt op het maximaliseren van de intrinsieke waarde van het aandeel – de zogeheten NTA-groei.

Strategische landbank als basis voor groei

Vanaf 2014 realiseerden we ons dat we nood hadden aan een eigen landbank om ons groeiverhaal verder te zetten. In samenwerking met havens en luchthavens verwierven we de eerste strategische gronden en startten we met de ontwikkeling van een zeer kwalitatieve portefeuille.

Doordat we ons sinds het prille begin enkel op logistiek vastgoed hebben geconcentreerd, zijn we als echte specialisten in staat om het potentieel van nieuwe ontwikkelingen juist in te schatten en te anticiperen op locaties die op lange termijn interessant zullen blijven. Zo werd de uitbouw van onze landbank de basis van onze exponentiële groei.

Vandaag staan we op de beurs als een baken van financiële kracht, met een robuuste balans, meer dan 100 sites op strategische locaties, sterke internationale huurders, een in de sector ongeëvenaarde bezettingsgraad van 99,9% en een strategische landbank die ook onze toekomstige groei waarborgt voor langdurig succes.

TRACK27 GROWTH PLAN

Track27 is gebaseerd op onze solide financiële basis

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

Lancering Track27

Het logistieke klimaat is in volle ontwikkeling. De verdere ontwikkeling van de e-commerce sector, zal de vraag naar strategisch gelegen distributiecentra en last-mile hubs de komende jaren verder doen stijgen.

Montea blijft het voortouw nemen in deze ontwikkelingen. Daarom gaven we in september 2024 de aftrap van een nieuw vierjarig groeiplan. Track27 is het meest ambitieuze groeiplan tot op heden en zet daarnaast sterk in op duurzaamheid.

“Ik ben heel trots dat we de lat opnieuw hoog leggen en daarnaast ook vier jaar vooruit durven kijken, zeker in de huidige marktomstandigheden. Ons groeiplan bevat stevige financiële targets en we zetten heel bewust een duurzaamheidsbenchmark voor onze sector.”

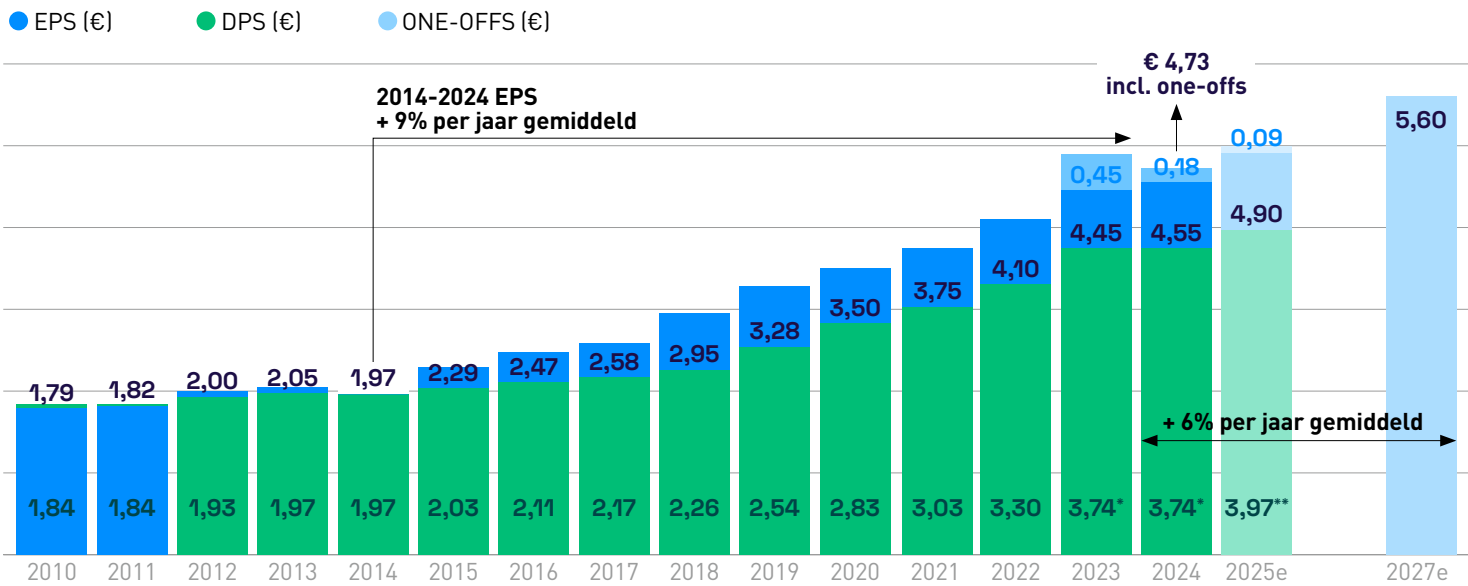


Jo De Wolf
CEO

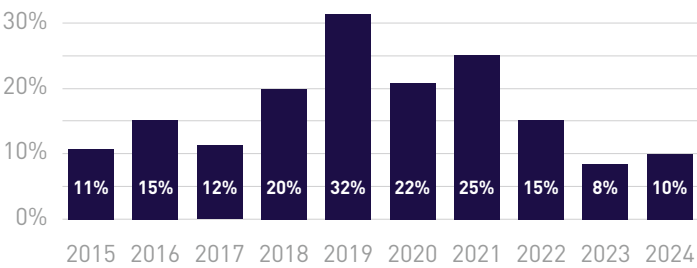
Ons meest ambitieuze groeiplan tot op heden

Track27 bevat € 1,2 miljard aan investeringen en zal de waarde van onze portefeuille met meer dan 50% doen stijgen, naar € 3,5 miljard eind 2027. Ons streefdoel is om over de vierjarige periode gemiddeld meer dan 6% EPRA EPS-groei per jaar te realiseren, met een EPRA EPS van € 5,60 als eindresultaat. Dat komt neer op een verwachte EPS-stijging van 25% over dezelfde periode.

Op deze manier zetten we onze sterke traditie voort van winst- en dividendgroei met een gemiddelde stijging van 9% over de afgelopen 10 jaar.



Onze strategie om investeerder én ontwikkelaar te zijn, droeg ook sterk bij aan de Total Accounting Return¹. Gemiddeld bedroeg deze +19% in de afgelopen 10 jaar.



[1] TAR staat voor Total Accounting Return, wat berekend wordt door de jaarlijkse EPRA NTA groei op te tellen bij het bruto dividendrendement.

*DPS 2023: € 3.38 + € 0.36 gerelateerd aan one-offs, DPS 2024: € 3.60 + € 0.14 gerelateerd aan one-off van FBI 2023

**DPS 2025: € 3.90 + € 0.07 gerelateerd aan one-offs

In totaal investeerden we in 2024 maar liefst € 441 miljoen. Samen met het resterende verwachte investeringsvolume van € 57 miljoen voor projecten in uitvoering vertegenwoordigt dat meer dan 40% van het vooropgestelde cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard onder Track27.

Groei en duurzaamheid hand in hand

Tegen 2030 willen we onze operationele koolstofuitstoot (operational carbon emissions) met 55% verminderen. Op het einde van 2027 zal dat in het kader van Track27 al 45% zijn. Al onze nieuwe ontwikkelingen zijn emissievrije gebouwen.

Daarnaast gaan we tegen eind 2027 maar liefst € 75 miljoen investeren in projecten rond hernieuwbare energie. Denk bijvoorbeeld aan lokale energieopwekking via zonnepanelen, windenergie en energieopslag. Zo helpen we onze klanten met hun voornaamste zorg: de energietransitie.

Uitbreiding van onze portefeuille

2024 was goed voor de grootste portefeuillegroei in onze geschiedenis. We investeerden maar liefst € 441 miljoen in nieuwe acquisities, de ontwikkeling van onze bestaande landbank en duurzaamheid. De totale waarde van de portefeuille steeg met € 513 miljoen – waarvan € 72 miljoen via positieve herwaardering – tot € 2,8 miljard.

“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 benadrukt. 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.”



Els Vervaecke
CFO

Montea's Duitse team



Logistiek park in Hamburg 🇩🇪

In het eerste kwartaal van 2024 kochten we een groot logistiek park in de haven van Hamburg aan met een totale verhuurbare oppervlakte van 63.500 m². De gehele oppervlakte van de site bedraagt 89.000 m² en het park ligt in het gerenommeerde logistieke gebied Hamburg-Altenwerder. De site is volledig verhuurd aan in totaal vijf bedrijven. Door de strategische ligging en het herontwikkelingspotentieel verwachten we bovendien een toekomstige huurgroei. Het aanvangsrendement bedraagt ongeveer 6,5%.



Logistiek park in de haven van Hamburg, Duitsland

“Met de investering in de haven van Hamburg hebben we onze aanwezigheid in Duitsland aanzienlijk versterkt en onze focus op haven- en luchthavenlocaties doorgezet. 55% van onze huidige portefeuille is multimodaal. Ons doel is om verder te groeien in Duitsland – zowel via acquisities als nieuwe ontwikkelingen.”



Patrick Abel
Country Director
Montea Duitsland

Sale en leaseback in de haven van Gent 🇧🇪

In het tweede kwartaal van 2024 kochten we voor € 12 miljoen een site van Tailormade Logistics (TML) in de Gentse haven, ons derde pand in deze haven. Op het terrein van 20.000 m² staan een magazijn van 12.000 m² en een kantoorgebouw van 2.000 m². De verkoper engageerde zich in de sale en leasebackoperatie voor minstens tien jaar. Het aanvangsrendement bedraagt 6,7%.



Tailormade Logistics, Gent, België

Ontwikkelterrein in Zellik 🇧🇪

De rand van Brussel is een regio met een grote schaarste aan industrieterreinen en beschikbare gebouwen. In Zellik verwierven we in het tweede kwartaal van 2024 een ontwikkelterrein van ca. 36.000 m², voor een investeringswaarde van ca. € 9,3 miljoen. Het project werd op plan voorverhuurd aan een logistieke dienstverlener. Zodra we de nodige vergunningen hebben, starten we met de bouwwerken.

“De haven van Gent is een cruciaal knooppunt voor handel en logistiek, en we zijn dan ook erg tevreden dat we er onze aanwezigheid en impact kunnen vergroten. De strategische ligging onderstreept onze vastberadenheid om te blijven investeren in multimodale knooppunten en hoogwaardige logistieke oplossingen voor een steeds veranderende Europese markt.”



Xavier Van Reeth
Country Director
Montea België

Reverso-portefeuille

In het vierde kwartaal verwierven we de Reverso-portefeuille: 17 Franse sites met een totale grondoppervlakte van ongeveer 650.000 m² en een bebouwingsgraad van amper 12%. De lage bebouwingsgraad 12% biedt veel potentieel tot uitbreiding en herontwikkeling. Dat past volledig binnen de strategie van Montea om een ruime landbank als toekomstig ontwikkelpotentieel aan te houden.

De helft van de Reverso-portefeuille ligt op La Dorsale – de logistieke as Lille-Parijs-Lyon-Marseille – en ruim een derde op de Arc Atlantique – de tweede logistieke corridor van Frankrijk (Caen-Rennes-Nantes-Bordeaux). Alle sites zijn verhuurd voor een gemiddelde vaste looptijd van 9 jaar, met transportbedrijf Jacky Perrenot als belangrijkste huurder. Het netto aanvangsrendement op de portefeuille is 5,6%. Deze acquisitie is een belangrijke stap in de verwezenlijking van Track27, ons nieuwe groeiplan.

“Bij Montea geloven we sterk in waardecreatie op de lange termijn. Met deze overname kopen we een belangrijke landbank die verhuurd is aan een toonaangevende speler op de Franse markt. We kijken ernaar uit om samen te werken met Jacky Perrenot en zo waarde te creëren op deze strategische locaties.”



Luc Merigneux
MRICS, Country Director
Montea Frankrijk

Sale en leaseback Beatrixhaven in Maastricht

In de loop van het derde kwartaal kochten we van Rubber Resources via een sale en leasebackovereenkomst een autobandenrecyclingfabriek op het bedrijventerrein Beatrixhaven in Maastricht.

Op het terrein van 42.000 m² staat een magazijn van 16.000 m² en een kantoorgebouw van 2.000 m². De site is uitstekend gelegen en multimodaal ontsloten via de autosnelweg en binnenwateren. De totale investering van € 8 miljoen heeft een aanvangsrendement van ruim 7%.

Eerste site in de haven van Antwerpen

In het vierde kwartaal verwierven we via een inbrengtransactie onze eerste site in de Antwerpse haven. Het multimodaal ontsloten terrein van 42.000 m² telt 11 kantoorunits en ruim 20.000 m² magazijnruimte.

De site is stabiel verhuurd aan verschillende bedrijven die ondersteunende diensten leveren in de haven. Het langetermijnplan is om de site te renoveren met oog voor duurzaamheid. Montea investeerde € 11 miljoen aan een netto aanvangsrendement van ongeveer 8,0%.

Strategisch gelegen site in Diemen

In Diemen, vlakbij Amsterdam, kochten we in het vierde kwartaal een topbedrijfslocatie van 28.000 m². Het terrein ligt tussen vier van de belangrijkste autosnelwegen van het land en heeft een grote stroomaansluiting – een absolute troef in tijden van netcongestie.

Het pand is verhuurd aan Cooper Consumer Health, maar op termijn kan de hele site herontwikkeld worden tot hub voor stadsdistributie (last-mile delivery).



Één van de 17 sites van de Reverso-portefeuille, Frankrijk

“In de regio Groot-Amsterdam komen er geen grote bedrijventerreinen meer bij en op deze schaal komt er vrijwel niets te koop. Omdat steden steeds meer vanuit de randen bevoorraad worden, is dit op de lange termijn een geweldige locatie voor bijvoorbeeld stadsdistributie.”



Cedric Montanus
Country Director
Montea Nederland

Onze landbank in ontwikkeling

Dankzij onze ruime landbank kunnen we hoogwaardige vastgoedprojecten ontwikkelen die aansluiten bij de marktvraag en bijdragen aan onze groei. In 2024 werd 101.000 m² aan nieuwe ontwikkelingen opgeleverd voor een totaalbedrag van € 111 miljoen.

Onze landbank zorgt voor een duidelijke waardecreatie, met in de afgelopen drie jaar een ontwikkelingswinst van € 100 miljoen over de verschillende projecten.

Momenteel zijn er in België en Nederland 4 projecten in uitvoering, samen goed voor een voorverhuurde oppervlakte van 124.000 m². Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 116 miljoen en de projecten zijn 100% voorverhuurd met een gemiddelde looptijd van 14 jaar.

Land	Grey/brown/ green field	Projectnaam	(Geschatte) oplevering	Landbank	GLA	Geïnvesteerd 31/12/2024	Te investeren	Totale capex van het project
	Brown	Vorst (Delhaize)		55.000 m²	21.000 m²	€ 38 mio	€ 0	€ 38 mio
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60.000 m²	50.000 m²	€ 45 mio	€ 0	€ 45 mio
	Brown	Antwerpen Blue Gate 2		26.000 m²	16.000 m²	€ 20 mio	€ 0	€ 20 mio
	Green	Tongeren III - unit 3		23.000 m²	14.000 m²	€ 8 mio	€ 0	€ 8 mio
Opgeleverd in 2024				164.000 m²	101.000 m²	€ 111 mio	€ 0	€ 111 mio
	Grey	Aalst (Movianto)	Q1 2025	14.000 m²	9.000 m²	€ 4 mio	€ 4 mio	€ 8 mio
	Green	Amsterdam	Q1 2025	11.000 m²	7.000 m²	€ 9 mio	€ 4 mio	€ 13 mio
	Grey	Tiel North (Intergamma)	Q3 2025	183.000 m²	91.000 m²	€ 63 mio	€ 20 mio	€ 83 mio
	Grey	Oss - uitbreiding	Q4 2025	20.000 m²	17.000 m²	€ 4 mio	€ 9 mio	€ 13 mio
In uitvoering			100% voorverhuurd	228.000 m²	124.000 m²	€ 80 mio	€ 36 mio	€ 116 mio
	Green	Tongeren III - rest	1 jaar na voorverhuur	66.000 m²	40.000 m²	€ 9 mio	€ 27 mio	€ 37 mio
	Green	Tongeren IIB		95.000 m²	59.000 m²	€ 12 mio	€ 32 mio	€ 44 mio
	Green	Lummen		55.000 m²	32.000 m²	€ 9 mio	€ 20 mio	€ 29 mio
	Brown	Grimbergen		57.000 m²	30.000 m²	€ 6 mio	€ 21 mio	€ 28 mio
	Green	Halle		55.000 m²	31.000 m²	€ 12 mio	€ 22 mio	€ 34 mio
	Grey	Born		89.000 m²	67.000 m²	€ 24 mio	€ 42 mio	€ 66 mio
	Grey	Tiel-Zuid		45.000 m²	25.000 m²	€ 7 mio	€ 15 mio	€ 22 mio
Vergund. Nog niet voorverhuurd				462.000 m²	284.000 m²	€ 80 mio	€ 180 mio	€ 260 mio
	Grey	Zellik	1 jaar na vergunning	36.000 m²	14.000 m²	€ 10 mio	€ 10 mio	€ 20 mio
Voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht			100% voorverhuurd	36.000 m²	14.000 m²	€ 10 mio	€ 10 mio	€ 20 mio
Niet voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht				130.000 m²	69.000 m²	€ 18 mio	€ 44 mio	€ 61 mio
Projectontwikkelingen in de pijplijn				856.000 m²	491.000 m²	€ 188 mio	€ 269 mio	€ 457 mio
Gemiddeld netto aanvangsrendement op deze projectontwikkelingen				7,0%				
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten voor projecten in uitvoering				14 jaar				
Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel				1.890.000 m²				

Opgeleverde projecten

Herontwikkeling Lipton-site, Brussel

- Aankoop terrein: **Q1 2008**
- Aankoop uitbreidingsterrein: **Q3 2022**
- Oppervlakte terrein: **ca. 55.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 21.000 m²**
- Start constructie: **Q3 2023**
- Oplevering: **Q3 2024**
- Huurder: Delhaize voor een vaste periode van **15 jaar**
- Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: **ca. € 38 miljoen**
→ [Lees meer over dit project op pagina 106-107.](#)

Blue Gate fase 2, Antwerpen

- Aankoop terrein: **Q4 2023**
- Oppervlakte terrein: **ca. 26.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 16.000 m²**
- Start constructie: **Q4 2023**
- Oplevering: **Q4 2024**
- Huurders: Herfurth & Co, verhuurd voor een vaste periode van **12 jaar** en Dries Van Noten Group, verhuurd voor een vaste periode van **6 jaar**
- Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: **ca. € 20 miljoen**
→ [Lees meer over dit project op pagina 102-103.](#)

Logistiek Park A12, Waddinxveen

- Aankoop terrein: **Q3 2020**
- Oppervlakte terrein: **ca. 60.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 50.000 m²**
- Start constructie: **Q3 2023**
- Oplevering: **Q3 2024**
- Huurder: Lekkerland Nederland voor een vaste periode van **15 jaar**
- Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: **ca. € 45 miljoen**
→ [Lees meer over dit project op pagina 110-111.](#)

Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (fase 2 – gebouw 3)

- Aankoop terrein: **Q4 2022**
- Oppervlakte terrein: **ca. 23.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 14.000 m²**
- Start constructie: **Q1 2024**
- Oplevering: **Q4 2024**
- Verhuurd voor een vaste periode van **6 jaar**
- Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: **ca. € 8 miljoen**





Lekkerland in Waddinxveen, Nederland

“Duurzaamheid is voor Montea altijd het uitgangspunt. Het gasvrije distributiecentrum hebben wij in Waddinxveen gebouwd voor onze klant Lekkerland met hoogwaardige isolatiepanelen. Het vangt regenwater op en hergebruikt dat voor kassen in de buurt. Zo besparen we op stroom en drinkwater, wat ook de omliggende bedrijven ten goede komt.”



Cedric Montanus
Country Director Montea Nederland

Projecten in uitvoering

Ontwikkeling in Tiel

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

Ontwikkeling in Amsterdam

- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 11.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 7.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q1 2025
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein en ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

Uitbreiding in Aalst

- Aankoop terrein: Q2 2015
 - Oppervlakte terrein: ca. 14.000 m²
 - Oppervlakte distributiecentrum: ca. 9.000 m²
 - Start constructie: Q1 2024
 - Verwachte oplevering: Q1 2025
 - Huurder: Movianto Belgium voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar
 - Inschatting investeringsbudget ontwikkeling: ca. € 8 miljoen
- [Lees meer over dit project op pagina 57.](#)

Uitbreiding in Oss

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



Amsterdam, Nederland

“Er is veel vraag naar moderne logistieke distributiecentra in Brabant die voldoen aan de hoogste duurzaamheidseisen, maar het aanbod is beperkt. We zijn blij dat we met deze oplossing onze relaties goed kunnen bedienen en duurzaam waarde kunnen toevoegen aan onze portefeuille, zoals in Oss voor onze klant Vos Logistics. Wel moeten we creatief omspringen met de aanwezige aansluitingen op de site, eventueel in combinatie met zonnepanelen en energieopslag. Op termijn zullen immers ook elektrische vrachtwagens opgeladen moeten worden.”



Hylcke Okkinga
Country Director Montea Nederland



Uitbreiding in Oss, Nederland

Andere projecten in de pijplijn

Bedrijven worden geconfronteerd met een economische groeivertraging en macro-economische onzekerheid. Die temperden in 2024 de vraag naar nieuwe logistieke ruimtes en vertraagden de besluitvorming bij klanten.

Het aanbod aan strategisch gelegen, duurzame magazijnen en ontwikkelterreinen is en blijft klein. Dus zodra de vraag herneemt, zal die schaarste ons volop kansen bieden. We hebben het volste vertrouwen in het ontwikkelpotentieel van onze strategische landbank.

We verwachten dan ook binnenkort te kunnen starten met de ontwikkeling van een grondoppervlakte van 628.000 m² op toplocaties in België en Nederland. Tongeren (België), Halle (België), Tiel (Nederland) en Born (Nederland) vertegenwoordigen de grootste oppervlaktes.

Niet voorverhuurd - vergunning op korte termijn verwacht (2 projecten)

130.000 m²

Voorverhuurd - vergunning op korte termijn verwacht (1 project)

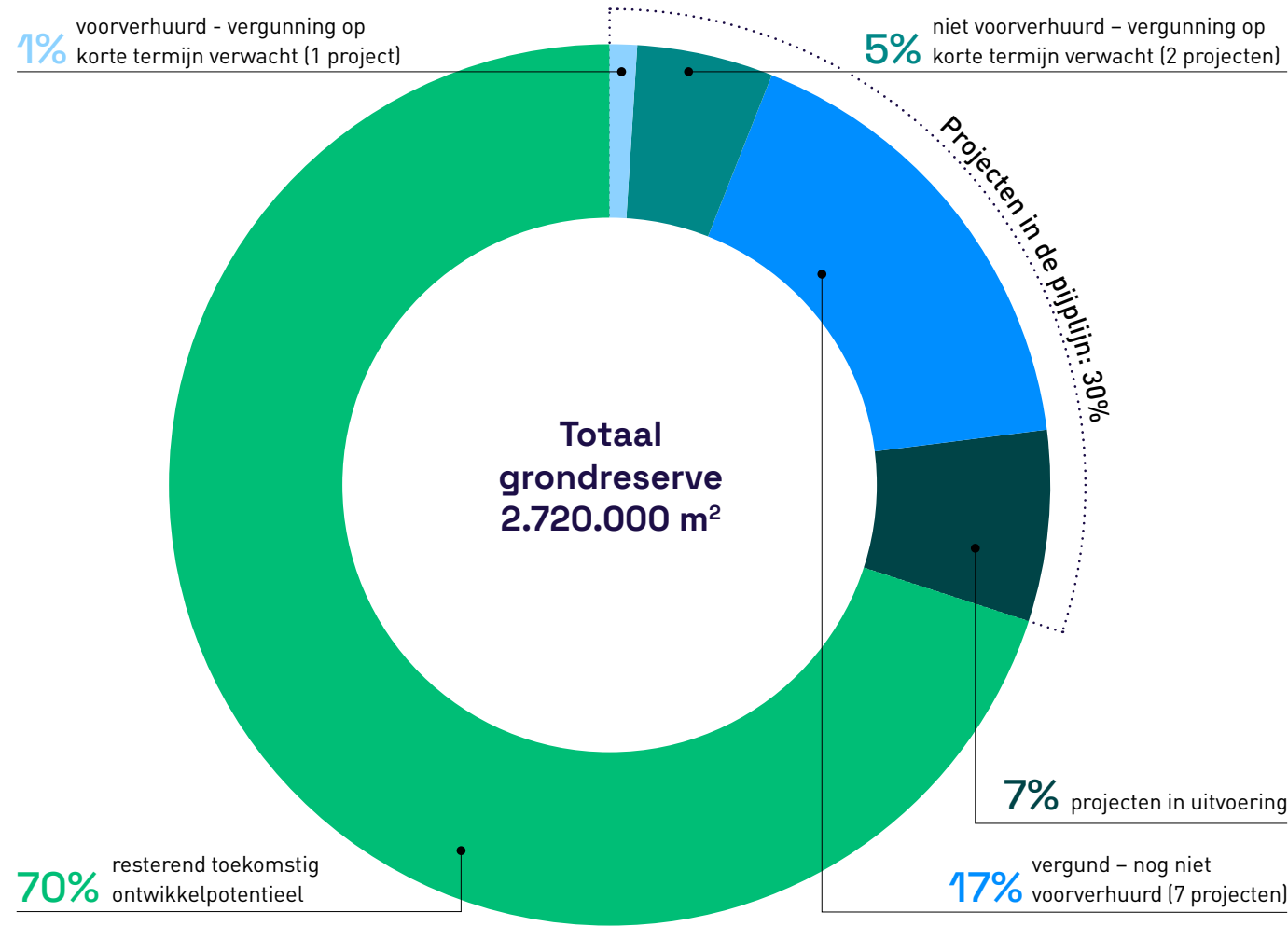
36.000 m²

Vergund - nog niet voorverhuurd (7 projecten)

462.000 m²

Ontwikkelingen in de pijplijn

628.000 m²



Investerings in duurzaamheid

Logistiek vastgoed is met zijn platte daken ideaal voor de installatie van zonnepanelen. In het kader van ons groeiplan Track27 gaan we voor een verdubbeling van onze PV-capaciteit: van 68 MWp eind 2023 naar 135 MWp eind 2027. Daarvoor trekken we een budget van € 27 miljoen uit. Eind 2024 bedroeg het totale PV-vermogen in België, Nederland en Frankrijk al 84 MWp. Van de daken waar het technisch haalbaar is zonder ingrijpende aanpassingswerken, is al 96% voorzien van PV-installaties.

“We hebben aanzienlijke stappen gezet op het vlak van energietransitie. Denk bijvoorbeeld aan zonne- en windenergieprojecten en batterijopslag, maar ook aan EV-laadcapaciteit en electrificatie van installaties. Zo helpen we onze klanten om hun energievraagstuk op te lossen en leggen we stevige fundamenten voor de toekomst.”



Dirk Van Buggenhout
Chief Sustainability Officer

Daarnaast startten we met de uitrol van energieopslag op onze bestaande sites. Zo garanderen we onze klanten voldoende stroom en dragen we bij aan de stabilisering van het net. De komende jaren plannen we een investering van € 50 miljoen, goed voor 100 MWh energieopslag.

Concreet werd gestart met de uitrol over 13 Belgische sites – ongeveer de helft van de Belgische portefeuille – samen goed voor een totale opslagcapaciteit van 35 MWh. In Nederland onderzoeken we dan weer 7 locaties of een opslagcapaciteit van ongeveer 21 MWh. Op middellange termijn zullen we bijkomende sites identificeren om energieopslag verder uit te rollen. Naar eind 2027 zal deze opslagcapaciteit aangroeien tot de geplande 100 MWh.

Verder voerden we heel wat energiebesparende maatregelen uit, waaronder energiezuinige ledverlichting, EV-laadpalen, bijkomende dakisolatie en warmtepompen. Eind 2024 had 45% van onze bestaande sites een warmtepomp, 78% beschikte over ledverlichting en waren er 772 laadpunten.



project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in

Uitbreiding Movianto, Aalst 🇧🇪

Slimme logistiek voor een meer leefbare stad

Zo begon het

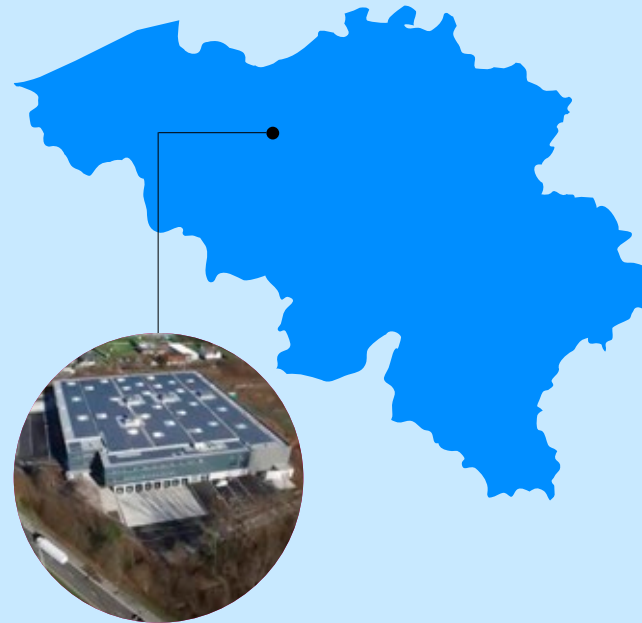
In 2016 bouwde Montea een state-of-the-art distributiecentrum voor Movianto, specialist in logistieke oplossingen voor healthcare. Movianto verzorgt de volledige koudeketenlogistiek, gaande van temperatuurgecontroleerde stockage over herverpakking tot transport. Bij de ontwikkeling voorzagen we reeds de mogelijkheid om de capaciteit op een later moment uit te breiden.

Wat deden we er in 2024?

In 2024 begon Montea de werkzaamheden voor een uitbreiding van 8.000 m² warehouse en een kleine kantoorunit van 288 m². Naast gekoelde opslag van medicijnen zal Movianto in de uitbreiding ook ADR-stockage voorzien. Het is een gespecialiseerd farmalogistiek centrum. Conform het Montea Blue Label [zie ook p. 93] wordt het pand uitgerust met de juiste materialen om een lage koolstofvoetafdruk te garanderen.

Hoe maakten we het duurzaam?

In de uitbreiding komen zonnepanelen op het dak en er is geen gasaansluiting meer. Via een systeem van dockhuisjes garanderen we volledige luchtdichtheid van het gebouw wanneer er niet geladen wordt. In 2025 komt er ook een parkeerdeck voor personenwagens aan het bestaande gebouw. Zo vangen we de toenemende vraag naar parkeerplaatsen op zonder extra te verharden.



Uitbreiding voor Movianto in Aalst (BE)

- Aankoop terrein: **Q2 2015**
- Oppervlakte terrein: **ca. 46.000 m², 14.000 m² voor de uitbreiding**
- Oppervlakte distributiecentrum: **bestaande ca. 13.000 m² - uitbreiding ca. 9.000 m²**
- Start constructie: **Q1 2024**
- Verwachte oplevering: **Q1 2025**
- Huurder: **Movianto Belgium voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar**
- Inschatting investeringsbudget ontwikkeling: **ca. € 8 miljoen**

3.2 Net-zero als streefdoel

Iedere dag opnieuw willen we ons onderscheiden en een leidende rol spelen op het gebied van duurzaamheid. Onze gebouwen moeten namelijk minstens 30 jaar meegaan en moeten tijdens die levenscyclus blijven voldoen aan veranderende regelgevingen en klantbehoeften, in lijn met onze transgenerationale visie. Daarom integreren we onze duurzaamheidsaanpak in elk aspect van onze bedrijfsvoering.

We voeren onze duurzaamheidsstrategie (onderbouwd door een dubbele materialiteitsanalyse) uit voor onze eigen operaties, onze bestaande portefeuille en nieuwe ontwikkelingen. Ook investeren we in innovatieve energie-opslagsystemen, energie- en waterhubs op onze sites, en veelbelovende onderzoeksprojecten. In dit hoofdstuk lees je er alles over.

1. Duurzaamheid als motor voor logistieke innovatie
2. EPBD: naar emissievrije gebouwen tegen 2030 en net-zero in 2050
3. Onze duurzaamheidsstrategie
4. Onze duurzame doelen voor 2030 en 2050
5. Montea-operaties CO₂-neutraal
6. Bestaande portefeuille haalt voordeel uit hernieuwbare energie
7. Montea-ontwikkelingen: energie-efficiëntie target meer dan behaald
8. Van de opslag van goederen naar de opslag van energie
9. Logistieke sites als hubs voor energie en water
10. Onderzoeksprojecten en partnerships



1. Duurzaamheid als motor voor logistieke innovatie

We spelen een voortrekkersrol in de verduurzaming van de logistieke sector. Met een landbank van meer dan 2 miljoen m², waarvan ruim 80% grey- en brownfields, focussen we op **herontwikkeling van bestaande industriële sites**. De afgelopen jaren investeerden we ongeveer 15 miljoen euro in de sanering van vervuilde industrieterreinen en transformeerden we deze naar energiepositieve en toekomstbestendige logistieke hubs.

In al onze ontwikkelingen richten we ons op verminderde broeikasgasemissies, betere energie-efficiëntie en slim gebruik van de bestaande ruimte. Niet om snelle winst te boeken, maar om **waarde te creëren op de lange termijn** – met een positief effect op deze generatie en de generaties na ons. En die waarde zit in duurzame en innovatieve logistieke panden op strategische locaties, met multimodale bereikbaarheid en een multifunctioneel karakter.

Duurzaamheid zit dus in ons DNA. Maar **wat betekent ‘duurzaam’** precies in vastgoed? Bij Montea beschouwen we onze assets als ‘duurzaam’ als ze:

- Ontworpen en gebouwd zijn met een zo laag mogelijke koolstofuitstoot en maximale energie-efficiëntie, waarbij circulair materiaalgebruik wordt gestimuleerd en een positieve impact op lokale ecosystemen en gemeenschappen wordt nagestreefd.
- Efficiënt beheerd worden, zodat hun duurzaamheidsprestaties continu verbeteren.
- Bijdragen aan een duurzame waardeketen door zowel onze klanten als de klanten van onze klanten te ondersteunen in hun verduurzamingsproces.
- Futureproof zijn, wat betekent dat ze klimaatbestendig, adaptief en voorbereid zijn op de energietransitie.

Om onze impact te vergroten, hebben we onze interne **duurzaamheidsstructuren** verder versterkt. Het ESG Steerco, onder leiding van onze Chief Sustainability Officer, werkt nauw samen met de Raad van Bestuur. Het integreert duurzaamheid in onze bedrijfsstrategie en bepaalt mee onze duurzaamheidsdoelstellingen voor de toekomst.

De beslissingen van dit orgaan worden verder in de organisatie doorgezet naar de gespecialiseerde ESG-teams in elk land. Zo zorgen we ervoor dat we niet alleen voldoen aan de huidige normen, maar ook blijven innoveren voor de toekomst. Ook bouwen we op die manier aan een logistieke sector die niet alleen economisch rendabel, maar ook **maatschappelijk verantwoord** is.

2. EPBD: naar emissievrije gebouwen tegen 2030 en net-zero in 2050

Sinds 2020 verplicht de **EU Energy Performance of Buildings Directive** (EPBD) dat alle nieuwe gebouwen in Europa bijna energieneutraal moeten zijn. Deze *nearly-zero energy buildings* (nZEB) hebben een zeer lage energiebehoefte, grotendeels gedekt door hernieuwbare energie.

In 2024 werden die regels aangescherpt: vanaf 2030 moeten **alle nieuwe gebouwen volledig emissievrij zijn** – ofwel *zero-emission buildings* (ZEB). Dat houdt in dat fossiele brandstoffen, zoals aardolie en aardgas, niet meer gebruikt mogen worden.

Bovendien moeten grote niet-residentiële gebouwen (zoals distributiecentra) verplicht zonne-energie, gebouwautomatisering en laadstations voor elektrische voertuigen integreren. Op langere termijn is de ambitie nog groter: tegen 2050 moeten vrijwel **alle bestaande gebouwen emissievrij** zijn.

Montea heeft al een voorsprong genomen op deze EPBD. Onze nieuwe ontwikkelingen zijn nu al fossielvrij. Daarnaast geeft de CRREM-analyse (Carbon Risk Real Estate Monitor) van onze bestaande portefeuille ons inzicht welke assets we op tijd moeten aanpassen (zie verder). Ook berekenen we nu al de CO₂-uitstoot van onze gebouwen over hun volledige levenscyclus, van materiaalwinning tot sloop en hergebruik, zodat we ook de *embodied carbon* van onze projecten kunnen kwantificeren. De komende jaren zal de druk toenemen om deze uitstoot verder te verlagen, waardoor we idealiter nog vóór 2050 net-zero zijn.

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

3. Onze duurzaamheidsstrategie

3.1 Dubbele materialiteitsanalyse

In 2021 voerden we een grondig onderzoek uit bij verschillende stakeholders om onze belangrijkste ESG-uitdagingen in kaart te brengen in een materialiteitsmatrix. In het kader van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) maakten we deze oefening opnieuw in **2024**, maar deze keer met een dubbele materialiteitsanalyse.

Het doel? De **materialiteit van ESG-onderwerpen voor Montea** beoordelen vanuit twee perspectieven:

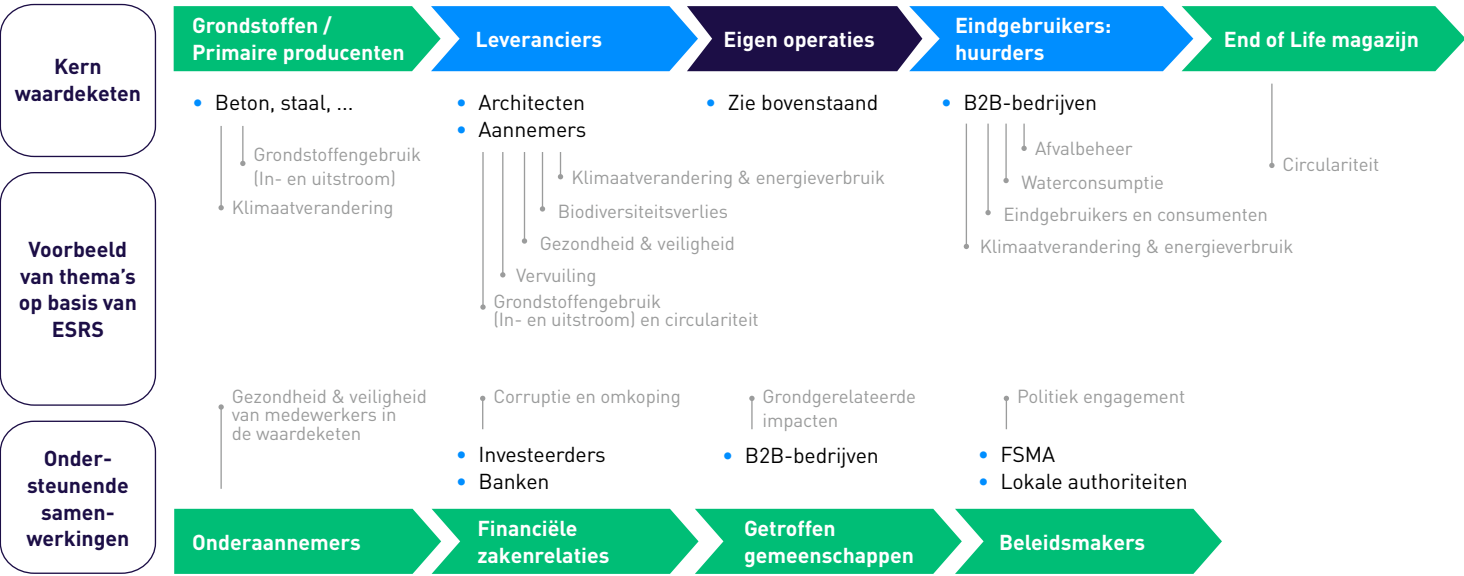
- **Impactperspectief:** de positieve en negatieve effecten van Montea’s activiteiten op het milieu, onze mensen en de gemeenschappen waarin we actief zijn. Daarbij hielden we rekening met de schaal van deze activiteiten, hun reikwijdte in de waardeketen, omkeerbaarheid en waarschijnlijkheid (zie verder).
- **Financieel perspectief:** de risico’s en kansen die ESG-thema’s vormen voor onze bedrijfsvoering en waarde. We hielden rekening met onze afhankelijkheden van stakeholders (bijv. huurders en leveranciers), toegang tot essentiële middelen (bijv. grondstoffen), de waarschijnlijkheid van deze risico’s en opportuniteiten, en hun potentiële omvang.

We richtten binnen Montea een **interne stuurgroep** op om deze analyse uit te voeren, met ondersteuning van een extern adviesbureau. Daarbij namen we, indien mogelijk, relevante elementen mee uit onze materialiteitsanalyse van 2021. Na de validatie van de resultaten door het managementteam en de Raad van Bestuur werd de beoordeling door EY-bedrijfsrevisoren geauditeerd via een *limited assurance*-opdracht (zie Sectie 10.4 Deskundigenverslagen). Deze materialiteitsanalyse zullen we elke 3 jaar actualiseren.

DMA: verschillende stappen

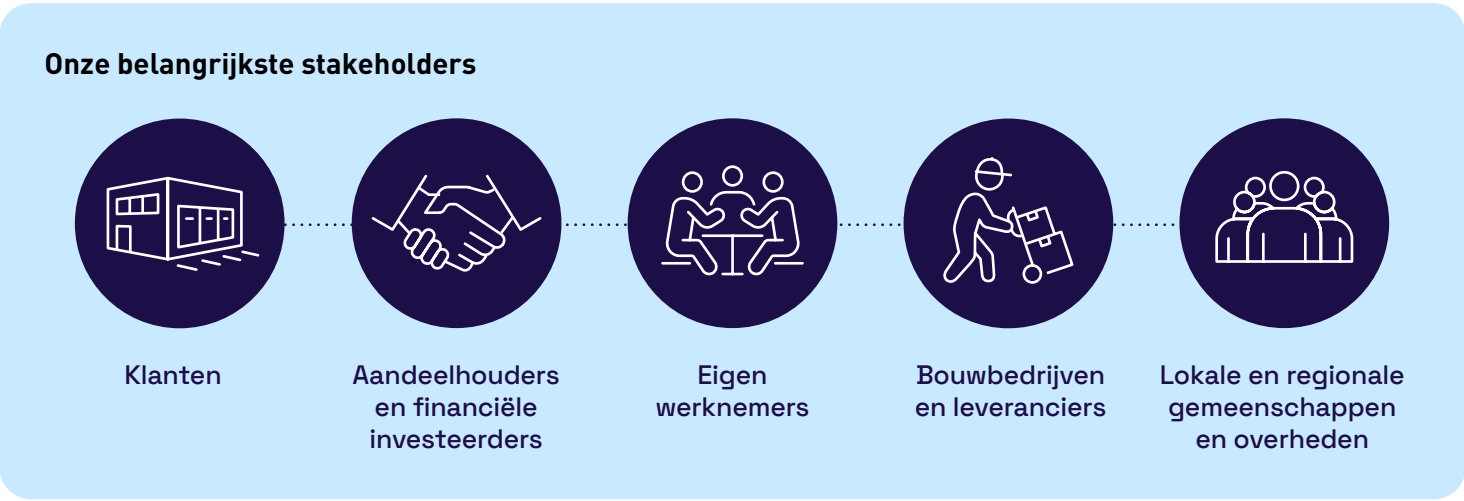
We voerden onze dubbele materialiteitsbeoordeling uit **van januari 2024 t.e.m. juni 2024** volgens deze stappen:

1. Onze activiteiten en waardeketen in kaart brengen
2. Mogelijke materiële IRO’s identificeren (*Impact, Risks & Opportunities*)
3. Materiële items bepalen op basis van scoring, zowel vanuit een impact- als financieel perspectief, en input van relevante stakeholders
4. De definitieve lijst met materiële topics valideren



Stap 1: onze activiteiten en waardeketen in kaart brengen
Eerst brachten we de context van onze bedrijfsvoering in kaart. We **definieerden onze kernactiviteiten**: producten, diensten, sectoren en de geografische locaties waarin we actief zijn. Dat omvatte niet alleen de ontwikkeling, de verhuur en het onderhoud van logistiek vastgoed, maar ook het aanbieden van installaties voor energieopwekking en -opslag. Ook brachten we onze **volledige waardeketen in beeld**, zowel upstream als downstream.

We bepaalden ook de **belangrijkste stakeholdergroepen** en in hoeverre we ze konden betrekken bij de materialiteitsanalyse. We bouwden voort op onze eerdere stakeholdersraadpleging uit 2021, en voegden nieuwe relevante groepen toe.



Stap 2: mogelijke materiële IRO’s identificeren
Nadat we onze activiteiten, waardeketen en stakeholders in kaart brachten, stelden we een **longlist** samen van potentiële IRO’s (*Impact, Risks & Opportunities*). Deze analyse was gebaseerd op de volgende elementen:

- inzichten uit onze vorige (single) materialiteitsbeoordeling van 2021;
- brede desk research naar opkomende trends in logistiek vastgoed;
- een sectoranalyse en relevante internationale vastgoedenormen;
- een benchmarkanalyse van duurzaamheidsverslagen van peers.

We gebruikten ook indirecte bronnen zoals **sectorgemiddelden** – bijvoorbeeld milieu-KPI’s (recyclingpercentages, energieverbruik) en sociale KPI’s (lonen, veiligheidsgegevens). Op termijn willen we de nauwkeurigheid van deze gegevens verbeteren door:

- vergelijkingen met CSRD-rapporten van onze grotere (CSRD-plichtige) stakeholders;
- rechtstreekse informatievragen aan onze stakeholders (bijv. de Tenant Satisfaction Survey bij huurders);
- een efficiëntere verzameling van primaire huurdersdata (afval, water-, en energieverbruik) via nieuwe softwaretools.

Deze analyse resulteerde in een lijst van 130 potentieel materiële IRO’s.

Daarna bestudeerden we **internationale en sectorspecifieke ESG-raamwerken** (zoals Gresb, EPRA sBPR,...) om de invloed van duurzaamheidsthema’s op onze activiteiten beter te begrijpen. Zo konden we ook de financiële impact van milieu- en sociale kwesties beter en meer gestructureerd beoordelen.

Stap 3: materiële items bepalen op basis van scoring
Om de uiteindelijke materiële duurzaamheidstopics vast te stellen, vroegen we **input van externe en interne stakeholders**. Externe stakeholders beoordeelden de longlist en konden extra onderwerpen aandragen. Interne stakeholders, waaronder het management, namen deel aan twee verdiepende sessies waarin elke IRO afzonderlijk werd beoordeeld:

- **Sessie 1: impactscore:** beoordeling op basis van schaal (*scale*), reikwijdte (*scope*), omkeerbaarheid (*irremediability*) en waarschijnlijkheid (*likelihood*);
- **Sessie 2: risico- en opportuniteitenanalyse:** beoordeling op basis van de financiële impact en waarschijnlijkheid (hoog, gemiddeld, laag) van risico's en opportuniteiten.¹

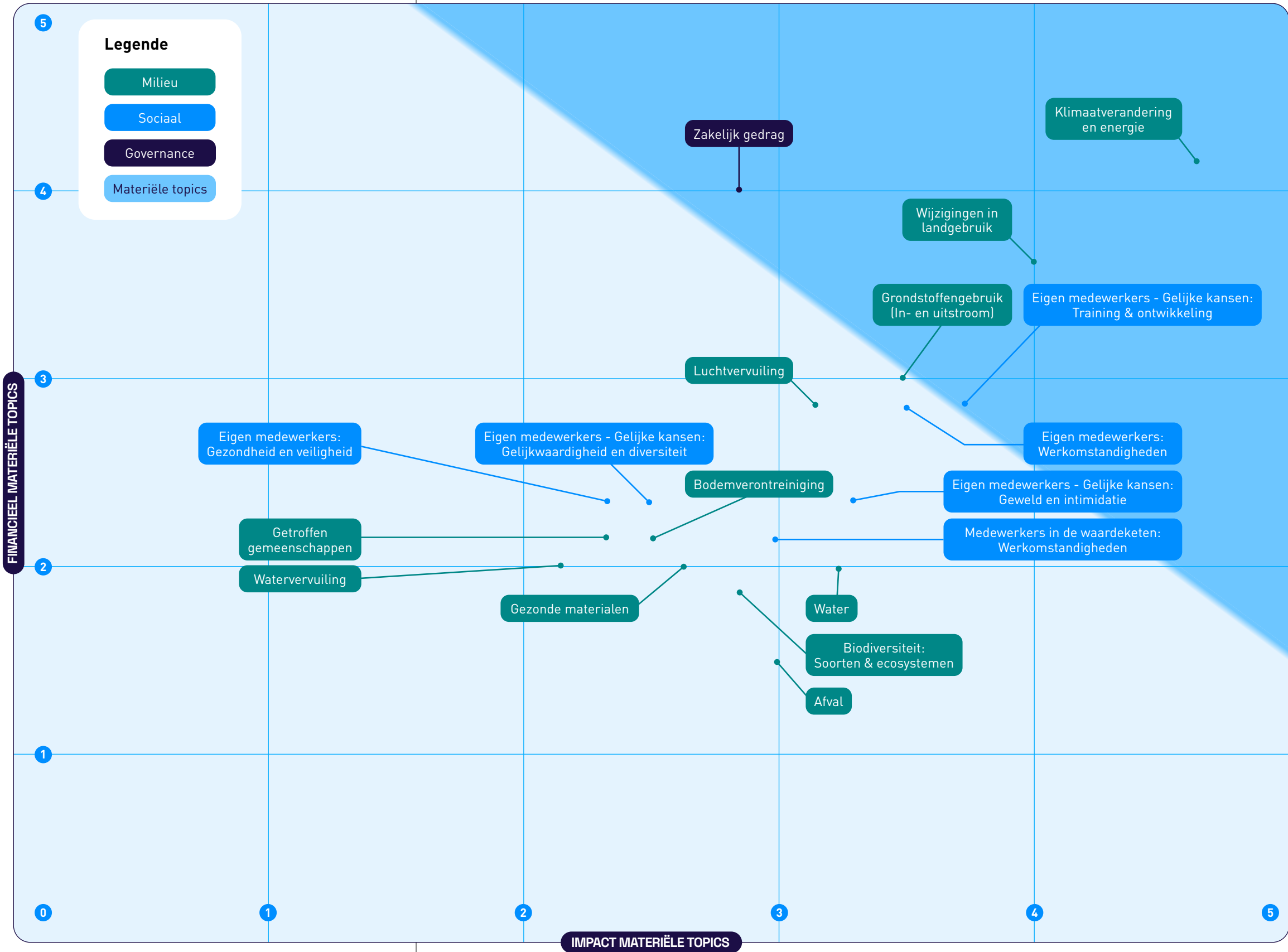
Om objectiviteit te waarborgen, gebeurde de eerste scoring anoniem. Vervolgens werden de resultaten besproken in de stuurgroep om zo, onder begeleiding van een externe consultant, tot een consensus te komen.

Stap 4: de definitieve lijst met materiële topics valideren
De resultaten van de besprekingen in de stuurgroep werden uiteindelijk gedeeld met het Montea-management. Zij konden deze voorgestelde materiële IRO's eventueel aanpassen of aanvullen. Na hun validatie keurde de Raad van Bestuur de definitieve lijst goed in juni 2024.

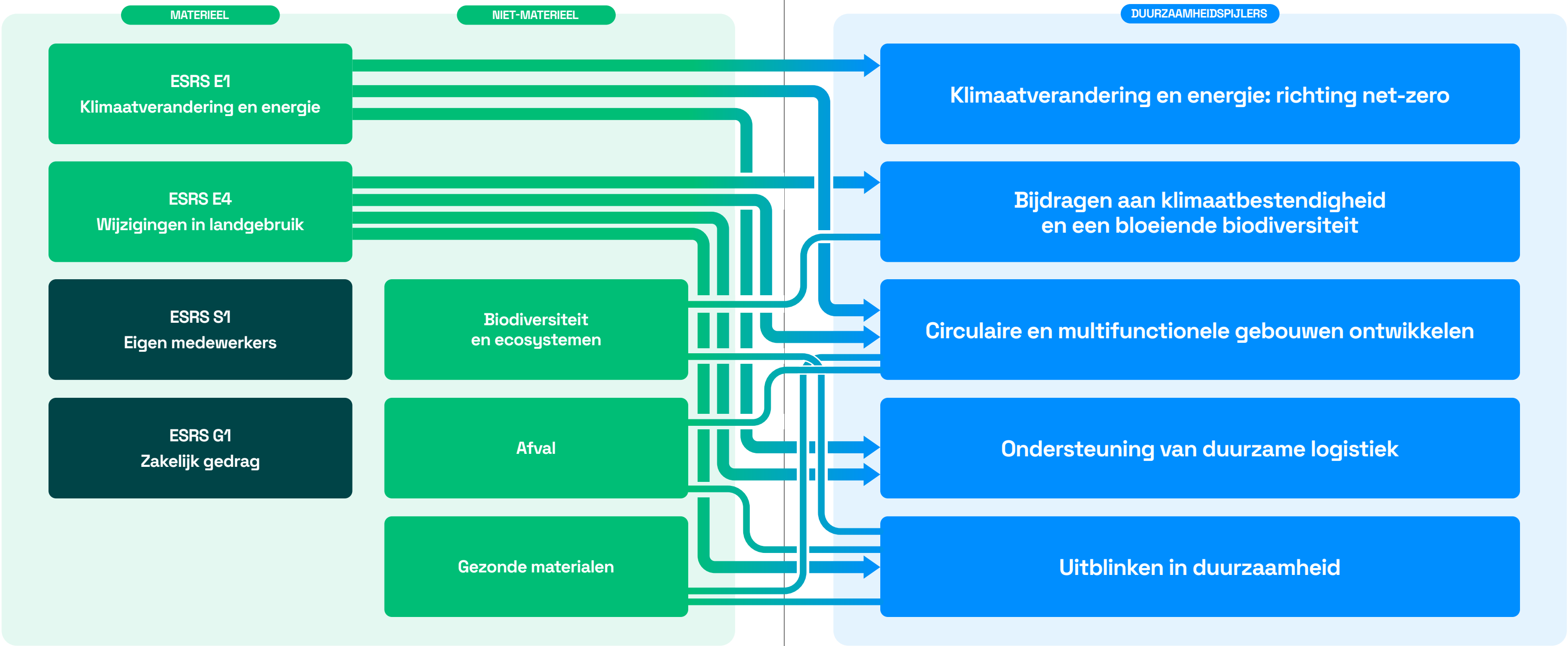
Het eindresultaat? Onze materialiteitsmatrix brengt onze **belangrijkste duurzaamheidsthema's** in beeld – zowel voor Montea als voor onze stakeholders daarbuiten. Deze onderwerpen beïnvloeden onze groei, kosten, risico's en kansen, en zijn dan ook de thema's waarop stakeholders actie van ons verwachten.

⁽¹⁾ Hierbij gebruikten we dezelfde financiële drempels als in onze analyse van de financiële risicofactoren. Zo worden financiële en duurzaamheidsinformatie consistent geëvalueerd.

Dubbele materialiteitsmatrix



Uit de dubbele materialiteitsmatrix leiden we voor Montea **4 materiële topics** af: 2 milieutopics, 1 sociale topic en 1 bestuurstopic. Naast de 2 materiële milieutopics gaat onze aandacht ook uit naar 3 niet-materiële milieutopics, die samen leiden tot onze 5 duurzaamheidspijlers.



3.2 Onze 5 duurzaamheidspijlers

PIJLERS	WAT?
KLIMAATVERANDERING & ENERGIE: RICHTING NET ZERO	-55% operationele koolstofemissies tegen 2030. - Net-zero <i>whole-life emissions</i> (levensduur-uitstoot) tegen 2050 (incl. <i>embodied carbon</i>). - Eigen operaties: net-zero tegen 2030.
BIJDRAGEN AAN KLIMAAT-BESTENDIGHEID EN EEN BLOEIENDE BIODIVERSITEIT	- Een biodiversiteitsindex ontwikkelen tegen 2026. - Grey- en brownfields herbestemmen. - De ontwikkeling van greenfields tot het minimum beperken.
CIRCULAIRE EN MULTIFUNCTIONELE GEBOUWEN ONTWIKKELEN	- Circulaire gebouwen ontwikkelen tegen 2050. - Gebruik van recycleerbare of herbruikbare houtproducten die voldoen aan certificeringsnormen als FSC of PEFC. - De 4 belangrijkste circulariteitsprincipes toepassen (flexibel en aanpasbaar; gebruik van circulaire en gezonde materialen; bijhouden van een materialendatabank; <i>urban mining</i>).
ONDERSTEUNING VAN DUURZAME LOGISTIEK	- Locaties selecteren met multimodale bereikbaarheid, bijv. nabij water- en spoorwegen en goed ontwikkelde fietspaden. - Klanten ondersteunen in hun duurzaamheidstraject door locaties te bieden voor efficiëntere transportmodi. - Investeren in cityhubs voor een duurzamere en efficiëntere last-mile delivery.
UITBLINKEN IN DUURZAAMHEID	Het Montea Blue Label, onze standaard voor duurzaamheid en innovatie (zie p. 93).

HOE?
Energie-efficiëntie: nieuwe gebouwen ontwerpen volgens het Net-Zero Operational Carbon-principe, toegespitst op slim energiebeheer en -monitoring. Hernieuwbare energie: tegen 2030 gebruiken we uitsluitend hernieuwbare energie. Elke nieuwe ontwikkeling moet binnen 5 jaar min. 50% van zijn energieverbruik opwekken via zonne-energie. Fossielvrije gebouwen: nieuwe projecten worden volledig fossielvrij gebouwd, terwijl ons bestaande portfolio uiterlijk in 2035 volledig is losgekoppeld van het gasnet.
Klimaatrisicoanalyses: voor alle projecten vanaf 2025. Groendaken en natuurlijke waterretentiesystemen: om de biodiversiteit te behouden en overstromingsrisico's te verminderen.
Een Circulair Paspoort voor elk project: een inventaris van alle materialen om toekomstig hergebruik te vergemakkelijken. Renovatie: krijgt voorrang op sloop en nieuwbouw, tenzij een bestaande structuur niet toekomstbestendig kan worden gemaakt. Urban mining: om 70% van het niet-gevaarlijke bouw- en sloopafval niet-thermisch te recupereren.
Duurzaam transport stimuleren: faciliteren van duurzame opties als elektrische voertuigen (EV) en fietsen. Het openbaar vervoer: projecten, waar mogelijk, goed toegankelijk maken met bus, tram of trein.
Het Montea Blue Label toepassen op iedere renovatie en nieuwbouw vanaf 2025.

4. Onze duurzame doelen voor 2030 en 2050

1/ Montea-operaties	2/ Bestaande portefeuille	3/ Montea-ontwikkelingen
2030: Net-zero ¹	2030: CO ₂ -uitstoot verminderen met 55% 2050: Net-zero	2030: CO ₂ -uitstoot verminderen met 55% 2050: Net-zero

Onze duurzaamheidsdoelen zijn afgestemd op de Europese Green Deal en omvatten **3 luiken**: onze eigen operaties, onze bestaande portefeuille en onze nieuwbouwprojecten. Elke pijler vereist een specifieke aanpak en impactanalyse. Voor nieuwbouw hanteren we 2021 als referentiejaar, terwijl voor onze bestaande portefeuille en operaties 2019 als basisjaar geldt.

In de volgende onderdelen brengen we graag onze vooruitgang voor elke pijler in kaart.

TRACK 27

GROWTH PLAN 

Track27: ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen

In september 2024 lanceerden we Track27, het meest ambitieuze groeiplan in onze geschiedenis. Daarin namen we niet enkel financiële doelstellingen op, maar ook een aantal ambitieuze doelen op het gebied van duurzaamheid.

Operationele CO₂-uitstoot van de bestaande portefeuille verminderen met

↓45%

Investeringenvolume aan hernieuwbare energie 

>€ 75 mio

Vermogen zonnepanelen verdubbelen naar 

135 MWp

Batterijopslagcapaciteit verhogen naar 

100 MWh

(1) Net-zero is niet hetzelfde als CO₂-neutraliteit. Net-zero betekent dat alle uitgestoten CO₂ volledig wordt gecompenseerd door CO₂-verwijdering, zodat er geen extra CO₂ achterblijft in de atmosfeer. Dat kan bijvoorbeeld via bosbeheer of CO₂-opslag. CO₂-neutraliteit houdt in dat er geen netto CO₂-uitstoot is. Dit gebeurt vaak door compenserende maatregelen die niet per se CO₂ verwijderen uit de atmosfeer.

4.1 Scope 1-, 2- en 3-emissies

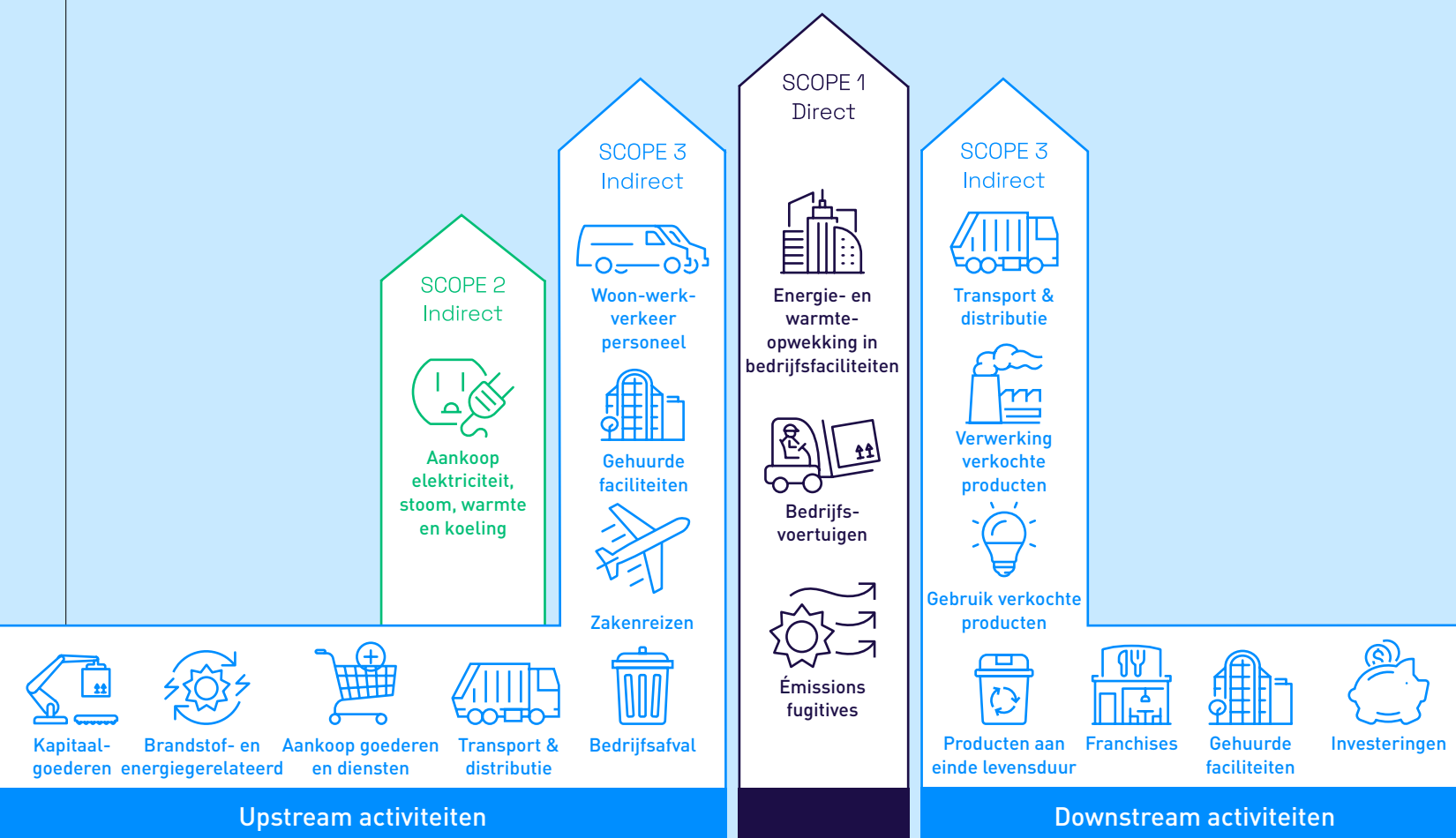
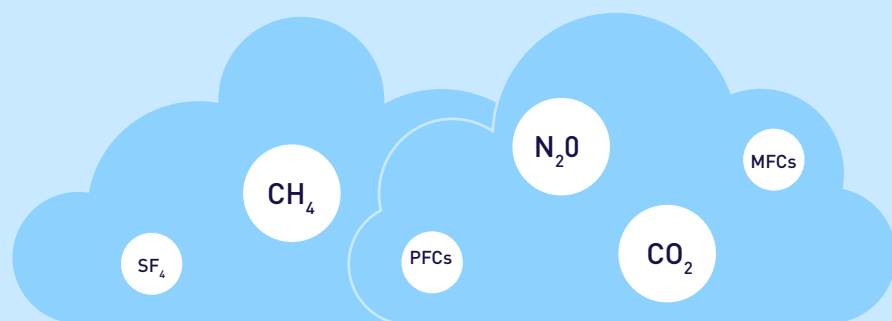
Onze **totale CO₂-voetafdruk** wordt onderverdeeld in scope 1-, 2- en 3-emissies (zie figuur op p. 70). Scope 1 en 2 zijn relatief eenvoudig te meten, maar vormen slechts een klein deel van onze totale CO₂-uitstoot. Het gros van onze CO₂-uitstoot zit vervat in scope 3.

Enkele jaren geleden hebben we al **doelstellingen voor scope 1 en 2** laten valideren bij SBTi (*Science Based Targets initiative*). In 2024 werd het nieuwe SBTi-framework voor de vastgoedsector bepaald. In 2025 zullen we zelf onze doelstellingen vastleggen bij SBTi, waarin we o.a. meer concrete doelen voor scope 3-emissies zullen definiëren.

Scope 1, 2 en 3: nieuwe methodologie

- De voorbije jaren splitsen we onze CO₂-uitstoot op in directe en indirecte emissies. Nu hanteren we de 3 officiële scopes:
- **Scope 1**: directe emissies van activiteiten binnen onze eigen controle.
 - **Scope 2**: indirecte emissies door het verbruik van ingekochte elektriciteit, warmte of koeling
 - **Scope 3**: indirecte emissies uit de bredere waardeketen.





		Montea-operaties	Nieuwe ontwikkelingen Embodied carbon	Bestaande portefeuille Operational carbon
SCOPE 1		Directe uitstoot van bedrijfswagens (brandstof), verwarming (gas) en koelmiddellekken voor Montea-kantoren		Door Montea gecontroleerde directe uitstoot door verwarming (gas) en koelmiddellekken in Montea-gebouwen
		Emissies verbonden aan productie van aangekochte grijze elektriciteit voor Montea-kantoren		Door Montea gecontroleerde emissies verbonden aan aangekochte grijze elektriciteit in Montea-gebouwen
SCOPE 3	Aangekochte goederen en diensten	Emissies door aankoop van papier, dataopslag en onderaannemers	Emissies door bouwmaterialen, energiegebruik op bouwerven en afbraakwerken	
	Investeringsgoederen	Emissies van aankoop van IT-materiaal		
	Brandstof- en energie-gerelateerde activiteiten	Upstream emissies van scope 1 & 2 energie (brandstofproductie, nettoverliezen, bouwen van elektriciteitscentrale)		Door Montea gecontroleerde upstream emissies van scope 1 & 2 energie (brandstofproductie, nettoverliezen, bouwen van elektriciteitscentrale)
	Transport & distributie		Emissies door transport	
	Afval	Emissies van afval gegenereerd in Montea-kantoren	Emissies door afval	
	Zakenreizen	Emissies door zakenreizen		
	Woon-werkverkeer personeel	Emissies van woon-werk verkeer van personeel Montea		
	Downstream geleasede activa			Huurder-gecontroleerde emissies door verwarming en elektriciteit (direct en indirect)

5. Montea-operaties CO₂-neutraal

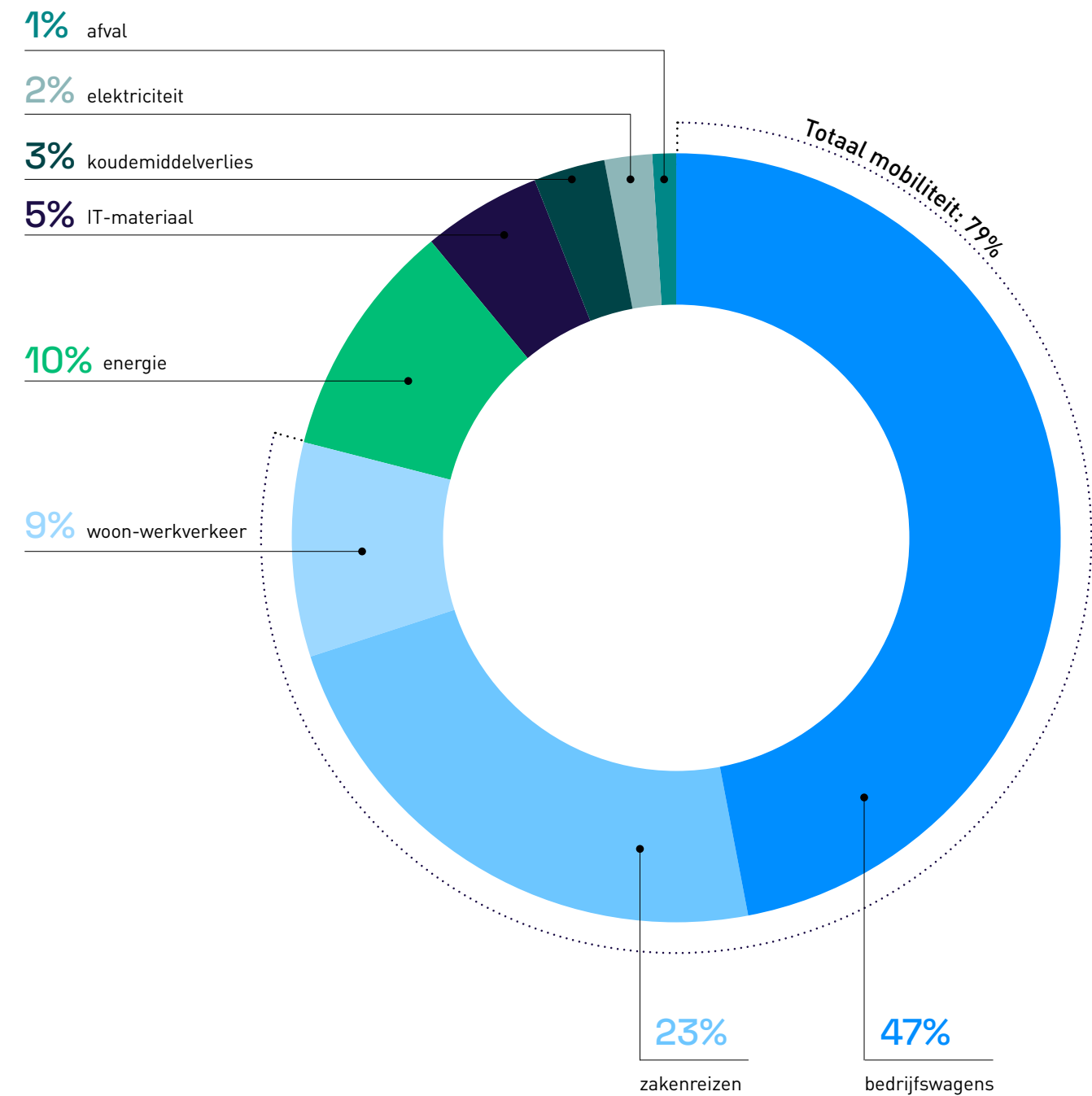
Sinds eind 2021 zijn onze eigen operaties CO₂-neutraal. Om te evolueren naar net-zero tegen 2030, moeten we er alles aan doen om onze huidige CO₂-uitstoot te verlagen. Daarbij focussen we vooral op mobiliteit (elektrisch rijden) en het energieverbruik in onze kantoren.

In 2024 waren onze eigen operaties verantwoordelijk voor **een totale CO₂-uitstoot van 179 tCO₂e**. Dat is een lichte stijging van 4% ten opzichte van vorig jaar (172 tCO₂e).

Emissies in tCO ₂ e	Montea-operaties	tCO ₂ e/m ²	tCO ₂ e/vte
2019	234	0,23	8,4
2020	194	0,19	7,0
2021	169	0,16	5,3
2022	156	0,14	4,1
2023	172	0,123	3,5
2024	179	0,116	3,1



Onze totale CO₂-uitstoot van 179 tCO₂e valt uiteen in verschillende categorieën. De drie belangrijkste voor de Montea-operaties zijn mobiliteit, energieverbruik en IT-materiaal. 0,4% van onze uitstoot is te wijten aan de inkoop van goederen en diensten.



5.1 Mobiliteit

Binnen onze eigen operaties blijft mobiliteit de grootste bron van broeikasgasemissies (79%), vooral door bedrijfswagens, zakenreizen en woon-werkverkeer. We hebben echter grote stappen gezet: inmiddels is **62% van onze bedrijfswagens elektrisch**¹, wat heeft geleid tot een daling van 32% in de totale tCO₂e ten opzichte van vorig jaar. Deze daling is opmerkelijk, zeker gezien de toename van ons personeelsbestand met 50%. Ons doel: een volledig elektrisch wagenpark tegen 2027, ondersteund door extra laadinfrastructuur bij onze kantoren.

Jammer genoeg wordt deze vooruitgang deels tenietgedaan door het gestegen aantal **zakenreizen**. Hoewel we nog steeds voornamelijk de trein gebruiken, hebben we in 2024 vaker gevlogen – en dat weegt zwaar door in onze CO₂-statistieken. Dat heeft te maken met de internationalisering van ons aandeelhouderschap, waardoor wij vaker naar de Verenigde Staten moeten vliegen.

Daarnaast combineren we kantoorwerk met **telewerk**. Mede door die combinatie is de impact van ons woon-werkverkeer op onze uitstoot het afgelopen jaar met 29% gedaald.

⁽¹⁾ Dit percentage omvat ook de vloot van onze management companies. Zonder deze wagens zou het aandeel elektrische voertuigen 74% bedragen. In het jaarverslag van 2023 was de berekening anders en lag het percentage elektrische voertuigen op 61%, exclusief management companies. Inclusief deze vloot zou dat cijfer in 2023 51% zijn geweest.

5.2 Energieverbruik

Om het energieverbruik van onze kantoren te berekenen, kijken we naar de mix van hernieuwbare en grijze elektriciteit, gas en het warmtenetwerk. We wekken al onze elektriciteit op met **100% hernieuwbare stroom** en maken uitsluitend gebruik van ledverlichting met daglicht- en bewegingssensoren. Voor verwarming wordt in de meeste landen gas gebruikt, terwijl ons kantoor in Parijs is aangesloten op stadsverwarming.

Dit energieverbruik wordt omgezet naar CO₂-uitstoot aan de hand van **emissiefactoren** (zie verder). Door de juiste factor per verbruikstype toe te passen, berekenen we de totale CO₂-uitstoot en koppelen we deze aan onze operaties, uitgedrukt in ton CO₂-equivalent (tCO₂e).

Onze uitstoot uit energie is gedaald van 33 naar 27 tCO₂e. We stellen een daling in het energieverbruik vast (zowel gas als elektriciteit). Dit kan voornamelijk verklaard worden door het lagere gasverbruik in de Belgische kantoren, doordat de verwarmingselementen begin 2024 zijn vervangen door nieuwe en de configuratie geoptimaliseerd is.

Daarnaast zijn we voor bepaalde data afhankelijk van de input van externe partijen, zoals de kantoorbeheerder in Parijs voor het verbruik van het warmtenetwerk. We hebben de analyse dan ook met de nodige voorzichtigheid uitgevoerd, op basis van gegevens waar we zelf geen directe controle over hebben.

5.3 IT-materiaal

In 2024 was er, ondanks de stijging van het aantal medewerkers, een daling in de aanschaf van IT-materieel. Dit is grotendeels te verklaren door de grote aankoop van IT-materiaal in 2023, dat ook een upgrade van bestaande IT-middelen omvatte. Dat materiaal wordt overigens in cycli hernieuwd volgens onze IT renewal policy.

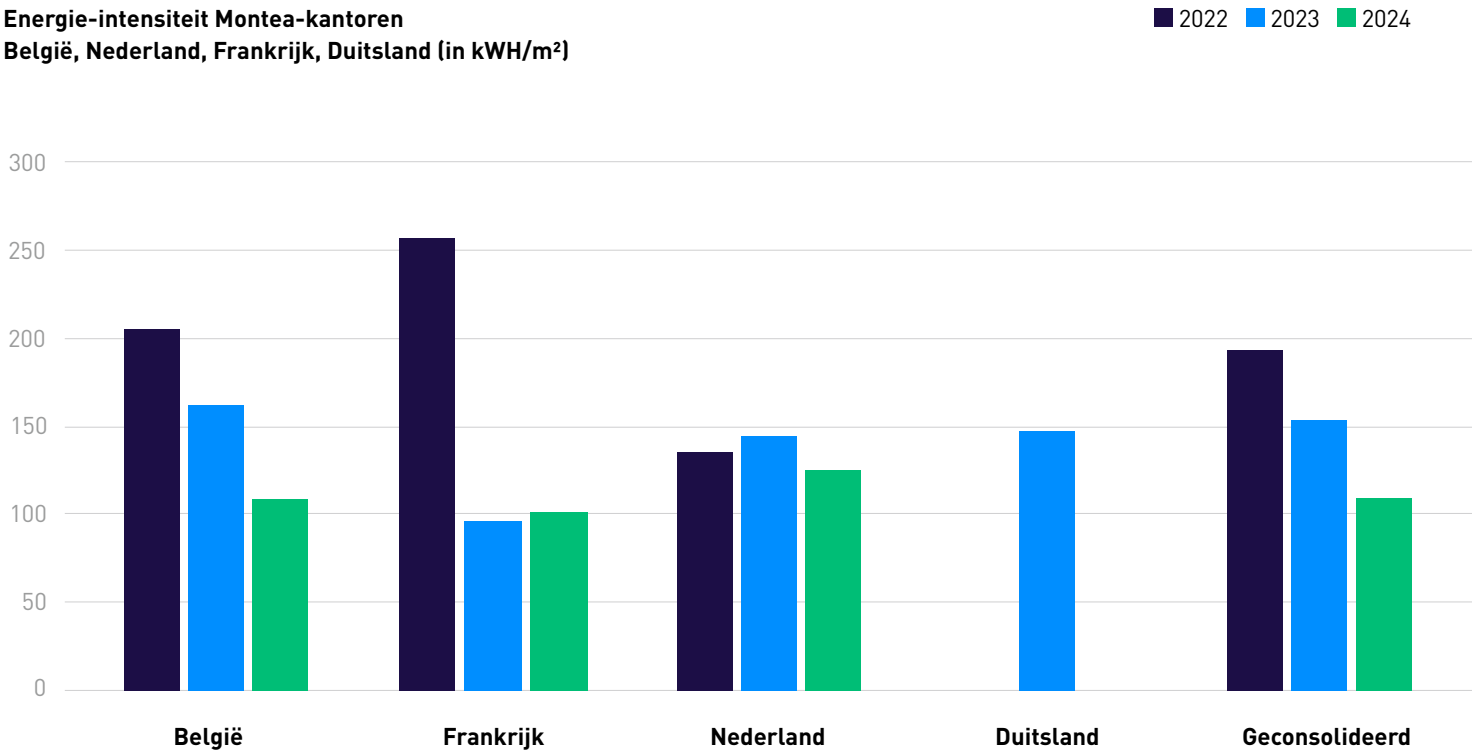


Carbon offsetting

Om de carbon footprint van onze eigen operaties te compenseren, doen we aan carbon offsetting. Dat is nodig om CO₂-neutraal te zijn. Daarbij proberen we altijd een project te steunen in één van ‘onze’ landen, gelinkt aan onze activiteiten, door carbon credits te kopen van het bedrijf in kwestie. We kiezen daarbij niet enkel voor een project waarbij CO₂ vermeden wordt (avoidance), maar voor een project waarbij CO₂ verwijderd wordt (removal). Een mooi voorbeeld: de hennepbetonblokken van het Belgische bedrijf IsoHemp.

IsoHemp produceert duurzame hennepbetonblokken voor isolatie en dragende muren, als alternatief voor traditionele en vervuilende bouwmaterialen zoals cement. De blokken bestaan volledig uit lokale kalk en hennep. Ze slaan CO₂ op en besparen gemiddeld 3 m³ water per m² product. Ook verbruiken ze 17 keer minder energie tijdens hun productieproces, omdat er geen verhitting nodig is – een besparing van 660 kWh per m³ product. Ten slotte verlagen ze de verwarmingsbehoefte van gebouwen met 20 kWh/m² per jaar.

Energie-intensiteit Montea-kantoren
België, Nederland, Frankrijk, Duitsland (in kWh/m²)



6. Bestaande portefeuille haalt voordeel door hernieuwbare energie

Ons doel is om tegen 2030 de CO₂-uitstoot van onze bestaande portefeuille met 55% te verminderen (*operational carbon*). Tegen 2050 willen we de totale uitstoot terugbrengen naar net-zero.

Voor onze bestaande portefeuille zetten we maximaal in op **duurzame renovatie**. Daarbij hanteren we een bewuste strategie: verouderde panden worden niet verkocht om de duurzaamheidscijfers te verbeteren, maar ondergaan een make-over om opnieuw klaar te zijn voor een nieuwe toekomst. Dat is namelijk pas écht duurzaam.

“Als we een pand willen toevoegen aan onze portefeuille, dan kiezen we in de eerste plaats voor de juiste locatie. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid kunnen we verbeteren, maar een strategische ligging is niet aanpasbaar.”



Dirk Van Buggenhout
Chief Sustainability Officer



Delhaize's Home Delivery
Centrum in Brussel, België

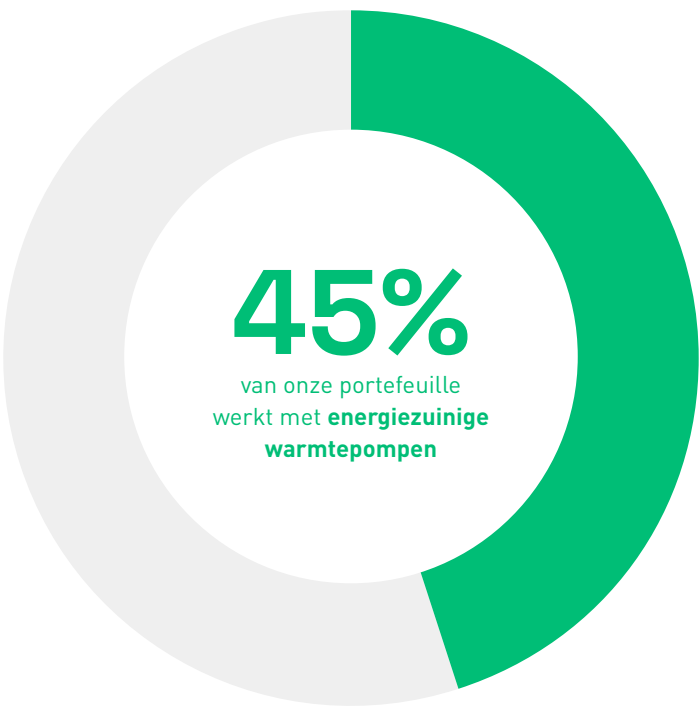
6.1 Energiebesparingen in de bestaande portefeuille

Naast de ontwikkeling van duurzame vastgoedprojecten zetten we ons actief in om bestaande sites te **optimaliseren waar het kan**. Dat levert namelijk niet alleen economische en ecologische voordelen op, maar ook een betere werkomgeving voor onze klanten.

Duurzame verwarming en warmtepompen

Met warmtepompen kunnen we gebouwen verwarmen en koelen zonder fossiele brandstoffen te gebruiken. Op het einde van 2024 opereerde al 45% van onze portefeuille op energiezuinige warmtepompen. Eerder hadden we als doelstelling vooropgesteld om tegen 2030 minstens 50% van de sites in ons portfolio volledig los te koppelen van het gasnet en over te schakelen op warmtepompen.

Deze doelstelling is ambitieuzer dan ze op het eerste gezicht lijkt, gezien de huidige stand van zaken. Dit komt doordat ons portfolio niet alleen uitbreidt door nieuwe ontwikkelingen, maar ook door de overname van bestaande sites die nog een lange weg te gaan hebben op het gebied van duurzaamheid. Door deze verdere groei blijft ons oorspronkelijke doel nog steeds een uitdaging.



Innovatief warmtegebruik in magazijnen

De implementatie van vloerverwarming in warehouses hebben we intussen al succesvol toegepast op drie locaties in Nederland, waaronder in Waddinxveen (lees meer op p. 110). Verdere toepassing hiervan wordt voorzien waar mogelijk.

We willen die efficiëntie verder verhogen door gebruik te maken van geïsoleerde ondergrondse tanks. Deze besparen niet alleen energie, maar optimaliseren ook de ruimte ondergronds. Daarnaast onderzoeken we hoe we elektrische sprinklerpompen en regenwater kunnen inzetten voor de sprinklersystemen, zodat we de ecologische voetafdruk nog verder verkleinen.

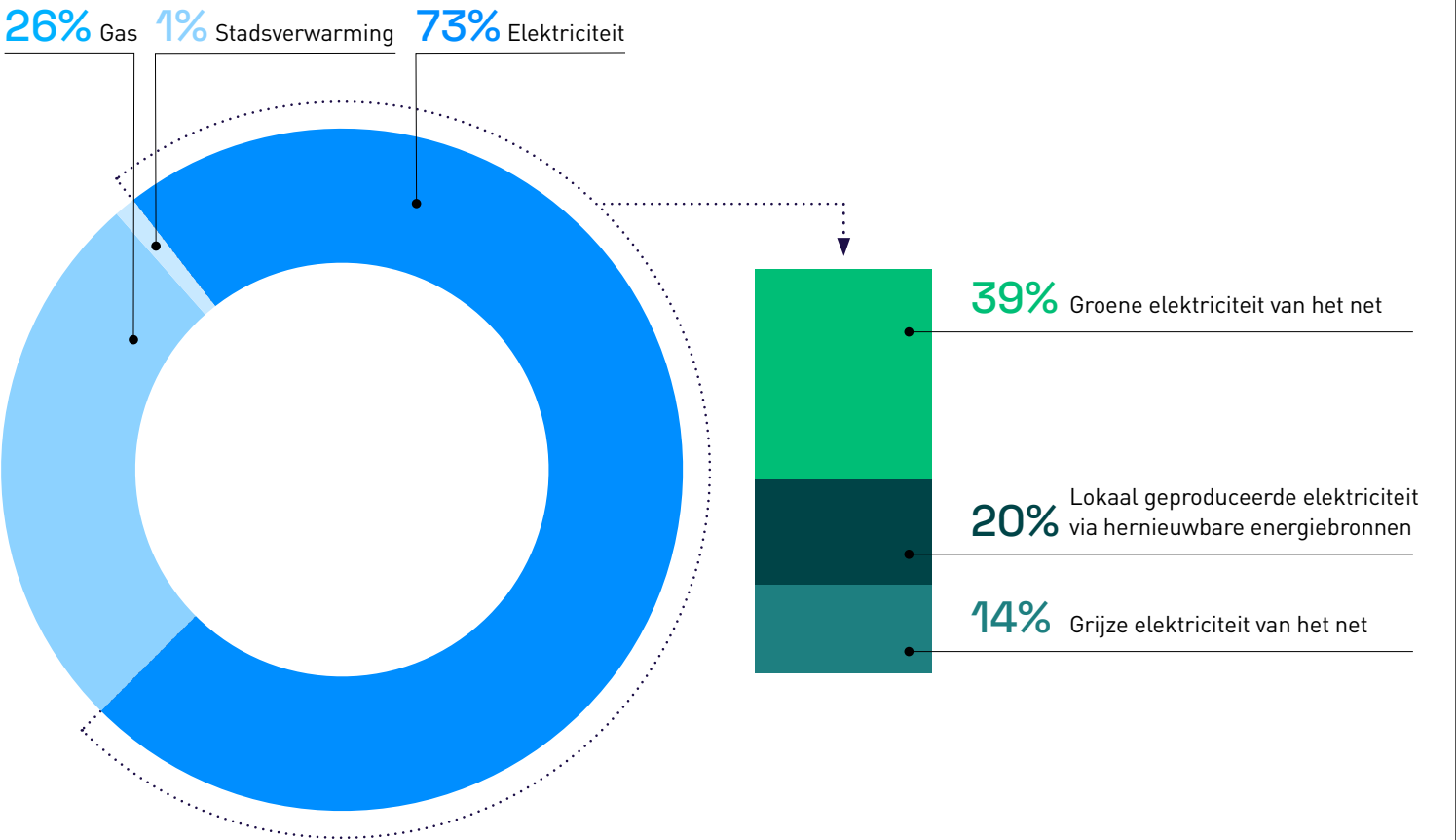
Ledverlichting

We gaan enthousiast verder met ons *relighting*-programma. Tegen 2030 willen we onze volledige portefeuille overschakelen op energiezuinige ledverlichting. Eind 2024 was alvast 78% van onze sites daarmee uitgerust. Ook dit blijft een uitdaging gezien de verdere groei van onze portfolio door de aankoop van bestaande sites.



Hernieuwbare elektriciteit

In onze bestaande portefeuille komt 26% van het totale energieverbruik uit aardgas, 73% uit elektriciteit en 1% van district heating. Inmiddels wordt 81% van het elektriciteitsverbruik door klanten in onze portefeuille geleverd door hernieuwbare bronnen, zowel via ingekochte hernieuwbare stroom als lokaal opgewekte energie (bijv. met zonnepanelen).



Elektrisch laden

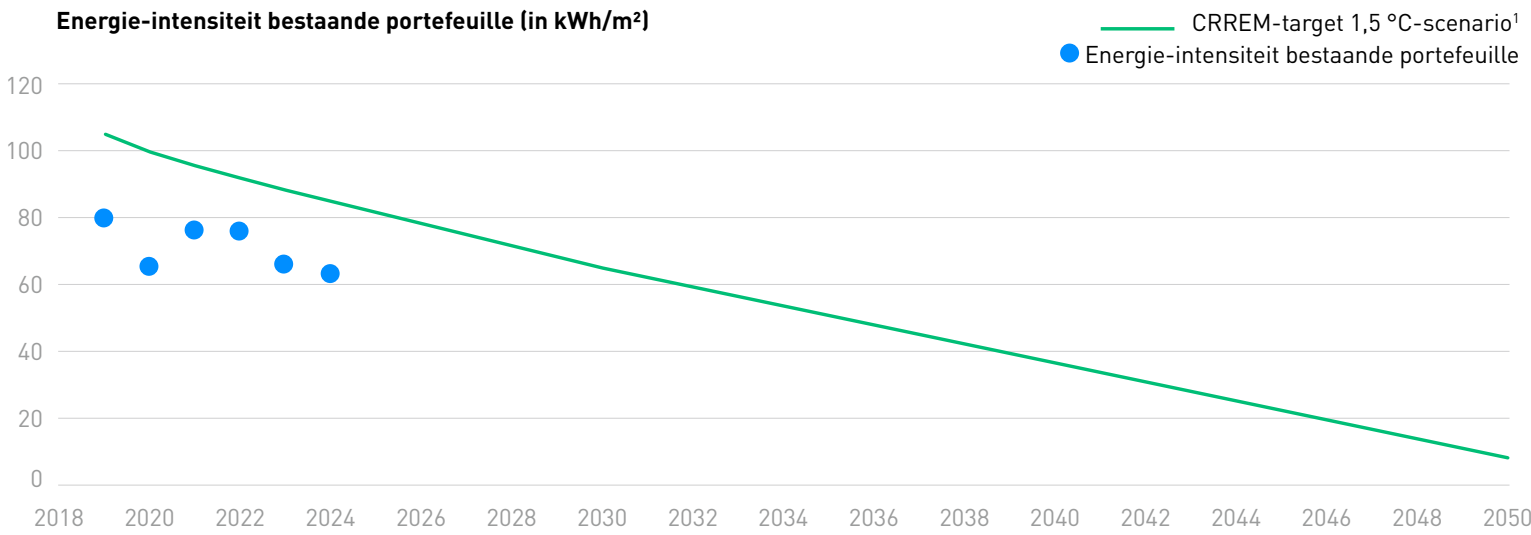
We installeren standaard laadpalen in al onze nieuwbouwprojecten. Maar ook in de bestaande portefeuille investeren we in EV-charging om onze klanten te ondersteunen bij hun energietransitie. Ook onderzoeken we de mogelijkheden voor laadinfrastructuur voor elektrische vrachtwagens. Op het einde van 2024 beschikte onze portefeuille over 772 EV-laadpunten.

Het gevolg: onze energie-intensiteit en CO₂-uitstoot

Op onze weg naar net-zero monitoren we voortdurend het effect van onze energiebesparende maatregelen. Dat doen we aan de hand van onze **energie-intensiteit**, ofwel het energieverbruik per m². Deze daalde in 2024 met 5% ten opzichte van het jaar ervoor – een mooie bevestiging van onze inspanningen.



Energie-intensiteit bestaande portefeuille (in kWh/m²)



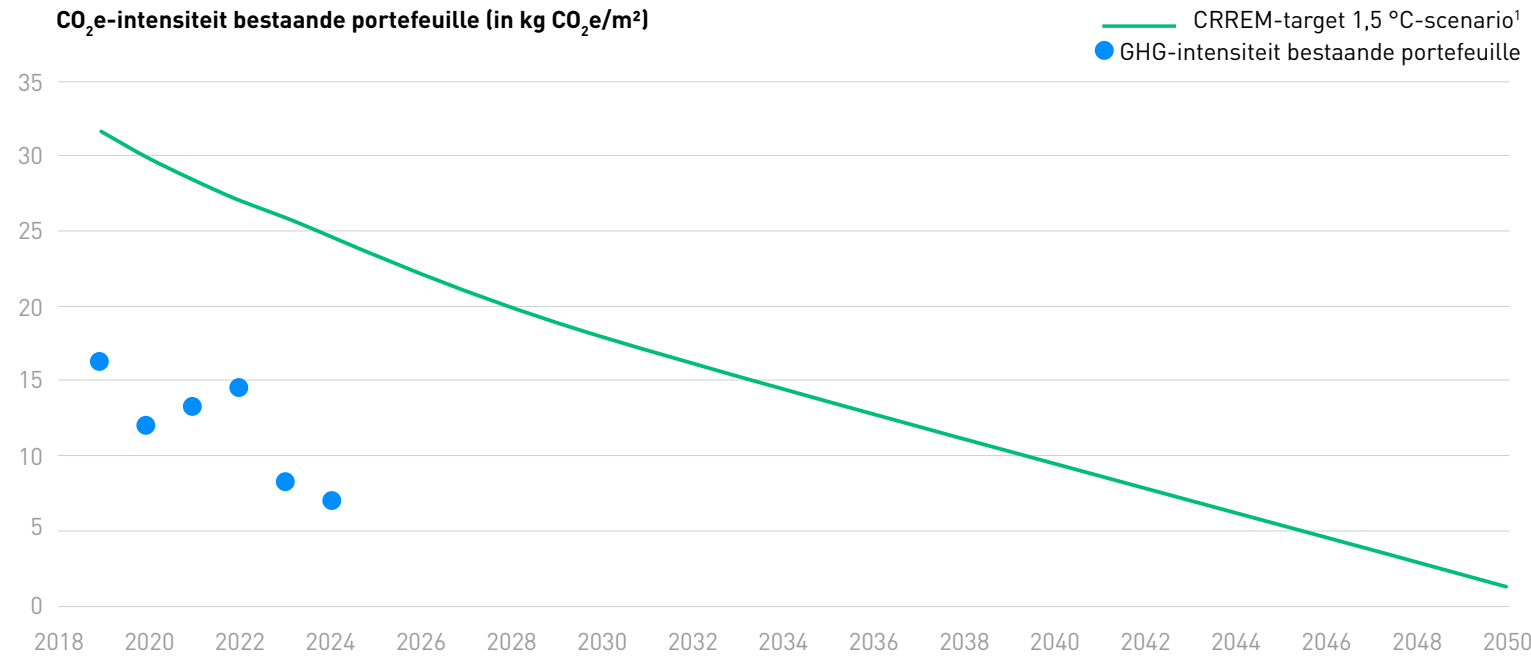
De belangrijkste parameter voor de CO₂-uitstoot van onze bestaande portefeuille is de **CO₂-intensiteit**. Deze wordt uitgedrukt in kg CO₂e/m². Ook hier zien we opnieuw een daling ten opzichte van 2023 (19%). Deze daling, hoger dan de daling in energie-intensiteit, is voornamelijk te verklaren door twee factoren:

- **Hernieuwbare energie:** we stellen een opvallende verschuiving vast van 69% grijze stroom naar 81% hernieuwbare stroom. Dat kunnen we toewijzen aan het aandeel lokaal geproduceerde hernieuwbare energie én het aandeel aangekochte hernieuwbare stroom.

- **Verminderd gebruik van fossiele brandstoffen:** het afkoppelen van gas en de uitfasering van fossiele energie hebben een directe impact op onze CO₂-uitstoot.

Deze daling is opmerkelijk gezien de stijging van de emissiefactoren ten opzichte van vorig jaar (zie onderstaande tabel).

CO₂e-intensiteit bestaande portefeuille (in kg CO₂e/m²)



(1) Als CRREM-pad werd voor deze figuur de gemiddelde waarde genomen van de CRREM-waardes voor de landen waarin Montea actief is en voor de typologie van onze asset-class.

	Total Scope 1/2/3		
EMISSIEFACTOREN (KG CO ₂ E/KWH)	2024	2023	Vershil
Verbruik grijze stroom België	0,184	0,170	7,9%
Verbruik grijze stroom Frankrijk	0,091	0,076	19,7%
Verbruik grijze stroom Nederland	0,354	0,381	-6,9%
Verbruik grijze stroom Duitsland	0,466	0,435	7,0%
Verbruik groene stroom EU	NVT	0,025	NVT
Verbruik groene stroom België	0,038	0,025	52,4%
Verbruik groene stroom Frankrijk	0,026	0,025	4,4%
Verbruik groene stroom Nederland	0,043	0,025	72,7%
Verbruik groene stroom Duitsland	0,036	0,025	46,3%
Productie en verbruik groene stroom zonnepanelen on site EU	NVT	NVT	NVT
Brandstof aardgas EU	0,243	0,244	-0,4%

Ons decarbonisatiepad

Om ons decarbonisatiepad scherp in beeld te brengen en onze prioriteiten helder op te lijsten, maken we gebruik van de **CRREM-tool**. Dit wetenschappelijk onderbouwde instrument is specifiek ontwikkeld voor de vastgoedsector en afgestemd op de klimaatdoelen van het Parijsakkoord en de Europese Green Deal. Het biedt een transparante maatstaf om onze vooruitgang qua CO₂-reductie te meten, zodat we zeker weten dat we op koers liggen om onze klimaatdoelstellingen te behalen.

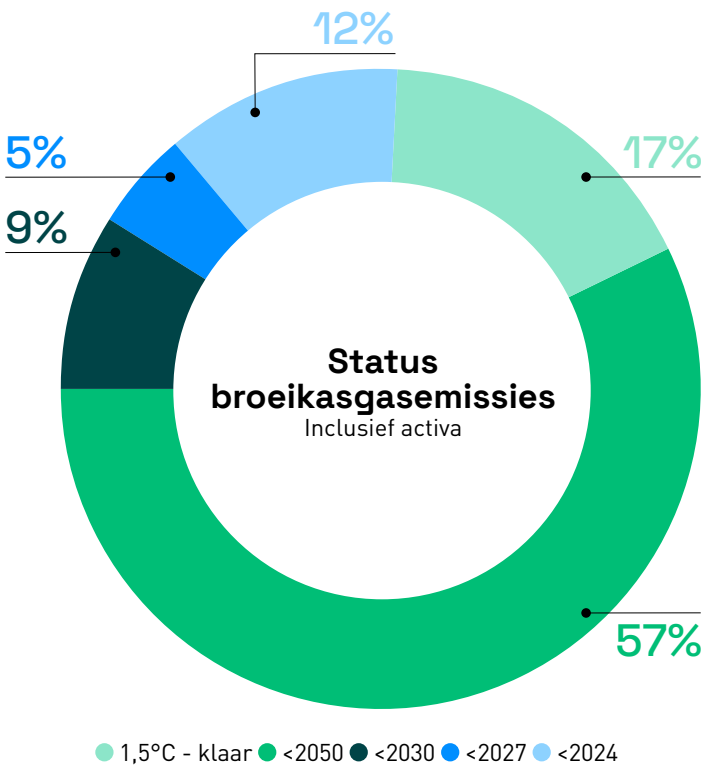
Het decarbonisatiepad verschilt per land, omdat elk land een unieke energiemix, beleidsmaatregelen en infrastructuur heeft. Omdat we in meerdere landen actief zijn, analyseren we onze gegevens dus per land. Dat brengt uiteenlopende uitdagingen en kansen met zich mee op het gebied van decarbonisatie.

In 2024 hebben we **voor al onze assets een CRREM-analyse** uitgevoerd. Deze diepgaande analyse geeft ons een compleet beeld van welke locaties we als eerste moeten aanpakken om zowel de energie-intensiteit als de CO₂-intensiteit te verlagen. De daling van onze energie-intensiteit is namelijk minder groot dan in andere jaren. Ook daar zit de groei van onze portefeuille met bestaande gebouwen voor iets tussen. Deze panden zijn vaak al ouder en voldoen, vanuit energetisch standpunt, nog niet altijd aan de huidige normen. Door ze mee te nemen in onze CRREM-analyse, kunnen we een concreet investeringsprogramma voor ze opmaken.

De grafiek hiernaast geeft bijvoorbeeld de resultaten weer van de CRREM-analyse van onze portefeuille (gebaseerd op data uit 2023) m.b.t. onze uitstoot van broeikasgassen. Daaruit blijkt dat 17% van onze sites nu al klaar is voor 2050,

terwijl we 12% op korte termijn moeten aanpakken. In ons groeiprogramma Track27 voorzien we dat alle assets die vóór eind 2030 *stranded assets*¹ zouden worden, al tegen eind 2027 worden klaargemaakt voor de doelstellingen van 2050.

De meest efficiënte stap in het decarbonisatieproces is het afkoppelen van het gas.



(1) *Stranded assets* zijn activa die hun economische waarde verliezen, omdat ze niet meer aan de toekomstige regelgeving of marktverwachtingen voldoen. Dit kan gebeuren door de overgang naar een koolstofarme economie, waarbij activa die afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en broeikasgasemissies in waarde dalen.

Toury, Frankrijk



7. Montea-ontwikkelingen: energie-efficiëntietarget meer dan behaald

Tegen 2030 willen we de CO₂-uitstoot van onze nieuwe ontwikkelingen met 55% verminderen ten opzichte van 2021. Deze reductie heeft betrekking op de *operational en embodied carbon*, de totale broeikasgasuitstoot gedurende de levenscyclus van een gebouw. Ons ultieme doel: alle nieuwbouwprojecten net-zero tegen 2050.

Onze nieuwe ontwikkelingen zijn *zero-emission buildings*. Dat betekent dat onze gebouwen een erg hoge energiepreformantie

hebben, we geen fossiele brandstoffen gebruiken, meer lokale hernieuwbare energie produceren dan we verbruiken en de volledige CO₂-voetafdruk van elk gebouw in kaart brengen.

We streven naar een **optimaal ruimtegebruik** door hoogbouw, een maximale bebouwingsgraad en geclusterde groene zones, wat meer waarde toevoegt dan versnipperd groen. Daarbij vinden we de totale CO₂-impact altijd belangrijker dan toevoegingen met weinig ecologische meerwaarde.

Bij nieuwe investeringen, zoals de aankoop van een terrein of een bestaand gebouw, kijken we eerst naar de locatie en vervolgens naar de mogelijkheden om het pand toekomstbestendiger te maken. Daarbij maken we gebruik van onze interne **Sustainability Scorecard**.

INNOVATIEVE TECHNIKEN OM ONZE GEBOUWEN NOG DUURZAMER TE MAKEN

Luchtdichte laadkades	Deze worden doorgaans alleen in koel- en vriesmagazijnen gebruikt (vanwege het grote energieverlies), maar wij installeren ze tegenwoordig standaard in onze nieuwe gebouwen. De luchtdichtheid wordt getest met blowerdoortests.
Optimaal daglichtgebruik	Lichtkoepels met daglichtsensoren en bewegingsdetectie zorgen voor meer natuurlijk daglicht, een lagere energieconsumptie en een aangename werkomgeving voor magazijnmedewerkers.
Efficiënte installaties	We investeren in geavanceerde koel-, verwarmings- en verlichtingssystemen.
Duurzame materialen	In de bouwfase kiezen we zoveel mogelijk voor materialen met een lage CO ₂ -voetafdruk of een lange levensduur, zoals een dakplaat op basis van gerecycleerd staal (XCarb steeldeck), hoogperformante sandwichpanelen (Quadcore), een dakdichting met verbeterde levensduur (EPDM) en cementhoudende producten op basis van= lagekoolstofcement (CEMIII/A). Waar mogelijk gebruiken we gelamelleerde houten balken en houtconstructies in <i>Cross Laminated Timber</i> (CLT) voor kantoren.
Fossielvrij verwarmen en koelen d.m.v. warmtepompen	We vermijden fossiele brandstoffen door enkel nog in te zetten op warmtepompen. Door in onze warehouses vloerverwarming te voorzien, kunnen we deze manier van verwarmen optimaal en efficiënt inzetten.
Laadinfrastructuur gekoppeld aan hernieuwbare energie	We koppelen etruck- en EV-laadstations aan zonnepanelen, solar luifels en batterijparken.
Doordacht ruimtegebruik	We bouwen parkings boven laadkades om de beschikbare ruimte zo doeltreffend mogelijk te gebruiken.

Montea’s Sustainability Scorecard

Een nieuw onderdeel van onze aanpak is de Sustainability Scorecard. Dit instrument biedt een grondige **evaluatie van duurzaamheidsaspecten** bij acquisities en nieuwe ontwikkelingen die ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Investeringscomité en de Raad van Bestuur.

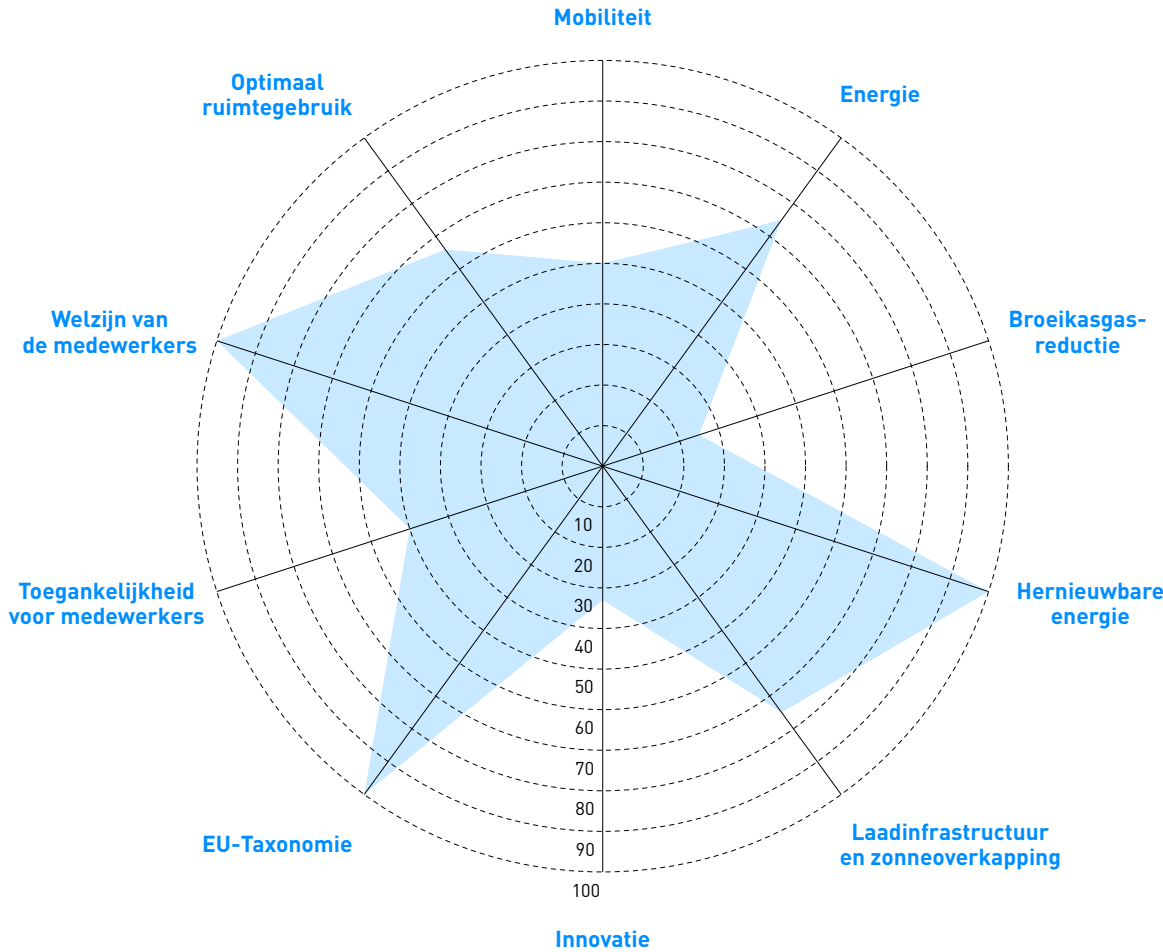
Het doel is om development managers te begeleiden bij het **scoren en benchmarken** van projecten op basis van strenge duurzaamheidsnormen. De Scorecard helpt niet alleen om de veerkracht van een ontwikkeling te beoordelen, maar vormt ook de basis voor verdere discussies.

De Scorecard beoordeelt **criteria** zoals locatie en zonering, biodiversiteit, netwerkaansluiting, mobiliteit, toegankelijkheid, vegetatie, klimaatrisico's, energie(verbruik), hernieuwbare energie en het welzijn van werknemers.

Elk criterium wordt op basis van specifieke parameters geëvalueerd en draagt bij aan de totale duurzaamheidsscore.

Een hoge score geeft aan dat een project sterk inzet op duurzaamheid, terwijl een lage score mogelijke risico’s blootlegt. Door te investeren in duurzame en toekomstbestendige projecten (i.e. met een hoge score) kunnen we onze transitie naar net-zero versnellen en onze duurzaamheidsdoelen bereiken.

Hieronder een voorbeeld van de scorecard voor een nieuwe ontwikkeling:

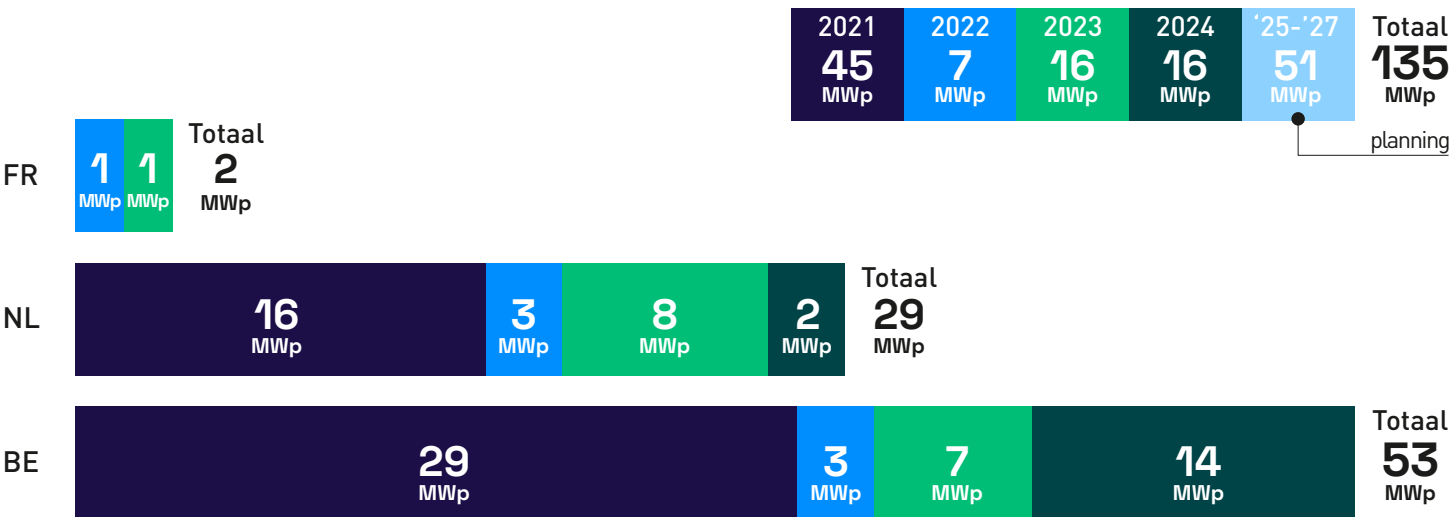


7.1 Hernieuwbare energie in onze nieuwe ontwikkelingen

Dankzij het gebruik van (voornamelijk) platte daken is logistiek vastgoed ideaal voor **zonnepanelen**. Met die hernieuwbare energie helpen we onze klanten om hun energiekosten te verlagen. Door volop in te zetten op zonne-energie, blijven we een sleutelrol spelen in hun energietransitie.

Eind 2024 hadden onze PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk een totaal vermogen van **84 MWp**, waarvan 16 MWp in 2024 werd geïnstalleerd. Inmiddels is ongeveer 96% van de daken (die technisch geschikt zijn) voorzien van zonnepanelen.

Hernieuwbare energie in onze nieuwe ontwikkelingen (in MWp)



Met deze hoeveelheid zonnepanelen genereren we een aanzienlijke hoeveelheid hernieuwbare energie. Daarvan wordt momenteel gemiddeld **35%** gebruikt door de huurders. De volgende factoren spelen mee:

- **Nadruk op energie-efficiëntie:** we beschikken over vele hernieuwbare energiebronnen, maar deze worden nog steeds als waardevol en schaars beschouwd. Daarom bouwen we luchtdichte panden en installaties met een hoog rendement – en dus een productie die hoger ligt dan de lokale behoefte.
- **Grote gebouwen met grote daken:** deze bieden, dankzij hun beschikbare oppervlakte, veel potentieel. We ontwerpen dus geen zonne-energiecentrales voor het huidige verbruik van de klant, maar houden rekening met een toekomstige stijging van de energievraag.

Omdat er op bepaalde momenten een overproductie is van energie (vooral hernieuwbare energie geproduceerd door zon of wind) , ontstaan er **negatieve energieprijzen en ook onbalans**. Die vangen we op door tijdelijk minder energie te produceren tijdens piekmomenten (*curtailment*) en door deel te nemen aan de onbalansmarkt, waar we de energiebehoeften kunnen afstemmen. Ook gebruiken we energie-opslagsystemen en batterijparken om het teveel aan geproduceerde energie op te slaan voor later gebruik en zo de impact van de negatieve prijzen te verzachten.

Lees meer over onze investeringen in batterijparken vanaf p. 96.

7.2 Energie-efficiënte nieuwbouwprojecten

We helpen onze klanten voortdurend om hun energiekosten en CO₂-uitstoot te verlagen. Daarom hebben we **ambitieuze doelstellingen** voor de energie-efficiëntie van onze nieuwbouwprojecten.

Montea bouwt energyhubs om haar klanten te helpen met de energietransitie



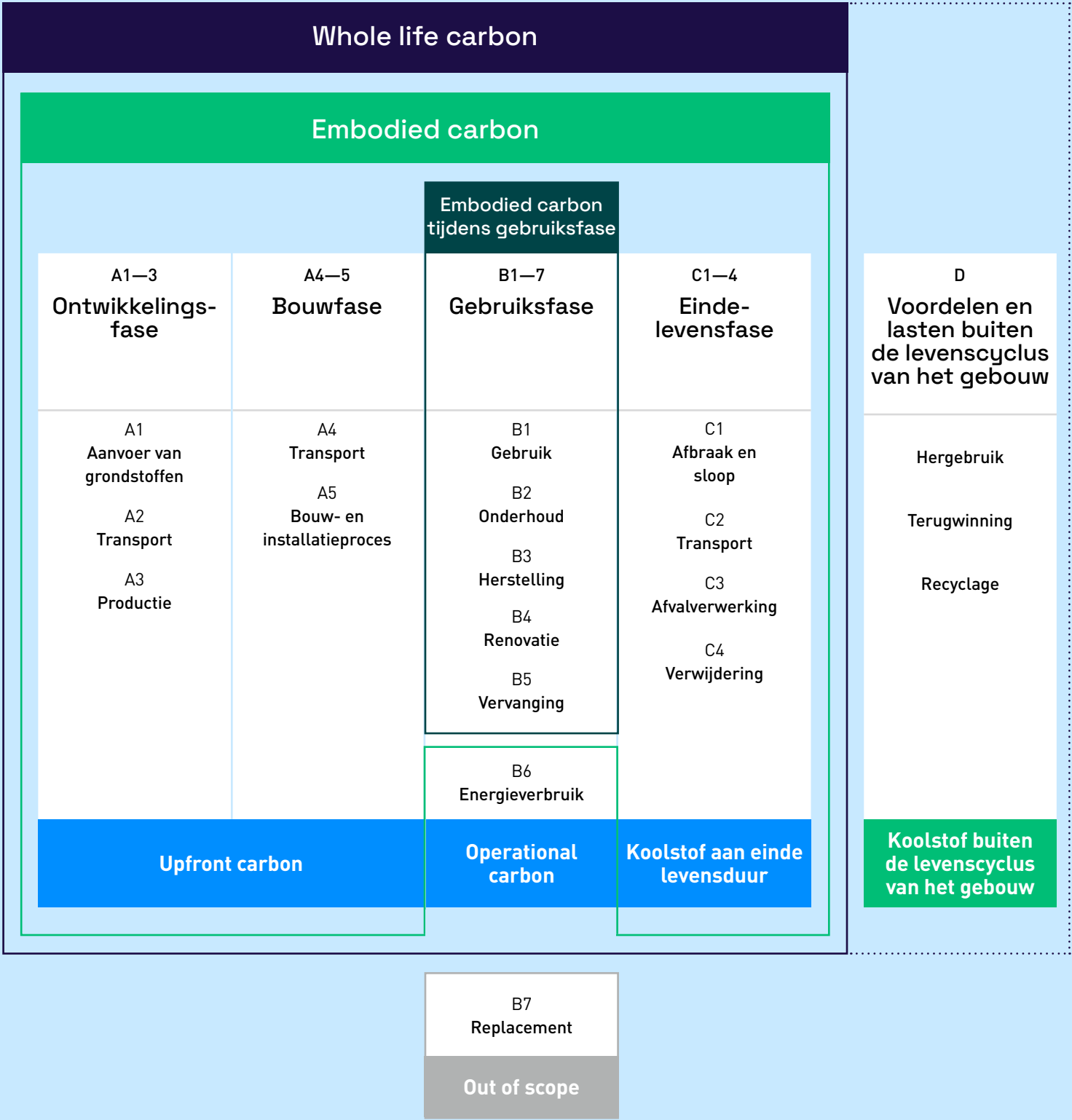
Doel bereikt

Voor onze nieuwbouwontwikkelingen hadden we een mooi doel voor ogen: een maximale energie-intensiteit van **25 kWh/m²** per jaar tegen 2030. De eerste gerealiseerde projecten presteerden in realiteit beter dan de berekende waarde met een effectieve energie-intensiteit van slechts **18 à 19 kWh/m² per jaar**. Hierdoor behaalden we onze 2030-doelstelling al in 2023. Ook nu blijven we onze ontwerpen continu optimaliseren om warmteverlies te minimaliseren.

84
MWp totaal
(geïnstalleerd)
vermogen

= ENERGIE VOOR
23.700 GEZINNEN

= CO₂-OPNAME
VAN 1.380 HA BOS



7.3 CO₂-uitstoot verminderen in de bouwsector

De CO₂-uitstoot van een gebouw kan worden verdeeld in twee hoofdcategorieën: **operational CO₂** en **embodied CO₂**. Beide vormen spelen een belangrijke rol in de impact van vastgoed op het milieu en zijn daarom belangrijke aandachtspunten voor Montea bij de ontwikkeling van nieuwe, duurzame gebouwen.

Operational carbon

De *operational carbon*-uitstoot verwijst naar de emissies die vrijkomen tijdens het gebruik van het gebouw. Dat kunnen directe emissies zijn, zoals de verbranding van fossiele brandstoffen voor verwarming. Ook indirecte uitstoot is mogelijk, zoals bij het gebruik van elektriciteit of van verwarming die elders met fossiele brandstoffen wordt geproduceerd.

Voor een *zero-emission building*, waarbij de operationele CO₂-uitstoot naar nul wordt gebracht, zijn verschillende maatregelen nodig. Het energieverbruik van het gebouw moet verlaagd worden, en de resterende energiebehoeften moeten volledig worden gedekt met hernieuwbare energiebronnen ter plaatse. De grootste uitdaging daarbij: de meeste gebouwen beschikken nog niet over de nodige infrastructuur om 24/7 hun eigen energie op te wekken.

Dit zijn de alternatieve opties:

- Hernieuwbare energie aankopen van buitenaf:** via langdurige energiecontracten of Power Purchase Agreements (PPA's).
- Gecertificeerde hernieuwbare stroom kopen van het elektriciteitsnet:** dit kan gebruikt worden als aanvulling op de zelfopgewekte energie.
- De resterende operationele emissies compenseren:** door certificaten te kopen op de vrijwillige koolstofmarkt.

Voor een ZEB met opties 1 en 2 vragen we de klant om een **Green Lease** met Montea af te sluiten. Dit partnerschap zorgt ervoor dat de huurder actief bijdraagt aan de verduurzaming van het gebouw door energie-efficiënte maatregelen te nemen tijdens het gebruik. Als de klant niet akkoord gaat, dan leveren we het gebouw *Net-Zero Ready* op. In dat geval is de huurder zelf verantwoordelijk voor de aankoop van hernieuwbare energie of de compensatie van emissies.

Bij optie 3 moedigen we klanten aan om *operational carbon*-emissies zoveel mogelijk te vermijden in plaats van te compenseren. We zien de aankoop van *carbon credits* (*carbon offsetting*) als een laatste redmiddel en adviseren in plaats daarvan langlopende PPA's (Power Purchase Agreements) af te sluiten voor 100% hernieuwbare of gecertificeerde duurzame energie.

Embodied carbon

Embodied carbon verwijst naar de totale uitstoot van broeikasgassen die vrijkomt tijdens de **levenscyclus** van een gebouw: van materiaalwinning en -transport tot constructie, onderhoud, sloop en eventuele recyclage.

In vergelijking met *operational carbon* is het een pak **moeilijker** om *embodied carbon* onder controle te houden. De meeste emissies komen namelijk vrij bij de productie van materialen als staal en cement. Voor dergelijke chemische processen bestaan er momenteel nog onvoldoende circulaire en schaalbare alternatieven.

Er is nog geen wetgeving die de bouwsector dwingt om *embodied carbon* te reduceren, maar dat betekent niet dat wij het niet belangrijk vinden. Daarom proberen we nu al de, door het bouwproces gegenereerde CO₂-uitstoot van onze ontwikkelingen, te verminderen op basis van een wetenschappelijk onderbouwd **reductietraject**. Aangezien er in logistiek vastgoed weinig referentiekaders zijn, nemen wij de *benchmark* value over van het Duitse DGNB-label (een duurzaamheidslabel vergelijkbaar met BREEAM). Deze stelt als richtwaarde voor een warehouse een maximum voor van 24 kg CO₂/m³. Deze maximale waarde is ook opgenomen in het Montea Blue Label (zie verder).

In 2025 willen we ook bij SBTi (*Science Base Target initiative*) onze doelstellingen voor de reductie van scope 1, 2 én 3-emissies laten valideren onder het real estate framework dat sinds de zomer van 2024 in voege is gegaan. Daardoor zullen ook meer concrete doelstellingen worden opgenomen met betrekking tot de reductie van *embodied carbon*-emissies.



Blue Gate DHL Express in Antwerpen, België

Enkele concrete initiatieven:

- **Renovatie boven sloop:** wij geven de voorkeur aan renovatie in plaats van sloop wanneer dat technisch en financieel mogelijk is. De *carbon footprint* van een totaalrenovatie ligt in het algemeen namelijk lager dan die van de constructie van een compleet nieuw gebouw. We voeren dus altijd een grondige studie uit naar renovatiemogelijkheden voordat we tot sloop overgaan. Als we toch moeten kiezen voor sloop, dan recupereren we een maximale hoeveelheid puin als bouw materiaal voor de nieuwe constructie, en/of geven wij oude materialen een alternatieve bestemming.
- **Lifecycle Assessment (LCA):** bij het ontwerp van een nieuw gebouw voeren we een LCA uit, die ons helpt om de totale CO₂-uitstoot van een nieuwbouwproject te berekenen. Dat helpt ons te begrijpen welke materialen het meeste CO₂ genereren en waar we duurzame alternatieven kunnen toepassen. In 2023 ontwikkelden we de Montea-richtlijnen voor LCA's, waardoor we de *embodied carbon* op een correcte en nauwkeurige manier kunnen bepalen via een dubbele LCA-studie. In 2024 stemden we onze LCA-richtlijnen af op de randvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de EU Taxonomy.
- **Circulair bouwen:** we zetten in op circulaire bouwprincipes, waarbij we materialen hergebruiken, recyclen en duurzame keuzes maken voor de lange termijn. Zo verminderen we niet alleen de impact van onze gebouwen op het milieu, maar behoudt het gebouw ook zijn waarde voor de toekomst.
- **Samenwerking met leveranciers:** wij bouwen aan een netwerk van betrouwbare leveranciers die de nodige oplossingen bieden voor de verduurzaming van de bouwsector. Bij de selectie van partners staat dan ook hun gebruik van duurzame materialen en technieken centraal.

CIRCULAIR BOUWEN: NOG MEER PRAKTIJKVOORBEELDEN

Meerlaagse gevels en daken

In meerlaagse gevels en daken heeft elke materiaallaag een specifieke functie: isolatie, bescherming, esthetiek ... Deze lagen proberen we niet te lijmen, maar mechanisch te bevestigen. Zo kunnen we ze gemakkelijk scheiden en opnieuw gebruiken.

Betere bouwknopen en betere materialen

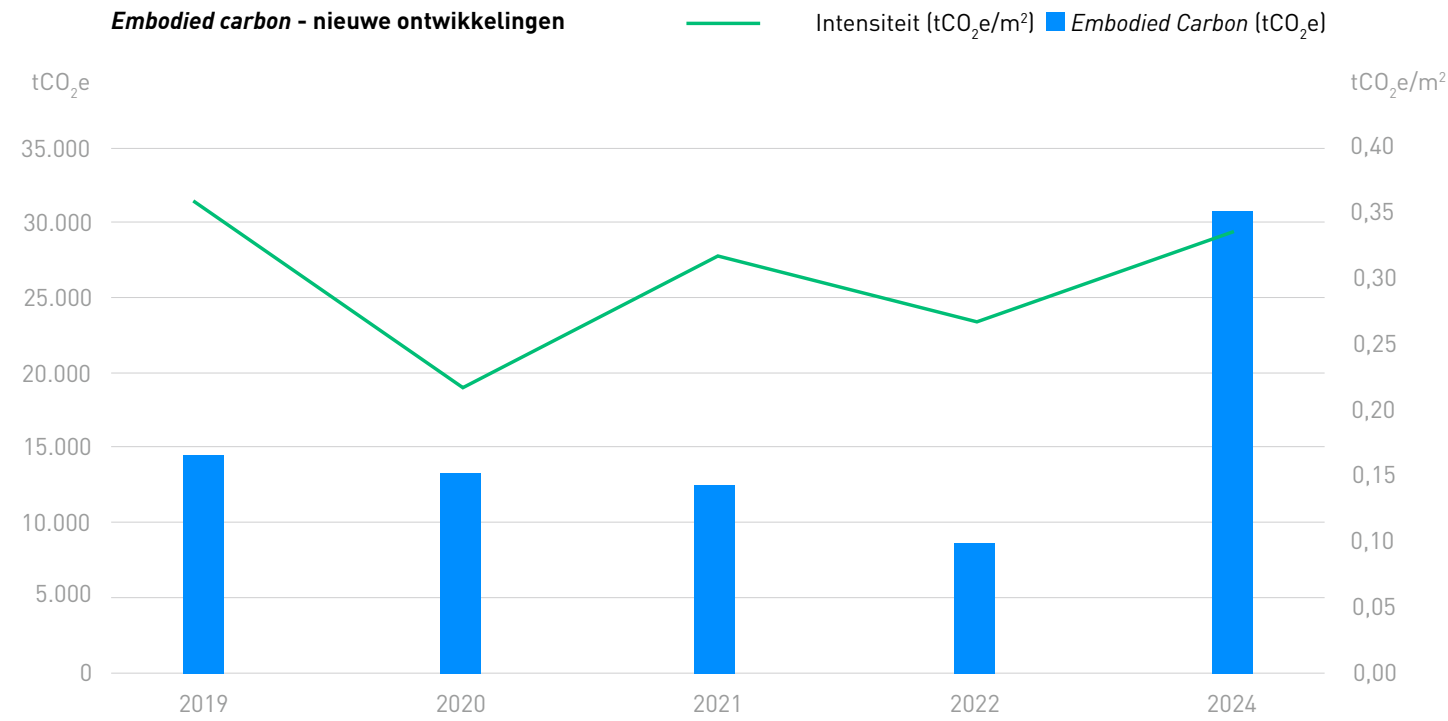
We kiezen zoveel mogelijk voor materialen met een lange levensduur, een lage onderhoudsbehoefte en een hoge restwaarde. Plaatsen waar bouwdelen als muren en daken samenkomen (zogenaamde bouwknopen) ontwerpen we zodanig dat ze het circulaire potentieel van die materialen versterken.

Zo weinig mogelijk PUR en PIR

We vermijden PUR- en PIR-schuimen (isolatiematerialen), want deze hebben een hoge CO₂-uitstoot, een lage recycleerbaarheid en een hoge brandbaarheid.

Cradle to Cradle

Qua afwerkingsmaterialen verkiezen we C2C-materiaal (*Cradle to Cradle*). Deze materialen zijn ontworpen volgens circulaire principes, waarbij afval wordt beschouwd als grondstof voor nieuwe producten. Ze zijn veilig, gezond, herbruikbaar en biologisch afbreekbaar.



BEREKENING VAN DE LEVENSCYCLUSANALYSE VAN RECENTE BOUWPROJECTEN					
Land	Project	Bouwjaar	Oppervlakte (m²)	Totale embodied carbon (kgCO ₂ e)	Intensiteit (kgCO ₂ e/m²)
NL	Doc Morris - Heerlen	2019	20.935	8.239.387,95	393,57
NL	Isero - Waddinxveen	2019	18.480	5.854.279,20	316,79
BE	DHL - Antwerpen	2020	8.350	2.018.696,00	241,76
FR	Renault - Meyzieu	2020	10.000	2.073.600,00	207,36
FR	Advitam - Athies	2020	31.300	6.033.388,00	192,76
NL	Amazon - Amsterdam	2020	9.400	2.783.058,00	296,07
NL	HBM - Waddinxveen	2021	40.000	12.694.000,00	317,35
NL	Raben - Etten Leur	2022	24.454	5.993.675,40	245,10
NL	Re-match - Tiel	2022	9.000	2.892.420,00	321,38
BE	Delhaize - Brussel	2024	26.339	12.743.598,37	483,83
NL	Lekkerland - Waddinxveen	2024	49.206	15.440.350,74	313,79
BE	Herfurth + Dries Van Noten - Antwerpen	2024	16.380	2.588.040,00	158,00

7.4 Het Montea Blue Label

In 2024 kreeg ons Montea Blue Label een complete make-over. Onze duurzaamheidsvisie werd erin geïntegreerd, en we legden de lat aanzienlijk hoger. Het document is niet langer alleen een verzameling technische specificaties, maar een uitgebreide gids die onze visie stap voor stap vertaalt voor alle betrokkenen van een project – van de aankoop van een terrein tot het onderhoud en de renovatie van een pand. Voor projecten waarin wij of onze klanten extra willen uitblinken, bevat het tips om excellentie na te streven.

Dit document, dat we voortdurend evalueren en aanpassen indien nodig, fungeert als **leidraad voor onze architecten, projectmanagers en ingenieurs**. Het bevat prestatiestandaarden voor renovaties en nieuwbouw, en innovatieve ontwerpopties om de duurzaamheid van een gebouw verder te verbeteren.

De grafiek en tabel hiernaast tonen aan dat er grote verschillen kunnen zitten tussen jaren en projecten.

Voor het project in Vorst bedraagt de voetafdruk 483,83 tCO₂e/m². Een stuk hoger dan het gemiddelde. Daar bouwden we namelijk een parkeerdak boven de laadkades, waardoor we de structuur moesten verzwaren. Hoewel dat de koolstofvoetafdruk verhoogt, zorgt het er ook voor dat de beschikbare ruimte optimaal benut wordt en er meer plek is voor groenaanleg. Een bijkomende verzwaring van de structuur van het gebouw was ook noodzakelijk aangezien een groot deel van het gebouw ingericht werd voor koel-en diepvriesruimtes, daardoor hangen er verlaagde plafonds aan de structuur en worden op het dak technische installaties voorzien.

Anderzijds heeft Blue Gate (fase 2) een CO₂-intensiteit van 158 tCO₂e/m² – aanzienlijk lager dan andere ontwikkelingen. Dat komt omdat de kantoorunits volledig opgetrokken zijn in Cross Laminated Timber (CLT) (zie p. 102), wat een grote positieve impact heeft.

Het is duidelijk dat het design van het gebouw (compactheid, grootte, stapeling van functies,...) en de keuze van de materialen (hout, staal, beton...) doorslaggevend zijn.

Om projecten beter te kunnen vergelijken, hebben we in 2023 LCA-richtlijnen opgesteld (zie p. 91). In de eerste fase focussen we enkel op het gebouw zelf en nemen we de buitenaanleg nog niet mee. Bij vergelijking van cijfers blijft het steeds cruciaal om de projectspecifieke elementen mee te nemen. We blijven ons dus volop inzetten om de *embodied carbon* van onze ontwikkelingen te verlagen door middel van innovatieve bouwconcepten en duurzame materialen.

7.5 Samen naar een kleinere milieu-impact: Intergamma, Tiel

Door grondschaarste, strengere stikstofregels en netcongestie is de beschikbaarheid van logistiek vastgoed de afgelopen jaren sterk afgenomen. Tegelijkertijd groeit de **vraag naar duurzame vastgoedoplossingen**. Strategisch gelegen verhuurde gronden zonder stikstof- of netcongestieproblemen bieden hierbij waardevolle kansen voor nieuwe ontwikkelingen. Zo’n opportuniteit vonden we in Tiel, in de Nederlandse provincie Gelderland.

Daar kochten we in september 2018 een verhuurd terrein van ongeveer 48 hectare – de voormalige site van glasfabriek Maasglas (1963-2015). Het domein is uitstekend bereikbaar via de snelweg (A15) en waterwegen (Amsterdam-Rijnkanaal en de Waal). In de eerste fase (2021-2022) bouwden we er een cleantech-recyclingfaciliteit van ca. 9.500 m² voor Re-Match, waarna nog 45 ha bestemde grond beschikbaar was voor ontwikkeling tot een **duurzaam logistiek park**.

Ondertussen is op deze site, in een tweede fase, de bouw gestart voor een volgende huurder, Intergamma (Tiel-Noord). Dit centrum zal de activiteiten van meerdere distributiecentra samenvoegen tot één, wat de efficiëntie verhoogt en bijdraagt aan Intergamma’s ambitie om zijn ecologische voetafdruk te verkleinen.

Intergamma in Tiel-Noord (NL)

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

HET LOGISTIEK PARK IN TIEL: STERKE ESG-FOCUS

Milieu en duurzaamheid	• 33.500 zonnepanelen genereren jaarlijks 13.700 MWh (dat komt overeen met 3.600 huishoudens) • Warmtepompen worden gecombineerd met vloerverwarming • Mogelijkheid tot batterijopslag wordt onderzocht
Biodiversiteit	• Beschermde zone van 11.000 m² voor lokale flora en fauna, inclusief insectenhôtels, kerkuilenbiotoop en vleermuiskasten • Aanplanting van 6.700 m² aan nieuwe bomen
CO ₂ -reductie en circulariteit	• Volledige levenscyclusanalyse (LCA) voor <i>embodied carbon</i>
Sociale impact	• Meer welzijn en productiviteit door groene zones, optimaal binnenklimaat, ventilatie en natuurlijk licht • Ondersteuning van lokale werkgelegenheid en bedrijvigheid
E-mobiliteit	• Laadfaciliteiten voor auto’s



Eerste paal Intergamma in Tiel-Noord, Nederland

8. Van de opslag van goederen naar de opslag van energie

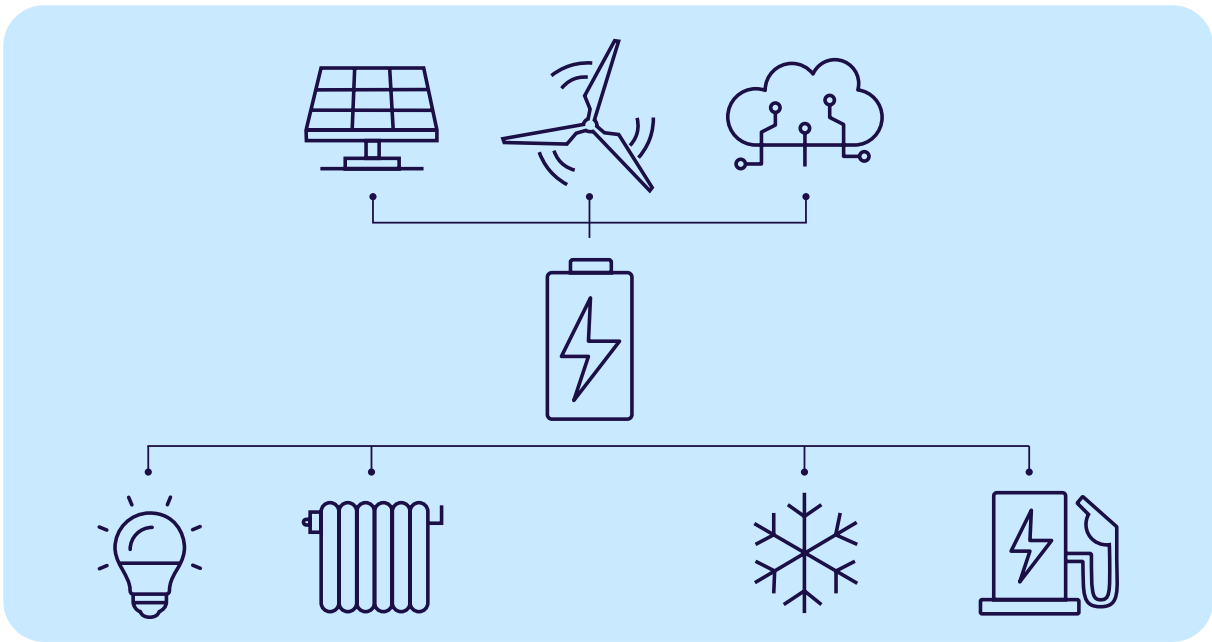
Al jarenlang zetten we ons in voor de ontwikkeling van duurzame en multifunctionele logistieke centra. Daarbij willen we een **voortrekkersrol spelen in de energietransitie** van de logistieke sector: een oplossing bieden voor netcongestie en de zekerheid geven van betaalbare, hernieuwbare energie.

Een belangrijke volgende stap in deze missie is **energieopslag**. Door zonnepanelen op daken te combineren met batterijen, kunnen we niet alleen meer hernieuwbare energie opwekken, maar deze ook optimaal benutten.

Dat maakt onze sites energie-efficiënter, onafhankelijker van het elektriciteitsnet en klaar voor de toekomst. Zo kunnen onze klanten rekenen op betrouwbare stroomvoorziening en volledige ondersteuning in hun energietransitie.

8.1 Montea’s innovatieve concept voor batterij-energieopslag

Tot vorig jaar gebruikten onze klanten **slechts gemiddeld 35%** van de zonne-energie die op hun daken werd opgewekt. De belangrijkste reden? Zonne-energie wordt niet altijd opgewekt op het moment dat de klant veel stroom nodig heeft.



Tegelijkertijd horen we van onze klanten dat **energieschaarste en netcongestie** een grote uitdaging vormen voor de toekomst. Naar verwachting zal de energievraag de komende jaren verdubbelen. Door de toenemende elektrificatie, vooral in de logistieke sector, zullen de huidige netaansluitingen ontoereikend worden. Ook zijn de distributienetten in Europa nog onvoldoende uitgerust om deze groeiende behoefte op te vangen.

Daarom startten we in 2024 met de uitrol van **Battery Energy Storage Systems (BESS)**, een innovatief batterij-energieopslagconcept dat lokaal opgewekte zonne-energie opslaat en inzet op cruciale momenten – een investering in de toekomst. Wat dit project uniek maakt, is de flexibele aansturing van de batterijen; dit niveau van flexibiliteit werd nog niet eerder toegepast in België.

De huidige geïnstalleerde batterijsystemen worden *ofwel* ingezet voor netondersteuning, *of* energietrading *of* lokale optimalisatie (bijv. door *peak shaving*). En wat bij ‘onze’ batterijsystemen? Op basis van marktanalyses en weersvoorspellingen kiezen we in blokken van vier uur in real time waarvoor de batterij in kwestie het best wordt ingezet. Deze aanpak vereist een geavanceerd Energie Management Systeem (EMS), dat de batterijen dynamisch kan laten schakelen tussen verschillende rollen:

- **Balance Service Provider (BSP)**: houdt het elektriciteitsnet stabiel door een snelle levering of opslag van stroom;
- **Balance Responsible Party (BRP)**: houdt het energieverbruik en -productie op het elektriciteitsnet in balans;
- **Lokale opslag**: om piekverbruik te verminderen of lokaal opgewekte hernieuwbare energie op te slaan. De opgeslagen energie kan gebruikt worden voor allerlei doeleinden: de laadinfrastructuur voeden van elektrische voertuigen en trucks, het elektriciteitsnet stabiliseren door piekbelastingen op te vangen, operationele kosten verlagen door slimmer energiebeheer ...

We zetten deze systemen flexibel in *behind the meter* om het lokale vermogen virtueel te verhogen. Zo kunnen onze sites, ondanks netcongestie, toch voldoende stroom leveren. Dit extra vermogen wordt noodzakelijk om in de toekomst de elektrificatie van het wagenpark van onze klanten sneller en slimmer te faciliteren – een concurrentieel voordeel.

Behind the meter

We kiezen bewust voor *behind the meter*-batterijen. *Behind the meter* verwijst naar energieopslagsystemen die we binnen het elektriciteitsnetwerk van van Montea plaatsen, en niet op het openbare elektriciteitsnet (*front of the meter*). Daarmee creëren we extra flexibiliteit, capaciteit en zekerheid voor de toekomstige energiebehoeften van onze sites, zonder volledig afhankelijk te zijn van het openbare net.



“Het slim aansturen van de Montea energie-opslagsystemen is uniek en bewijst eens te meer ons ondernemerschap.”



Thomas Snoeck
Project Manager, België

8.2 Investeringsen in batterijen

Als onderdeel van ons Track27-groeiplan investeert Montea de komende jaren **€ 50 miljoen in energieopslag** – goed voor 100 MWh aan opslagcapaciteit.

- **België:** in 2024 identificeerden we 13 locaties (ongeveer de helft van ons Belgische portfolio) waar we € 17,5 miljoen in batterijparken zullen investeren – goed voor 32 MWh opslagcapaciteit. De opgeslagen energie zal benut worden voor verlichting, verwarming en koeling van de logistieke centra, en de stroomvoorziening van elektrische voertuigen.
- **Nederland:** we onderzoeken de implementatie van energieopslag op diverse locaties (een investering van € 12,5 miljoen) – goed voor 21 MWh opslagcapaciteit. Op dit moment is ruim de helft van deze capaciteit al toegewezen aan locaties in Waddinxveen, Tiel en Amsterdam.

Dankzij deze energiemanagementstrategie verwachten we een jaarlijks rendement van minimaal 12%. Op de middellange termijn zullen nog meer sites uitgerust worden met batterijopslag.



“Onze logistieke centra zijn al top op duurzaamheidsvlak. Door de installatie van batterijparken kunnen we meer energie leveren aan onze klanten en helpen we het net stabiliseren. Deze investering past dan ook perfect in de strategie van Montea om toekomstgericht en klimaatvriendelijk ondernemen te ondersteunen.”



Dirk Van Buggenhout
Chief Sustainability Officer

TRACK 27
GROWTH PLAN

onze doelstelling: batterijopslag-
capaciteit verhogen naar

100 MWh

investering

€ 50 mio

Batterijparken in België

locaties

14

reeds geïdentificeerd

35 MWh

investering

€ 17,5 mio

Batterijparken in Nederland

locaties

7

reeds geïdentificeerd

21 MWh

investering

€ 12,5 mio

9. Logistieke sites als hubs voor energie en water

Al in 2015 startten we met de ontwikkeling van cityhubs voor een efficiëntere en milieuvriendelijkere last-mile delivery in de e-commercesector. Vanuit Blue Gate in Antwerpen (zie p. 102-103), op slechts enkele kilometers van het centrum, kunnen alle goederen met cargobikes worden bezorgd. Een ander voorbeeld van zo’n centraal gelegen cityhub is het e-commerce home delivery center voor Delhaize in Brussel. (zie p. 106-107).

Maar het potentieel van onze cityhubs – en onze distributiecentra in het algemeen – is nog veel groter. Dankzij hun mogelijkheden voor lokale energieproductie en -opslag (onder meer via zonnepanelen en batterijen) kunnen deze sites functioneren als energiehubs voor nabijgelegen bedrijven. En dat geldt ook voor watervoorzieningen. Omdat we op onze sites grote volumes regenwater opvangen, kunnen ze ook dienen als (drink)waterhubs.

Een mooi voorbeeld is het nieuwe duurzame distributiecentrum dat we samen met bouwpartner Remmers realiseerden voor Lekkerland in het Zuid-Hollandse Waddinxveen (zie ook p. 110-111). In dit gasvrije pand van 50.000 m² met hoogwaardige isolatiepanelen wekken de zonnepanelen genoeg energie op om de vriescel (7.200 m²) en gekoelde expeditie (5.800 m²) van stroom te voorzien.

Bovendien is het gebouw niet alleen energiezuinig. Het vangt ook regenwater op, dat vervolgens wordt hergebruikt in nabijgelegen kassen. Dankzij die innovatieve aanpak kan het distributiecentrum lokaal opgewekte energie en gefilterd regenwater beschikbaar stellen voor bedrijven in de buurt – een echte energie- en waterhub.

We kijken ernaar uit om verder samen te werken met onze klanten en nog meer stappen te zetten op het gebied van energiebesparing en de transitie naar duurzame mobiliteit.

10. Onderzoeksprojecten en partnerships

10.1 Renewind

In samenwerking met Renewind installeerden we **de eerste stedelijke windturbine van België** op het dak van onze vestiging in Luik. Deze innovatieve turbine wekt zelfs bij lage windsnelheden energie op en zorgt zo voor een stabiele stroomvoorziening, waardoor de hernieuwbare energieproductie niet enkel afhankelijk is van de zon.

Door wind- en zonne-energie te combineren, ontstaat er een gebalanceerd energiesysteem dat de hele dag door en in verschillende weersomstandigheden een maximale output levert. De turbine maakt gebruik van de aerodynamica van het gebouw en vangt zo tot 80% meer energie op. Het compacte, stille en vergunningsvriendelijke ontwerp is bovendien ideaal voor stedelijke omgevingen.

10.2 Afilog

De nieuwe decarbonisatie-indicator van Afilog, de branchevereniging voor logistiek en vastgoed, meet nauwkeurig de CO₂-voetafdruk van logistieke gebouwen doorheen hun hele levenscyclus. Bij Montea zijn we de trotse sponsor van deze tool, maar voor ons betekent deze bijdrage zoveel meer dan financiering alleen. Het is een strategische stap naar meer transparantie en een *data-driven* aanpak van duurzaamheid.

10.3 Vlerick Sustainability Center

Montea vindt ook zijn weg naar de schoolbanken. Vlerick Management School gebruikt bijvoorbeeld onze aanpak voor duurzame investeringen als case study. Daarnaast zijn we ook lid van het Vlerick Sustainability Center. Een deel van onze jaarlijkse ledenbijdrage gaat naar sociale impact, waaronder studiefinanciering. In 2024 steunden we het Opportunity & Equality-beurzenfonds, waarmee vier studenten van de Master in International Management & Strategy (MIMS) een beurs kregen om aan Vlerick te studeren.

10.4 Belgian Green Building Council

Montea is Core Founding Partner van de recent opgerichte Belgian Green Building Council (BGBC). Wereldwijd zetten 70 GBC's zich in voor duurzame vastgoedontwikkeling, waarvan 28 in Europa – goed voor een globaal totaal van meer dan 49.000 leden. Concreet wil de BGBC duurzaamheid stimuleren via educatie (kennisdeling tussen stakeholders), certificering (Belgische duurzaamheidsnormen vastleggen), netwerking (een platform voor samenwerking opzetten) en lobbywerk (pleiten voor een meer duurzaam beleid).



Eerste stedelijke windturbine in Luik, België



Jaarlijkse bijeenkomst van Afilog



Belgian Green Building Council

project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker

Blue Gate, Antwerpen

Zo begon het

In 2016 werden we de exclusieve partner voor de ontwikkeling van het logistieke terrein Blue Gate in Antwerpen – het voormalige hart van de Antwerpse petroleumindustrie. Ons doel: *next-generation* gebouwen die duurzaamheid combineren met een stadsdistributie van lage impact.

De eerste stenen waren voor het DHL Delivery Centre (4.260 m², opgeleverd in 2021). Vervolgens bouwden we er het eerste Belgische bezorgcentrum van Amazon Logistics (8.500 m², opgeleverd in 2022), dat in 2023 genomineerd werd voor de Belgian Construction Awards in de categorie ‘Climate Future Project’.

Wat deden we er in 2024?

Het voorbije jaar leverden we op Blue Gate een derde duurzaam logistiek distributiecentrum op van ca. 16.000 m² voor Herfurth en Dries Van Noten Group.

Herfurth zal in hun nieuwe distributiecentrum beschikken over 9.000 m² magazijnruimte en 2.000 m² kantoren. Zo kan het bedrijf beter voldoen aan de logistieke behoeften van hun klanten en tegelijkertijd hun CO₂-voetafdruk verder verminderen. Herfurth huurt het gebouw voor een periode van 12 jaar.

Dries Van Noten Group zal zijn intrek nemen in 4.000 m² magazijnruimte en 800 m² kantoren. Deze verhuizing naar een uiterst energiezuinig gebouw, dicht bij de stad en met ruimte voor uitbreiding, draagt perfect bij aan de duurzame ambities van de onderneming. We hebben met Dries Van Noten Group een huurovereenkomst afgesloten voor 6 jaar.

Waarom kiezen we voor Cross Laminated Timber (CLT)?

Cross Laminated Timber of kruislaaghout heeft verschillende ecologische voordelen. Het hout dat we gebruiken komt van Europese bomen die CO₂ uit de lucht opslaan, ook nadat ze verwerkt zijn – duurzaam én goed voor de lokale economie. Bovendien is hout een circulair bouwelement dat meerdere keren hergebruikt kan worden. Ook helpt het om de CO₂-uitstoot in de bouwsector aanzienlijk te verlagen, zeker in vergelijking met betonproductie. Daarnaast speelt herbebossing een rol: voor elke gekapte boom worden er nieuwe aangeplant – en dan begint de cyclus weer opnieuw.



“Dankzij deze realisatie hoeven we de band met dé modestad van België niet door te knippen. Tegelijk krijgen we ruimte voor uitbreiding en verhuizen we naar een uiterst energiezuinig gebouw. Kortom: een win-win.”



Tom Van Berendoncks
Production Director Dries Van Noten Group

Hoe maakten we het duurzaam?

Al onze ontwikkelingen op Blue Gate hebben een BREEAM ‘Excellent’-certificaat binnengehaald. Het distributiecentrum van Herfurth en Dries Van Noten Group is geen uitzondering. Bovendien is het pand meer dan energieneutraal – het wekt meer (hernieuwbare) energie op dan het verbruikt. Dankzij zonnepanelen op het dak, luchtdichte loskades, warmtepompen en lichtkoepels wordt het verbruik geminimaliseerd. Het gebruik van Cross Laminated Timber (CLT) versnelde het bouwproces en zorgt voor energie-efficiënte isolatie.

In de prijzen

Ooit was het een zwaar vervuilde brownfield, nu een energiepositief gebouw. Die duurzame innovatie ging niet onopgemerkt voorbij. In september 2024 won het distributiecentrum van Herfurth en Dries Van Noten Group de allereerste Realty Sustainable Building Award in de categorie ‘Industrial & Logistics’. En ook internationaal viel het project in de prijzen: in München mocht Montea voor dit distributiecentrum de Expo Real Impact Award in ontvangst nemen.

Nieuw distributiecentrum op Blue Gate Antwerpen (BE)

- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 26.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: 9.000 m² magazijn + 2.000 m² kantoren (Herfurth); 4.000 m² magazijn + 800 m² kantoren (Dries Van Noten Group)
- Start constructie: Q4 2023
- Oplevering: Q4 2024
- Huurders: verhuurd voor een vaste periode aan Herfurth & Co (12 jaar) en Dries Van Noten Group (6 jaar)
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

BREEAM®
EXCELLENT

Blue Gate bevindt zich 3 km van het centrum van Antwerpen



“Dankzij een heleboel slimme oplossingen wordt het energieverbruik aanzienlijk verlaagd, en dat ziet de klant meteen op zijn energiefactuur. Dit gebouw op Blue Gate voldoet zelfs nu al aan de energie-efficiëntienormen die Europa voor 2050 heeft vastgesteld.”



Caroline Franz
Head of Development Montea België

3.3 Optimaal ruimtegebruik in tijden van grondschaarste

Als investeerder die ook zelf ontwikkelt, is het bezit van grond een van onze belangrijkste strategische pijlers. De ruime landbank laat ons toe om hoogwaardige vastgoedprojecten te ontwikkelen die aansluiten bij de marktvraag en bijdragen aan onze groei. De zorgen van onze klanten over schaarse grond lossen we op door creatief om te gaan met de beschikbare ruimte op strategisch interessante locaties.

Focus op grey- en brownfields

Vervuilde industrieterreinen transformeren we naar energiepositieve logistieke terreinen, klaar voor de toekomst. We besteedden de afgelopen jaren dan ook ruim € 15 miljoen aan sanering van grond. Aan de Oostvaardijk in Grimbergen (België), bijvoorbeeld, rondden we in 2024 samen met onze partners DEME en WDP de sanering af van een brownfield van 112.000 m². De gronden zijn strategisch gelegen langs het kanaal van Willebroek en dicht bij de A12, waardoor ze geschikt zijn voor transport over het water en de weg. De grond was echter zwaar vervuild, want op het terrein stond ooit de cokesfabriek van Cokeries du Brabant.

Gebouwen met een lange levenscyclus

Vanuit onze transgenerationele visie bouwen we logistiek vastgoed dat decennialang kan meegaan. Daarom maken we onze panden geschikt voor verschillende doelen en gebruikerstypes. Dat doen we door flexibel en robuust te ontwerpen, duurzame materialen in te zetten en circulair te bouwen. Ook gasloze verwarming en voldoende laadcapaciteit voor elektrische voertuigen maken onze panden toekomstbestendig.

In het Nederlandse Tiel, bijvoorbeeld, voegen we voor onze klant Intergamma meerdere magazijnen samen tot één duurzaam distributiecentrum van ca. 91.000 m². Zo verbeteren we de efficiëntie enerzijds en anderzijds verkleint de ecologische voetafdruk aanzienlijk.

Maar ook de levenscyclus van onze bestaande gebouwen willen we zoveel mogelijk verlengen. Sterker nog, we geven er de voorkeur aan om bestaande gebouwen aan te passen en te optimaliseren, in plaats van meteen tot sloop en nieuwbouw over te gaan. Op termijn levert dat economisch en ecologisch voordeel op, net zoals een betere werkomgeving voor onze klanten en hun medewerkers.

Functies stapelen

Telkens opnieuw bekijken we de mogelijkheden om de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk in te delen. Dat doen we door de vrije hoogte van een standaard logistiek gebouw te verhogen, of door het dak meerdere functies te geven. Denk bijvoorbeeld aan parkeerplaatsen of zonnepanelen op het dak. Zo ontwikkelden we op een dakparking op het distributiecentrum van Delhaize in Brussel, een parkeergebouw bij de ontwikkeling van Amazon op Blue Gate en een meerlaags gebouw voor DPD in Vilvoorde.

In Waddinxveen wordt het dak van het distributiecentrum op het Logistiek Park A12 ingezet als energiecentrale. Op het dakoppervlak van in totaal 80.000 m² liggen zonnepanelen die samen 9.000 MWh opwekken, de stroombehoefte van zo’n 3.200 huishoudens. In Luik bouwden we naast de bestaande PV-installatie recent zelfs een horizontale windturbine (zie ook p. 100). Zo kan er ook ’s nachts of tijdens de donkere maanden hernieuwbare energie gegenereerd worden.

Uitzonderlijk hoge bezettingsgraad

Dat onze portefeuille beantwoordt aan de noden van onze klanten, blijkt uit de uitzonderlijk hoge bezettingsgraad. Eind 2024 bedroeg deze 99,9%, tegenover 100% op het einde van 2023. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in het Franse Le Mesnil-Amelot, een site die verhuurd was aan Espace Phone.

Van het equivalent van 9% van de huurgelden dat in 2024 op vervalddag kwam, kon 96% worden verlengd of verhuurd. Die 9% komt overeen met ca. 176.000 m² verhuurbare oppervlakte. Daarvan werd ca. 142.000 m² met de bestaande klanten verlengd of vernieuwd. De resterende 34.000 m² verhuurbare oppervlakte werd herverhuurd aan nieuwe klanten, waaronder de Belgische site in Milmort aan Mondial Relay en de Franse site in Saint-Priest aan Verploegen. Dit komt overeen met ca. 2% van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten en resulteerde in ongeveer € 0,2 miljoen additionele huur (+12% huurstijging).

In 2025 komt opnieuw ongeveer 10% van de huur-gelden op vervalddag, waarvan we eind januari 2025 al 58% konden verlengen of vernieuwen.

“130.000 ton zwaar verontreinigde grond hebben we afgegraven in Grimbergen. Meer dan de helft ervan kon na reiniging worden hergebruikt op de site zelf. Wij kiezen bewust voor brownfieldontwikkelingen. Ten eerste is sanering de beste keuze vanuit ecologisch oogpunt, omdat we bestaande grond hergebruiken. Ten tweede zijn deze locaties vaak strategisch gelegen en ze beschikken over sterke netaansluitingen. Dat maakt ze bijzonder geschikt om er moderne logistieke centra op te ontwikkelen. Zo bouwen we niet alleen duurzaam, maar spelen we ook efficiënt in op de energiebehoeften van onze klanten.”



Peter Demuynck
Chief Strategy & Innovation



Delhaize Home Delivery Center in Brussel, België

Groendaken: voor- én nadelen

Groendaken kunnen een positief effect hebben op de waterhuishouding van een gebouw. Ook brengen ze verkoeling en ze dragen bij aan de biodiversiteit. Toch zijn er ook nadelen, zeker bij plaatsing op logistieke gebouwen. De zwaardere draagstructuur vergroot immers de totale koolstofvoetafdruk van het project. Daarom gaat onze voorkeur uit naar groendaken op een kantoorunit of enkel op de draagstructuur en in de randzone van het magazijn.

Delhaize Home Delivery Center in Brussel 🇧🇪

Zo begon het

We verwierven de Lipton-site in 2008. We saneerden en herontwikkelden het terrein gefaseerd, onder meer voor Sligro (het vroegere Metro), Options en Stylelabs. In 2022 startten we met de laatste fase: de bouw van een Delhaize Home Delivery Center met een oppervlakte van ca. 21.000 m².

Wat deden we er in 2024?

In 2024 sloten we de herontwikkeling af met de oplevering van het Delhaize Home Delivery Center. Hiermee komt een einde aan dit herontwikkelingstraject. Met resultaat: we losten historische stadskanker op en creëerden volop lokale tewerkstelling op deze multimodaal ontsloten site. Het terrein ligt namelijk naast het station van Vorst en de Brusselse ring, en het grenst aan een fietssnelweg.

Hoe maakten we het duurzaam?

Bij de start van het project werden een circulariteitsanalyse en een materialenpaspoort opgemaakt. We saneerden de brownfield en ontmantelden het oude gebouw minutieus. Zo konden we verschillende elementen opnieuw gebruiken, zoals de gevel- en betonplaten. Andere elementen (bv. tapijttegels, binnendeuren) kregen een tweede leven bij een van onze partners.

Op de gesaneerde grond ontwikkelden we vervolgens een gebouw dat een schoolvoorbeeld is van onze duurzame, circulaire en transgenerationele aanpak. Op basis van een LCA kozen we voor het edgy ontwerp en de materialen met de laagste impact op het milieu. Naast het nieuwbouwproject werd ook een bestaande kantoorunit behouden en deels gerenoveerd. Indien mogelijk kiezen we steeds voor deze laatste optie.

Het distributiecentrum wordt verwarmd en verlicht met groene stroom en beschikt over luchtdichte loskades. De koelinstallatie gebruikt een natuurlijk koelmiddel (CO₂) en de restwarmte wordt gebruikt om het kantoor te verwarmen. Slimme lichtkoepels garanderen continu een natuurlijke lichtinval, wat het welzijn van de medewerkers ten goede komt.

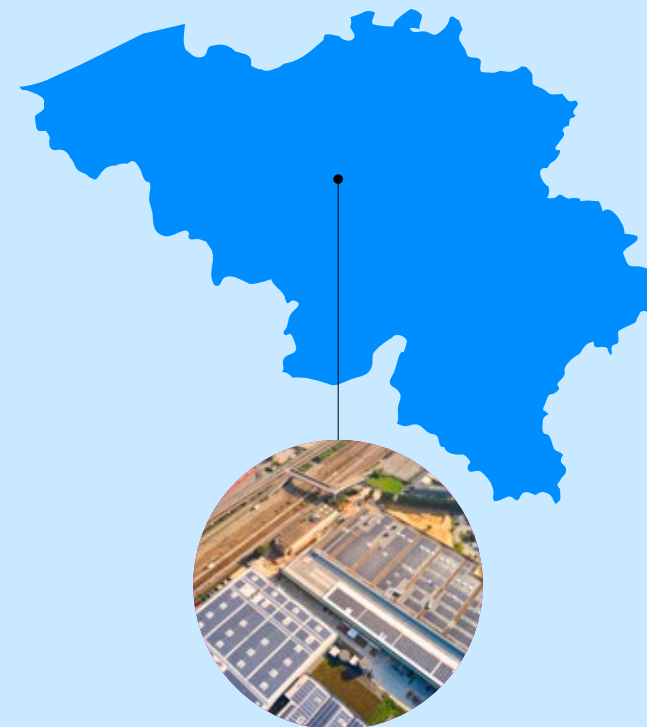
Zoals steeds kozen we bewust voor EPDM-dakbedekking. Dit materiaal is duurder, maar heeft een betere milieuscore en een levensduur van ongeveer 40 jaar. Dat is het dubbele van het klassieke PVC of TPO. Deze keuze onderstreept onze langetermijnvisie.

Het dak is multifunctioneel ingericht met een parking, zonnepanelen en een biodivers groendak. Het groendak zorgt voor vertraagde afvoer van regenwater naar regenwaterputten, waar het opnieuw gebruikt wordt voor de koelinstallatie, toiletten en buitenkranen. De zonnepanelen produceren ca. 1.400 MWh per jaar, de jaarlijkse stroombehoefte van zo'n 470 gezinnen. Op de begane grond zijn parkeerplaatsen met EV-oplaadcapaciteit. 20% van het terrein is onthard en aangelegd als biodiverse groenzone.

Tot slot ambieert dit project een BREEAM excellent label. Als kers op de taart werd dit project genomineerd voor de Belgian Construction Awards 2024 in de categorie "Climate Future Projects".

Delhaize Home Delivery Center in Brussel (BE)

- Aankoop terrein: **Q1 2008**
- Aankoop uitbreidingsterrein: **Q3 2022**
- Oppervlakte terrein: **ca. 55.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 21.000 m²**
- Start constructie: **Q3 2023**
- Oplevering: **Q3 2024**
- Huurder: **Delhaize voor een vaste periode van 15 jaar**
- Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: **ca. € 38 miljoen**



Delhaize Home Delivery Center in Brussel, België



3.4 Toekomstbestendige logistieke oplossingen

Efficiënte supply chains met minimale belasting van het maatschappelijke weefsel, moeten topprioriteit zijn in de logistieke sector. Dus denken we bij Montea verder dan het gebouw alleen. Met onze distributiecentra op strategische, multimodaal ontsloten locaties beantwoorden we aan de huidige en toekomstige logistieke behoeften. En daar spelen data een steeds prominentere rol in.

Gebouwen met lange levensduur

Onze vastgoedportefeuille moet waarde blijven leveren, ook na de eerste huurtermijn van 9, 12 of 15 jaar. Daarom ontwerpen we robuuste en flexibele magazijnen die geschikt zijn voor verschillende gebruikerstypes en doeleinden.

Bovendien lopen we voorop op de gebruikelijke bouwmethodes en installaties van het moment. Zo hebben we eerder constructies in CLT gebouwd, voeren we momenteel een studie uit naar het gebruik van biogebaseerde “biobased” materialen in nieuwbouwconstructies en we bekijken of en hoe we regenwater kunnen omzetten naar drinkwater.

“Dankzij de geavanceerde infrastructuur en optimale toegankelijkheid voldoen we beter aan de logistieke behoeften van onze klanten. Tegelijk symboliseert het gloednieuwe depot ons engagement voor innovatie en duurzame groei.”



Olivier D'hoop
Managing Director van Herfurth

Multimodaal ontsloten locaties

Een multimodaal ontsloten site biedt veel mogelijkheden om de supply chain te optimaliseren en de impact op het maatschappelijke weefsel errond zo beperkt mogelijk te houden. Een strategische ligging is daarom een heel belangrijk criterium wanneer we de aankoop van een site overwegen. We focussen op locaties die goed bereikbaar zijn via water-, spoor- en autowegen, of die in de buurt van een luchthaven liggen. Gronden in de stadsrand bieden dan weer mogelijkheden voor last-mile delivery met kleine elektrische voertuigen of cargofietsen.

Zo verwierven we in 2024 een site in de haven van Hamburg, verstevigden we onze aanwezigheid in de Gentse haven en kochten we een eerste locatie in de haven van Antwerpen. In Frankrijk bevindt de helft van onze nieuwe aangekochte sites uit de Reverso-portefeuille zich op ‘La Dorsale’: de logistieke hoofdas Lille-Parijs-Lyon-Marseille. Ruim een derde is dan weer te vinden op de ‘Arc Atlantique’, de westelijke logistieke corridor van Frankrijk (Caen-Rennes-Nantes-Bordeaux). Alle nieuwe acquisities zijn strategisch gelegen, multimodaal bereikbaar en ze bieden veel herontwikkelingspotentieel.

Cityhubs voor last-mile delivery

Met verdeelhubs in de stadsrand gebeurt last-mile delivery veel efficiënter, schoner en met minder overlast. Op Blue Gate herontwikkelden we een sterk vervuilde brownfield in de Antwerpse rand en vlak bij de haven tot een aantal toekomstbestendige distributiecentra die energie-efficiëntie hoog in het vaandel dragen.

Naast grote internationale spelers als Amazon en DHL voelen ook lokale spelers zich aangetrokken tot het concept. Het laatste distributiecentrum met twee units werd eind 2024 in gebruik genomen door het Antwerpse logistieke bedrijf Herfurth en modehuis Dries Van Noten.

Aangename werkomgevingen

Bij onze ontwikkelingen staat de klant altijd centraal – en dus ook de ruim 65.000 medewerkers van onze klanten. Enerzijds scheppen we met onze ontwikkelingen op oude industriële terreinen vaak nieuwe werkgelegenheid op verlaten locaties.



Het nieuwe distributiecentrum van Lekkerland in Waddinxveen, Nederland

Anderzijds creëren we een aangename werkomgeving voor de medewerkers in onze distributiecentra. Via slimme lichtkoepels – gekoppeld aan daglichtsensoren en bewegingsdetectie – trekken we natuurlijk daglicht binnen. In nieuwe gebouwen installeren we ook luchtdichte loskades om het warmteverlies tot een minimum te beperken en de werkomstandigheden te verbeteren.

Vloerverwarming en goede ventilatie zorgen voor een aangenaam binnenklimaat, net zoals de afwerkingsmaterialen. Ook fietsenstallingen met laadmogelijkheden, douches en een groene buitenomgeving dragen bij aan die optimale werkomgeving.

Datagedreven bedrijfsstrategie

In 2024 maakten we samen met OQUila werk van een robuuste en flexibele IT-architectuur. Daarmee kunnen we inspelen op nieuwe digitalisatiebehoeften, onze bedrijfsprocessen optimaliseren, snel reageren op marktveranderingen en innovatieve oplossingen integreren. De IT-architectuur vormt de ruggengraat van onze digitale strategie. We zijn er immers van overtuigd dat inzichten uit data onontbeerlijk zijn om bij te blijven in onze snel evoluerende logistieke sector.

“Ons nieuwe distributiecentrum in Waddinxveen is een centrale locatie van maar liefst 50.000 m² die onze drie oude locaties vervangt.

Vanuit dit pand werken we efficiënter en kunnen we ons uitgebreide assortiment on-the-go producten duurzamer bij onze klanten leveren.”



John van den Berg
Director Operations
Lekkerland Nederland

project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker • project in de kijker

Koel- en vriesdistributiecentrum op Logistiek Park A12 in Waddinxveen

Hoe begon het?

In augustus 2020 kocht Montea een terrein van 120.000 m² in Waddinxveen. In 2022 realiseerden we op de site een eerste distributiecentrum van ca. 50.000 m² dat verhuurd wordt aan HBM Machines.

Wat deden we er in 2024?

In het derde kwartaal leverden we een duurzaam koel- en vriesdistributiecentrum op van ca. 50.000 m² voor Lekkerland. Deze groothandel en logistieke dienstverlener is onderdeel van de Duitse groep REWE en sloot met Montea een geïndexeerde huurovereenkomst af voor 15 jaar. De klant werd nauw betrokken in het hele ontwikkelproces.



“Het distributiecentrum dat we hebben gebouwd voor Lekkerland in Waddinxveen is innovatief, duurzaam en medewerkersvriendelijk. We zijn er enorm trots op dat we dit gebouw samen met onze klant en bouwpartner Remmers hebben kunnen realiseren.”



Friso Rienks
Director Development
Montea Nederland

Logistiek Park A12 Waddinxveen (NL)

- Aankoop terrein: **Q3 2020**
- Oppervlakte terrein: **ca. 60.000 m²**
- Oppervlakte distributiecentrum: **ca. 50.000 m²**
- Start constructie: **Q3 2023**
- Oplevering: **Q3 2024**
- Huurder: **Lekkerland Nederland voor een vaste periode van 15 jaar**
- Investeringsbudget terrein en ontwikkeling: **ca. € 45 miljoen**



Hoe maakten we het duurzaam?

Het pand beschikt over een van de efficiëntste koelinstallaties van Nederland. De restwarmte van het koelsysteem wordt gebruikt om de kantoren te verwarmen en ervoor te zorgen dat de vloeren van de vriescellen niet bevriezen. De verwarming van de hal gebeurt met vloerverwarming gekoppeld aan warmtepompen. Dit is een uiterst efficiënte en onderhoudsvriendelijke manier van verwarmen. Het vernuftige koelsysteem is gebouwd volgens het box-in-box-principe, zodat het pand voor eventuele latere gebruikers relatief gemakkelijk aan te passen is.

Het gebouw heeft een voorziening om hemelwater van het dak af te voeren en in de omgeving te hergebruiken. Op het dak liggen zonnepanelen. Samen met een aangrenzend deel van de ontwikkeling, gerealiseerd in 2022, ontstaat er zo een dakoppervlak van 80.000 m². De zonnepanelen wekken zo’n 9.000 MWh op, de stroombehoefte van 3.000 huishoudens. Het distributiecentrum beschikt over 32 EV-laadpunten, ook voor elektrische trucks. In 2025 zal Montea op de locatie ook een batterij energie opslagsysteem bouwen met een capaciteit van 9 MWh.

Het gebouw werd voorzien van QuadCore™-panelen met een hoge Rc-waarde en energiezuinige ledverlichting. Verder bevat het pand grote raampartijen om veel natuurlijk licht binnen te trekken. Samen met de lichte interieurtinten creëert dat een prettige werkomgeving voor de medewerkers in het magazijn.

In de prijzen

In januari 2025 sleepten we de Logistics Award van vastgoedvakblad PropertyNL in de wacht. De vakjury prees de duurzaamheid, de vele innovatieve elementen en de medewerkersvriendelijkheid van het logistieke centrum, net zoals de nauwe samenwerking met onze klant Lekkerland en bouwgroep Remmers. In de jury zetelden onder meer ingenieur en onderzoeker Merten Nefs (Erasmus Universiteit Rotterdam) en de gerenommeerde consultant René Buck.

3.5 Sterke samenwerkingen

Klanten, ervaren ontwikkelaars, grondeigenaars en uitbaters van havens en luchthavens: met elk van deze partijen sluiten we sterke samenwerkingen die de hoeksteen vormen van onze groei. Oplossingsgericht denken, vooruitkijken en een voortdurende focus op meerwaarde voor alle partners zijn hierbij cruciaal.

De Monteaneeers

Al 14 jaar leiden voorzitter Dirk De Pauw en CEO Jo De Wolf samen het bedrijf. Zij legden de basis voor het transgenerationale denken en bewaken het DNA van Montea, samen met elke ‘Monteaneer’. Eind 2024 telde Montea 61 medewerkers, verdeeld over de 4 landen waar we actief zijn. Het management geeft de teams veel verantwoordelijkheid en een groot vertrouwen, vanuit de visie van waardecreatie op lange termijn.

De Monteaneeers werken binnen een schaalbare, toekomstgerichte organisatiestructuur. Enerzijds hebben we lokale landenteams voor business development, asset management, property management en accounting. Anderzijds verlopen alle groeps- & landen ondersteunende diensten zoals finance, tax, IT, duurzaamheid, juridische ondersteuning, HR, marketing, communicatie en PR hoofdzakelijk via België.

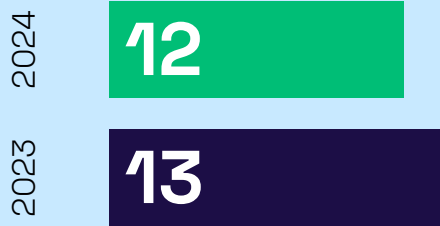
“Ik heb eigenlijk niet het gevoel dat ik hier werk. Ik ben bezig met mijn passie in een sector die me nauw aan het hart ligt. Als team maken we echt het verschil voor onze klanten, aandeelhouders, het management en onze bestuurders. We werken hard, maar we doen dat met de glimlach. En we maken veel plezier, het is gewoon wijs samen.”



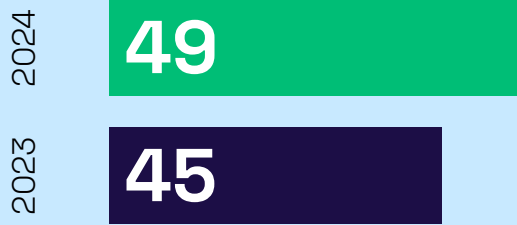
Jan Van Doorslaer
Finance & Risk Manager



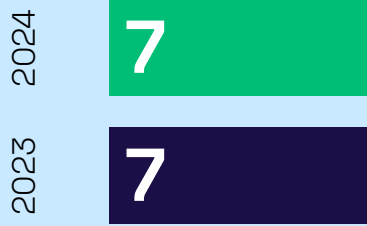
Management (# personen)



Werknemers (# personen)



Raad van bestuur (# personen)



Onze waarden: FEET

Montea kan alleen groeien als onze medewerkers dat ook doen. Om ons team te ontwikkelen, starten we vanuit de FEET-waarden. Die zagen het licht tijdens een co-creatieproces met medewerkers uit verschillende divisies en landen – de FEET-ambassadeurs. Tijdens een workshop in het voorjaar van 2024 introduceerden we FEET bij alle medewerkers. Vervolgens pasten we de waarden toe in processen als werving en selectie, prestatie management en loopbaanontwikkeling.



FOCUS (proactief en flexibel): al onze acties, energie en talenten drijven onze klantgerichte strategie vooruit, terwijl we flexibel en proactief blijven inspelen op veranderende omstandigheden.



ENTREPRENEURSHIP (eigenaarschap, pragmatisch zijn): binnen Montea voelen we eigenaarschap, geven we elkaar vertrouwen en durven we praktische en resultaatgerichte beslissingen nemen.



EXPERTISE (doelgericht, nieuwsgierig): we delen en cultiveren expertise, dankzij onze nieuwsgierigheid en toewijding aan doelgerichte groei.



TEAMSPIRIT (betrouwbaar, empathisch): samen bevorderen we samenwerking, open communicatie en een positief gevoel van verbondenheid. We werken als één team, behandelen elkaar met respect en empathie, en streven ernaar om de beste versie van onszelf te worden.

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
114	Via objectieve selectieprocedures zoeken we naar een diverse mix van ervaringen en persoonlijkheden – mensen die de juiste skills in huis hebben én passen in onze ondernemende bedrijfscultuur. Bij zowel rekrutering als talentmanagement besteden we veel aandacht aan die diversiteit. Niet alleen qua gender en achtergrond, maar ook op het vlak van kennis en vaardigheden. Zo gaan we uitdagingen aan vanuit diverse invalshoeken en creëren we een dynamische werkomgeving waarin iedereen dezelfde kansen krijgt. Ontwikkelingsplannen op maat We doen er alles aan om medewerkers aan boord te houden en hen samen te laten ontwikkelen met het bedrijf, in lijn met hun ambities. De individuele ontwikkelplannen, die we in 2023 lanceerden, rolden we in 2024 verder uit in de organisatie. Intussen heeft meer dan 90% van de Monteaners er een. We willen een specialist leader worden, en dat vereist maatwerk. Geregeld zijn er een-op-een-overlegmomenten tussen medewerker en leidinggevende. Medewerkers worden aangemoedigd zowel hun hard skills als hun soft skills te ontwikkelen. Ze kunnen interne opleidingen en inspiratiesessies volgen, zich extern bijscholen (bv. Good Habitz, Cevora, andere opleidingsinstellingen), on-the-job-training krijgen of in een individueel coachingtraject stappen. Hoog op de agenda voor de komende jaren staat digitale-bekwaamheid. Digitalisering is een belangrijke pijler van ons nieuwe groeiplan Track27 en dat zal zich ook doorvertalen naar de individuele ontwikkelplannen van de Monteaners. Aantrekkelijke en billijke verloning Elke Monteaner mag rekenen op een correct, marktconform en aantrekkelijk loon, gebaseerd op gelijke criteria voor iedere werknemer binnen een bepaalde categorie. We voorzien naast het salaris ook mogelijkheden voor persoonlijke ontwikkeling en extralegale voordelen. Geregeld checken we of onze lonen en benefits nog marktconform zijn, en we passen aan waar nodig. Monteaners krijgen ook de kans om in te stappen in aandelenoptie- en aandelenaankoopplannen. Met een acceptatiegraad van meer dan 85% zijn deze programma’s de voorbije jaren zeer succesvol gebleken. Het resultaat: een nog sterkere betrokkenheid bij het bedrijf. Zo werken we aan welzijn en verbinding Onze organisatie groeit en is internationaal, dus verbinding tussen alle collega’s is een belangrijk aandachtspunt. Om alle neuzen in dezelfde richting te houden, is een belangrijke rol weggelegd voor interne communicatie en kennisdeling. In onze drie centers of expertise – ‘business development’, ‘project development’ en ‘property’ – ontmoetten medewerkers uit de verschillende landen elkaar in 2024 verschillende keren om kennis en ervaringen uit te wisselen en best practices te delen. Verder organiseren leidinggevend en op regelmatige basis persoonlijke check-ins met hun teamleden en zijn er geregeld teambuildingactiviteiten waarin welzijn en gezondheid centraal staan. Zo namen Monteaners uit verschillende departementen in 2024 opnieuw deel aan de IMMORUN, een sportief event dat medewerkers uit de vastgoedsector samenbrengt. Human Capital Scan 2024: engagement bevestigd In 2022 voerden we samen met een externe partij voor het eerst een Human Capital Scan uit: een onderzoek naar de werknemerstevredenheid bij Montea. De enquête beoordeelt aspecten als betrokkenheid, energie en leiderschap, maar heeft ook aandacht voor stressfactoren en kans op burn-out. Uit de Human Capital Scan bleek toen dat onze medewerkers een sterke betrokkenheid ervaren. De survey leverde erg hoge scores op – topklasse volgens de externe benchmark – voor werktevredenheid, sterke emotionele loyaliteit en een zeer lage verloopintentie.	Na de sterke groei van ons team en de organisatorische veranderingen in 2022 en 2023 herhaalden we de Human Capital Scan in het tweede kwartaal van 2024. Maar liefst 98% van de Monteaners nam eraan deel en opnieuw behaalden we topresultaten voor jobtevredenheid en emotionele loyaliteit. Bovendien blijft de intentie om Montea te verlaten bijzonder laag. De scores zijn even positief als deze van de meting in 2022, ondanks de verdubbeling van het personeelsbestand. Dat toont aan dat ons HR-beleid schaalbaar is en zich op de juiste zaken richt. Intussen lopen er in diverse teams vervolginiciatieven, waaronder wellbeing-workshops om nog beter grenzen te bewaken. Zo willen we de resultaten nog verder verbeteren en de tevredenheidsniveaus in de hele organisatie hoog blijven houden. 	Gemiddeld aantal uren opleiding/vte 55 Genderverdeling vrouw 23 man 38 Acceptatiegraad bij de medewerkers voor aangeboden aandelen en opties 85% “We moedigen teamwerk, creativiteit en initiatief aan, waardoor een sterk gevoel van autonomie ontstaat. En dat loont, want we hebben een fantastisch team. De tevredenheid binnen de teams is groot, de betrokkenheid top en de sfeer goed.”  Steven Claes Chief Human Resources Officer	115

In maart 2025 werd Montea toegevoegd aan de BEL20-index



“In 2024 creëerden we voor het eerst een interne communicatierol. Montea groeit en interne communicatie wordt steeds belangrijker voor het succes van ons bedrijf. De interne evenementen worden zeer gewaardeerd en onze *communities of expertise* helpen teamleden uit verschillende landen van elkaar te leren en kennis te delen. In 2024 vond onze maandelijkse interne nieuwsbrief ‘Montea Matters’ een trouw publiek en ook de Inspirational Team Meetings worden goed bezocht. Tijdens een rondgang bleek dat de medewerkers in onze vier landen heel tevreden zijn over de positieve werksfeer en de behulpzaamheid onder collega’s.”



Liora Kern
Chief Marketing & Communication Officer

Strategy In Action Program: strategische wendbaarheid

Sinds 2021 nemen we, samen met een aantal toonaangevende Belgische bedrijven, deel aan het Strategy in Action Program (SIAP) van de Vlerick Business School. Dit programma ondersteunt de deelnemende bedrijven bij de planning en implementatie van hun strategische doelstellingen.

Uit een enquête bij de medewerkers van alle deelnemende bedrijven blijkt dat Montea een uitzonderlijk hoge strategische maturiteit heeft. Onze wendbaarheid op het vlak van allocatie van resources zorgt ervoor dat we snel kunnen inspelen op wijzigende omstandigheden in de vastgoedmarkt. Daarnaast onderscheiden we ons door de doeltreffendheid waarmee we onze strategische doelen via interne communicatie vertalen naar alle organisatieniveaus.

Aan dat engagement werken we al vanaf de onboarding: tijdens hun eerste werkweek krijgen nieuwkomers van onze CHRO Steven Claes een introductie in onze missie, visie en strategie. Zo is iedereen vanaf de start mee met de koers die we varen en ontstaat er snel een vertrouwensband. Het resultaat: hoge betrokkenheid.

“Door onze medewerkers actief te betrekken bij de strategische besluitvorming en de organisatiedoelen, slagen we erin om hen intrinsiek te motiveren.”



Steven Claes
Chief Human Resources Officer

“We zijn verheugd dat onze werknemers zo positief zijn over werken bij Montea. Dit bewijst de sterke cultuur die we hebben opgebouwd en onze inzet voor het creëren van een geweldige werkplek.”

Gemiddelde looptijd huurcontracten

6,8 jaar

Gemiddelde looptijd huurcontracten
tot eerste vervaldag

5,9 jaar

Onze klanten

We zitten geregeld met onze klanten rond de tafel om te luisteren naar hun uitdagingen en mee te denken over oplossingen waarmee ze de groei van hun business kunnen ondersteunen. Bovendien zijn ze onze belangrijkste raadgever en inspiratiebron voor innovaties. Zo versterkte hun bezorgdheid omtrent elektrificatie en netcongestie ons idee om maximaal in te zetten op eigen stroomvoorziening en -opslag.

In de huidige volatiele marktomstandigheden denken we ook op financieel vlak mee met onze klanten. Financiering vinden voor bedrijfsprojecten is erg uitdagend voor hen nu de rentes hoger zijn. Met sale en leasebacktransacties bieden we klanten een alternatief voor de klassieke bankfinanciering. Wij nemen hun eigendom over en zij huren het terug tegen een concurrentiële marktprijs.

Onze klanten waarderen de diepe vertrouwensband die we met hen opbouwen. Doordat we onze klanten zo goed kennen, kunnen we accommodatie en services bieden die helemaal op hun maat gesneden zijn. Getuigen daarvan: de lange gemiddelde looptijd van 6,8 jaar onze huurcontracten en 5,9 jaar tot eerste vervaldag.

In de lente van 2024 vergrootten we onze aanwezigheid in de Gentse haven via een sale en leasebacktransactie met het Belgische transportbedrijf Tailormade Logistics (TML). TML engageert zich om de site voor minstens 10 jaar terug te huren. Op het terrein van 20.000 m² staat een magazijn en het TML-hoofdkantoor.

Projectpartners

Veel van onze groei realiseren we via unieke partnerships met projectontwikkelaars, grondeigenaars en andere partners. Onze grondige marktkennis en onze toegang tot kapitaal zijn in een uitdagende markt als vandaag uitzonderlijk aantrekkelijk voor potentiële partners.

Door ons vroeg in het ontwikkelproces te omringen met de juiste partners kunnen we voor onze klanten de ideale oplossing aanreiken in termen van locatie, gebouw en services. We volgen het bouwproces op, wisselen kennis en ervaring uit, financieren het project en leveren een accommodatie van topniveau op.

“Dit distributiecentrum moest niet alleen van hoge kwaliteit zijn, maar ook duurzaam. Het project laat perfect zien wat we met een goede samenwerking kunnen bereiken.”



Pieter Remmers
DGA Remmers Bouwgroep

“Met dit DC bieden wij onze medewerkers een prettige en lichte werkomgeving. Er is met staal gewerkt. Dat is lichter dan beton, en het heeft ook een lichte coating gekregen, wat werknemersvriendelijker is en bovendien een veel lagere uitstoot heeft.”



Hendrik Metz
Manager Logistic Support bij Lekkerland, Nederland

“Al vanaf het ontwerp hebben we nagedacht over een fijne werkomgeving voor iedereen bij Lekkerland. Met strategisch geplaatste ramen komt er volop natuurlijk licht binnen, er is een ruime kantine en een comfortabele kantoortuin.”



Hylcke Okkinga
Country Director Montea Nederland



WIJ ZIJN MONTEA		ONZE HIGHLIGHTS		DUURZAME LOGISTIEK		BLIK OP DE TOEKOMST		BEHEERSVERSLAG		MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE		RISICOFACTOREN		JAARREKENING		DATAPAKKET		AANVULLENDE INFORMATIE																											
Investeerders Bij Montea gaan we niet voor pure groei, maar voor meerwaarde op lange termijn en een beheersbare schuldgraad. De EPRA-winst per aandeel stijgt al jaren consistent, met een gemiddelde groeivoet van 9% sinds 2010. Ook biedt Montea sinds 2014 een dividend dat stijgt of ten minsten stabiel blijft. Dankzij onze eigen ontwikkelactiviteiten op de uitgebreide landbank kunnen we waardegroei blijven bieden aan onze aandeelhouder. Zo slaagde Montea erin om sinds de start van de rentecrisis in 2022 een totaal gemiddeld rendement van meer dan 8% per jaar te blijven realiseren. Door ons voorzichtig financieel beleid hebben we – uitzonderlijk voor onze sector – al sinds 2019 een schuldgraad (LTV) onder de 40%. In 2024 ontvingen we onze eerste kredietrating van Fitch: een solide langetermijn-<i>investment</i> grade-rating van BBB+ met stabiele vooruitzichten. Deze rating erkent onze hoogwaardige logistieke portefeuille in West-Europa en standvastige inkomsten dankzij langlopende huurcontracten, huurverhogingen gekoppeld aan indexatie, en een consistent hoge bezettingsgraad. Daardoor kende Fitch ook een A-rating toe aan onze <i>senior unsecured debt</i>. Via conferenties, roadshows en individuele gesprekken houden we analisten en onze bestaande en nieuwe investeerders op de hoogte en geven we hun prognoses op de langere termijn. Uiteraard ging de lancering van ons groeiplan Track27 gepaard met heel wat belangstelling van investeerders.												De maatschappij We bouwen mee aan duurzame logistiek Burgers zijn bezorgd over de inname van schaarse ruimte voor logistieke centra. In Nederland, bijvoorbeeld, woedt al geruime tijd een ‘verdozingsdiscussie’. Omdat we bij Montea deze bezorgdheid delen, spitsen we ons al ruim een decennium toe op sanering en herontwikkeling van verlaten terreinen met een industrieel verleden. Die aanpak wordt gewaardeerd binnen de lokale gemeenschappen waarin we actief zijn. Ook met onze ontwikkelingen onderstrepen we onze ambitie om mee te bouwen aan een duurzame logistieke sector. Onze nieuw ontwikkelde panden wekken meer energie op dan ze verbruiken en met tal van ingrepen creëren we aangename werkplekken. En we planten onze sites in op strategisch interessante locaties. Denk maar aan cityhubs voor last-mile delivery of terreinen die multimodaal ontsloten kunnen worden of het al zijn. 												We delen onze marktkennis en expertise Montea levert een bijdrage aan de verdere professionalisering van de vastgoedsector door in te zetten op de pijlers kennisdeling, inspiratie, netwerkbuiding en partnerships: • CEO Jo De Wolf neemt actief deel aan het maatschappelijk debat over de logistieke vastgoedsector en thema’s die er verband mee houden. • Country Director België Xavier Van Reeth geeft gastcolleges aan het Young Professionals Programme Vastgoedkunde 2024 bij de KU Leuven en deelt zijn kennis tijdens de Executive Master Immobiliër aan de UCLouvain. • Country Director Frankrijk Luc Mérieux geeft geregeld keynotes en interviews, zoals op BiTV tijdens het SIMI-event in Frankrijk. • Country Directors Nederland Cedric Montanus & Hylcke Okkinga zijn de gastheren van het jaarlijkse Reality Check-event in Nederland en nemen geregeld deel aan podcasts en interviews over real estate. • Chief Financial Officer Els Vervaecke gaf een keynote op Finance Avenue en interviews voor het CFO-magazine in februari 2025. • Chief Strategy & Innovation Officer Peter Demuyne geeft jaarlijks les over logistiek vastgoed aan de studenten ‘Verzekering- en vastgoedkunde’ aan de KdG Hogeschool in Antwerpen. • Chief Marketing & Communication Officer Liora Kern coacht professionals in personal branding en communicatie, zowel op individuele basis als tijdens evenementen zoals TopxWomen. • Chief HR Officer Steven Claes is een wereldwijd erkend LinkedIn-creator (top 200) met dagelijkse posts over HR, cultuur, coaching en leiderschap. Ook zette hij tijdens de Belgische CHRO-dag 2024 de Montea-cultuur op de kaart. • Chief Sustainability Officer Dirk Van Buggenhout is een AP (Accredited Professional) van GresB. Ook deelt hij zijn expertise als lid van de ESG-taxonomiecommissie van UPSI-BVS en hij maakt sinds 2025 deel uit van de commissie mobiliteit en logistiek van het VBO. Verder zetelt Dirk in de raad van bestuur van de recent opgerichte Belgian Green Building Council. In 2024 gaf hij een keynote voor de KU Leuven over slim en duurzaam logistiek vastgoed en hij werkte hij mee aan een case study over sustainable finance voor studenten van de Vlerick Business School. Montea in het publieke debat Om onze diepgaande expertise verder te versterken en tegelijk de ontwikkeling van de logistieke vastgoedsector te ondersteunen, organiseerden we in 2024 verschillende seminars: • Transport & Logistiek en Realty met voormalig Eerste Minister van Nederland Jan-Peter Balkenende • Reality Check-evenement in Nederland met onder meer journalist en Amerika-kenner Michiel Vos • Seminarie met vooraanstaand Frans econoom Pierre Sabatier, waarin de economische vooruitzichten van zéro artificialisation nette (ZAN) werden besproken • Verschillende events met jonge makelaars in Nederland om de nieuwe generatie binnen de beroepsgroep te ondersteunen												“Met de uitgebreide landbank onderscheidt Montea zich van de concurrentie. Zeker in West-Europa, waar de gronden schaars zijn, is dat een unieke troef. Montea kan dus blijven groeien op basis van de bestaande landbank. Bovendien is Montea toekomstbestendig, want duurzaamheid maakt integraal deel uit van de business.”  Inna Maslova Investor Relations Manager Montea											
120												121																																			



The Heels Forward Podcast

Met deze gloednieuwe podcast brengen we vanaf januari 2025 maandelijks een persoonlijk en professioneel verhaal van een inspirerend leider. Onder leiding van Francesca Vanthielen, bekend van Kanaal Z, verkennen we zijn of haar weg naar succes, inclusief de overwonnen obstakels en de beslissende momenten in zijn of haar loopbaan. Maggie De Block bijt de spits af, gevolgd door Lieve Creten en Ciska Servais.

“We geven sterke persoonlijkheden een stem en tonen de mensen achter de functies. Ze delen hun uitdagingen, mijlpalen en successen en hopen hiermee persoonlijke en professionele groei te stimuleren, waardevolle connecties te maken en ruimte te creëren voor verschillende perspectieven.”



Christine De Glas
Head of Marketing &
External Communications

“In 2024 heeft Montea fors ingezet op communicatie en PR, met een grote stijging van de media-aandacht in onze vier landen als resultaat. Nationale en gespecialiseerde pers besteedden aandacht aan onze activiteiten en interviewden onze directieleden over belangrijke thema’s rond logistiek vastgoed. In Nederland stonden wij onder meer in het Algemeen Dagblad, in Frankrijk in La Tribune en in België verschenen we een aantal keer op Kanaal Z.”



Liora Kern
Chief Marketing &
Communication Officer

We steunen maatschappelijk relevante projecten

De Monteanen nemen hun verantwoordelijkheid op door goede doelen en sociale projecten te steunen. Een greep uit de acties van 2024:

- We zamelden opnieuw dopjes in voor het **Belgisch Centrum voor Geleidehonden** (BCG).
- Via ons lidmaatschap van het platform **The Shift** helpen we om organisaties te verzamelen rond het thema van duurzame economie.
- We reikten een financiële prijs uit aan twee studenten die tijdens de zomerschool **Urban Logistics** van de Universiteit Antwerpen de beste paper schreven.
- We sponsorden en namen met een eigen team deel aan de **Parkinson Stair Run**. Deze trappenloop vond plaats in het voetbalstadion van RSC Anderlecht om geld in te zamelen voor onderzoek naar de ziekte van Parkinson, waar zo’n 40.000 Belgen mee te kampen hebben.
- Voor **Feestvarken VZW** staken we met een aantal collega’s de handen uit de mouwen om verjaardagscadeautjes in te pakken voor kinderen in armoede.
- We steunden de **Tinnitus Awareness Week** en **Sonhouse**, productiehuis van de podcast ‘Reis door de ruis’. Ook deelde Peter Demuyne, onze Chief Strategy & Innovation Officer, zijn persoonlijke ervaring met tinnitus via de allereerste ‘Tinnitus Story’, een podcast die aandacht vraagt voor deze onzichtbare aandoening.
- Op een aantal van onze Belgische sites gebeurt het groenonderhoud door **maatwerkbedrijf De Loods** uit Erembodegem.
- We zijn lid van het **Vlerick Sustainability Center**. Een deel van ons jaarlijkse lidgeld gaat naar sociale impact, waaronder studiefinanciering. In 2024 steunden we het Opportunity & Equality-beurzenfonds, waarmee vier studenten van de Master in International Management & Strategy (MIMS) een beurs kregen om aan Vlerick te studeren.
- Na de maximale implementatie van doordachte reductiemaatregelen compenseerden we in 2024 onze resterende CO₂-uitstoot van Montea operaties via de financiële ondersteuning aan een **herbebossingsproject in Frankrijk**. Bomen worden er in grote aantallen opnieuw aangeplant, en kunnen tijdens hun groei CO₂ opnemen en opslaan via fotosynthese. Op die manier verwijderen ze CO₂ uit de atmosfeer.



We zamelden opnieuw dopjes in voor het Belgisch Centrum voor Geleidehonden

4

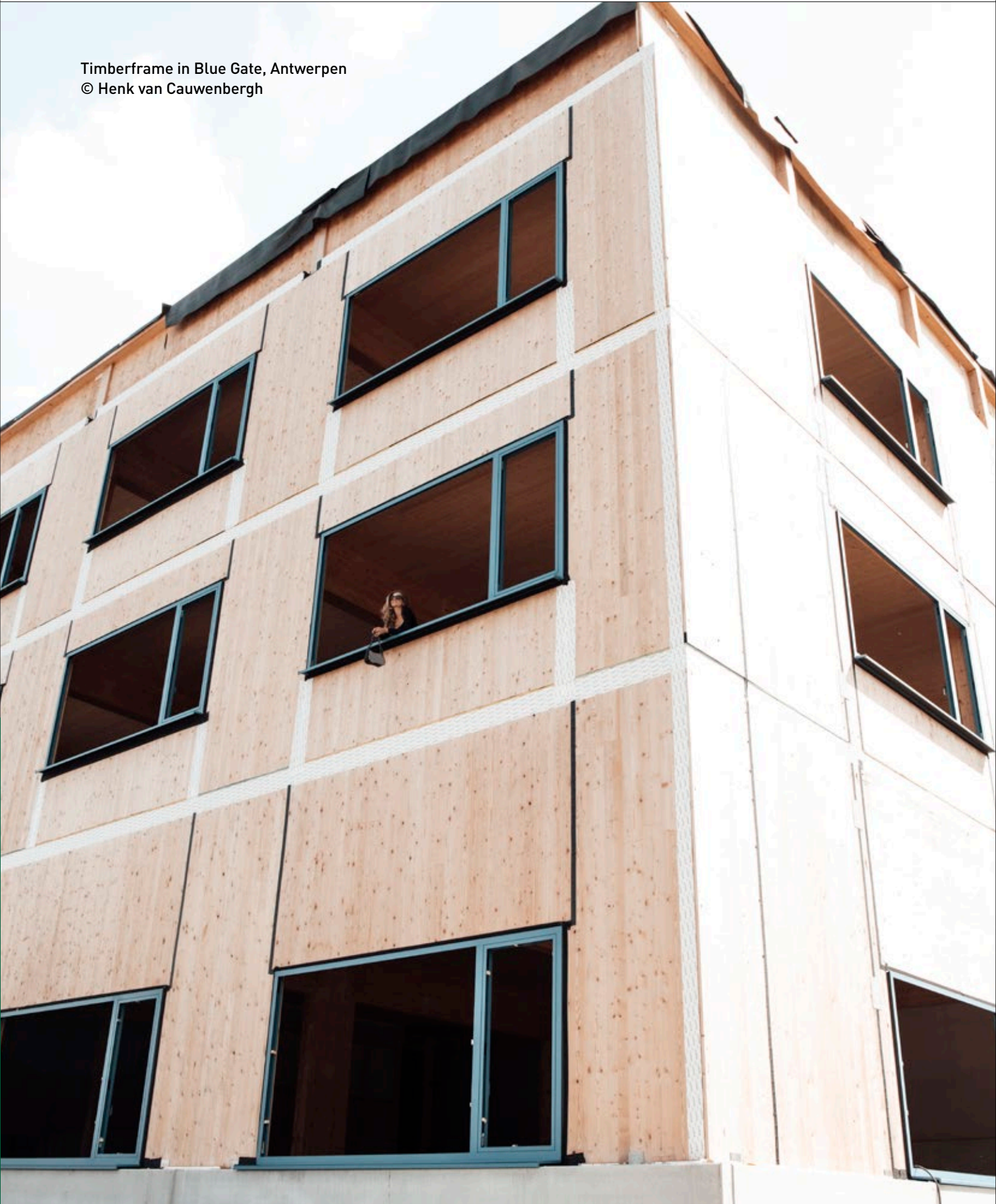
BLIK OP DE TOEKOMST

2024 was een jaar van grote prestaties voor Montea. We zagen de sterkste jaarlijkse portefeuillegroei in onze geschiedenis, ondanks een onzekere macro-economische context. In 2025 verwachten we een sterke vraag naar duurzaam logistiek vastgoed op strategische hotspots, ondersteund door e-commercegroei en consumentenvraag. We zijn vastbesloten om die groeikansen te grijpen als onderdeel van ons ambitieuze Track27-groeiplan.

Herbevestiging van onze doelstellingen Track27

- **EPRA-resultaat** naar 4,90 euro per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten) voor 2025. Daarbij houden we geen rekening met een mogelijk bijkomstig 0,09 euro EPRA-resultaat per aandeel naar aanleiding van de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024.
- **Groei van het dividend** naar 3,90 euro per aandeel (+8% j/j uit recurrente activiteiten) voor 2025. Opnieuw houden we geen rekening met de mogelijk bijkomstige FBI one-off. Stel dat Montea in de loop van 2025 het FBI-regime voor boekjaar 2024 verkrijgt, dan zal 80% van het effect hieruit bijkomend worden uitgekeerd als uitzonderlijk dividend.
- **Ook voor 2027 herbevestigt Montea de stijging van het EPRA-resultaat** naar 5,60 euro per aandeel in 2027, een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 6% ten opzichte van 2023.
- Een **cumulatief investeringsvolume** van 1,2 miljard euro, waardoor de waarde van de portefeuille over de vierjarige periode met meer dan 50% zal stijgen naar 3,5 miljard euro tegen eind 2027. In het eerste jaar is al meer dan 40% uitgevoerd of in uitvoering. De groei zal bestaan uit een mix van projectontwikkelingen op onze uitgebreide landbank, acquisities en verbeteringen aan de bestaande portefeuille. Ook strategische partnerships met ontwikkelaars staan centraal in onze groeistrategie.
- Deze groei zal gerealiseerd worden via een **gedisciplineerde kapitaalallocatie** met een duidelijke focus op operationele uitmuntendheid. Track27 is gebaseerd op onze solide financiële basis.
- **Reductie van de CO₂-uitstoot** van onze bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (in vergelijking met 2019), onder meer door:
 - ons engagement om nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor ze netto geen broeikasgassen meer produceren;
 - over de volgende 4 jaar de capaciteit aan zonnepanelen op onze daken te verdubbelen naar 135 MWp, een investering van ca. € 27 miljoen;
 - een investering van ca. € 50 miljoen in 100 MWh aan batterijopslagsystemen om 24/7 voldoende stroom te garanderen en het net te stabiliseren.

Timberframe in Blue Gate, Antwerpen
© Henk van Cauwenbergh



Track27 is gebaseerd op onze solide financiële basis

TRACK27 GROWTH PLAN

Een gemiddelde kost van de schuld van maximaal

2,5%

Een minimale bezettingsgraad van

98%

Net debt/EBITDA (adjusted) van ca.

8x

Een operationele marge van

90%
tegen 2027

Market view 2025

Een veranderde markt

Met de doelen van Track27 in het achterhoofd richten we ons op de **uitbreiding van onze investeerdersbasis**. Het is belangrijker dan ooit om onze kapitaalbronnen te diversifiëren – zeker in een markt die sinds 2022 ingrijpend is veranderd.

Dankzij een robuuste balans en strategische expertise **blijven we waarde creëren** voor onze stakeholders in de verschillende fasen van de marktcyclus. Ook in 2025 zullen we hierop verder bouwen.

Anders dan de concurrentie

Montea wordt vaak geroemd om haar unieke karakter. Wat maakt ons nu anders? We onderscheiden ons van de rest dankzij het ondernemerschap in ons team, de **omvang en kwaliteit van onze landbank** én onze focus op die landen in West-Europa met de grootste grondschaarste. De grote landbank biedt ons een competitief voordeel: we kunnen blijven groeien zonder meteen nieuwe gronden te moeten aankopen.

Sterke samenwerkingen

Op deze kapitaalmarkt blijven we ons actief positioneren door nauw samen te werken met analisten en banken. In dat perspectief vormen onze **roadshows en conferenties** belangrijke contactmomenten met zowel bestaande als potentiële investeerders. In 2025 blijven we ons *investor outreach* vergroten: we zullen ons zowel op nieuwe geografische gebieden richten als de relaties met onze bestaande aandeelhouders verdiepen.

“Transparantie staat centraal in onze communicatie. Als investeerder en ontwikkelaar in vier landen met expertise in alle stadia van logistiek vastgoedbeheer, zien we de evolutie en de veranderende complexiteit van de logistieke markt. Onze stakeholders moeten zich hiervan bewust zijn.”



Inna Maslova
Investor Relations
Manager

“Ons meerjarige groeiplan Track27 zorgt bij investeerders voor extra vertrouwen op langere termijn. Verder durven denken: we hebben er de mensen én de middelen voor.”

Transgenerationele aanpak

Bij iedere stap die we zetten, nemen we het effect op **toekomstige generaties** in rekening. Dit zorgt voor duurzame en winstgevende groei op de lange termijn. Precies daarom zetten we zo sterk in op de lange levenscyclus van onze logistieke panden. Onze voorkeur blijft uitgaan naar strategische toplocaties, multimodaal ontsloten sites en robuuste, flexibele gebouwen.

Datagedreven bedrijfsstrategie

Met een IT-architectuur die op punt staat, zijn we in staat om in te spelen op **marktveranderingen** en innovatieve (AI-)oplossingen te integreren. Een datagedreven strategie is onontbeerlijk om bij te blijven in onze snel evoluerende logistieke sector.

Onze drijvende kracht: de Monteaners

Ons team is dé drijvende kracht van Montea. We streven een **retentiegraad** na van minstens 90%. Uit het onafhankelijk uitgevoerde medewerkerstevredenheidsonderzoek The Human Capital Scan blijkt alvast een grote fierheid bij alle Monteaners.

Met **optie- of aandelenkoopprogramma's** verankeren we die betrokkenheid. Die programma's zijn de voorbije jaren zeer succesvol gebleken, met een acceptatiegraad van meer dan 85% voor de aangeboden aandelen en opties. Onze ambitie is om de participatiegraad de komende jaren te handhaven of zelfs te overtreffen.

“We willen in de kopgroep blijven, dus moeten we technologie omarmen. De verdere digitalisering van onze strategie zal een van de focuspunten zijn de komende jaren.”



Els Vervaecke
CFO

Op het juiste spoor

De basis van onze investeringsstrategie blijft overeind: duurzame waardecreatie voor al onze stakeholders. Zo toont onze overname van de Reverso-portefeuille – mogelijk gemaakt door een kapitaalsverhoging van 154 miljoen euro – hoe we ook in een complexe markt focussen op **transgenerationeel (her)ontwikkelingspotentieel**.

Elke dag opnieuw werken onze specialistische leiders hard om de groeiambities van Montea waar te maken. Met gedreven teams in vier landen en een stevige backbone van corporate services in onze thuismarkt België vertrouwen we op elkaar om onze **klanten te ondersteunen** in hun internationaal groeiverhaal. De lat ligt hoog, maar met onze sterke financiële uitgangspositie en onze gedrevenheid zullen we onze ambities ook de komende jaren waarmaken.

Onze kernboodschap blijft dan ook onveranderd: onze trein vertraagt niet. We hebben een sterk trackrecord en een **solide pipeline in onze landbank** voor de toekomst. Die waardecreatie op lange termijn is en blijft de kern van onze (markt)strategie voor 2025 en verder.

“Van onze FEET-waarden springt entrepreneurship er toch uit. We hebben een structuur gebouwd die ondernemerschap aanwakkert, zowel in de landen als de corporate services. Onze medewerkers worden gestimuleerd om zich te ontplooien.”



Jo De Wolf
CEO

A large, bold, white number '5' is centered on a dark blue background. The number is composed of a thick vertical stroke on the left, a horizontal top bar, and a curved bottom section that forms a bowl. The overall style is clean and modern.

BEHEERSVERSLAG

5.1	Groepsresultaten	132
5.2	Kapitaalmiddelen	144
5.3	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	151
5.4	Winstprognoses of -ramingen	152

Beheersverslag

5.1 Groepsresultaten

5.1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
VASTGOEDPORTEFEUILLE							
Vastgoedportefeuille — gebouwen ¹							
Aantal sites		43	35	37	3	118	95
Bezettingsgraad ²	%	100,0	99,1	100,0	100,0	99,9	100,0
Totale oppervlakte — vastgoedportefeuille ³	m²	951.695	292.508	788.546	99.495	2.132.243	1.959.242
Investeringswaarde ⁴	K€	1.052.966	414.669	992.607	95.400	2.555.642	2.222.678
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁵	K€	1.191.169	406.143	1.106.298	89.184	2.792.794	2.280.271
Onroerend vermogen	K€	1.027.760	389.458	898.776	89.184	2.405.178	2.085.188
Ontwikkelingen	K€	119.859	13.571	183.235	0	316.666	113.707
Zonnepanelen	K€	43.550	3.114	24.287	0	70.950	81.376
Totaal oppervlakte — grondreserve	m²					2.720.452	2.225.972
Verworven, gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m²					2.161.315	1.538.408
waarvan inkomsten genererend	%					55	76
Onder controle, niet gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m²					559.137	687.564
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN							
Netto huurresultaat	K€					115.110	106.625
Vastgoedresultaat	K€					122.956	116.139
Operationeel resultaat voor 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
EPRA-RESULTAAT* ⁸	K€					99.260	90.010
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						21.005.929	18.387.740
EPRA-resultaat per aandeel ⁹	€					4,73	4,90
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
Resultaat op de portefeuille* ¹⁰	K€					74.998	42.843
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten ¹¹	K€					-2.733	-14.043
NETTO RESULTAAT (IFRS)						171.525	118.810
Netto resultaat per aandeel	€					8,17	6,46

	BE	FR	NL	DE	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
GECONSOLIDEERDE BALANS						
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

* Alternative Performance Measure (APM) in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd. De door Montea gehanteerde APM’s, waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, worden in deze publicatie 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 sectie 10.1 en 10.2 van dit jaarverslag weergegeven.

[1] Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
[2] De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
[3] Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
[4] Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
[5] Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels 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.
[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 geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.
[8] EPRA-resultaat*: dit betreft het nettoresultaat (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.
[9] EPRA-resultaat per aandeel betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.
[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.
[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 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 geregementeerde 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 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.
[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.
[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.
[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.
[19] Beurskoers op het einde van de periode.

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS	CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE			
	5.1.2 Samenvatting 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 jaar¹. 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 2023² 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. (1) In het resultaat van 2023 zat de erkenning van het FBI-statuuat 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-statuuat 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%. (2) Het positieve effect van het FBI-statuuat treedt in principe ten vroegste in het daaropvolgende jaar op, aangezien de belastingaangifte pas na afloop van het kalenderjaar wordt ingediend.	Op vlak van projectontwikkelingen wordt het jaar gemarkeerd door de oplevering van vier verhuurde projecten (in totaal ca. 100.000 m²), 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 m²), onder andere een distributiecentrum in Tiel voor Intergamma van 91.000m², de grootste ontwikkeling van Montea tot nu toe. Verder werd ca. 530.000 m² 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.	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		
	EPS-groei ONE-OFF ONE-OFF € 0,45 € 0,18 € 4,45 € 4,55 € 4,10 2022 2023 2024	EPRA LTV* 2024 34,8% 2023 33,5% Bezettingsgraad 2024 99,9% 2023 100%	Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten 31/12/2024 6,1 jaren 31/12/2023 7,0 jaren	Gemiddelde looptijd van kredietcontracten 31/12/2024 5,7 jaren 31/12/2023 6,6 jaren	
134				135	

5.1.3 Financiële resultaten

Historische cijfers

Voor een beschrijving van de financiële toestand en bedrijfsresultaten van Montea over de boekjaren 2022 en 2023, wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen. Deze resultaten zijn inclusief de wijzigingen in de financiële toestand en de bedrijfsresultaten en, in geval zij betekenisvol zijn en voor zover zulks noodzakelijk is voor een goed begrip, de oorzaken van deze wijzigingen.

	pagina
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2022	
Kerncijfers	104-105
Geconsolideerde balans per 31 december 2022	226-227
Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2022	232-233
Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2022	228-229
Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2022	230
Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2022	231
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2023	
Kerncijfers	100-101
Geconsolideerde balans per 31 december 2023	191
Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2023	195
Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2023	192
Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2023	193
Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2023	194
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2024	
Kerncijfers	132
Geconsolideerde balans per 31 december 2024	225
Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2024	229
Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2024	226
Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2024	227
Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2024	228

Synthese van de geconsolideerde jaarrekening

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
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
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 ¹	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] 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.

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST <u>BEHEERSVERSLAG</u> MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE									
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. 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*¹ 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					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*³ Het resultaat op de vastgoedportefeuille* van 2024 bedraagt € 75,0 miljoen (€ 3,57 per aandeel⁴), 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 markthuurwaarden 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*. Nettoresultaat (IFRS) Het nettoresultaat 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 nettoresultaat van 2024 is voornamelijk toe te schrijven aan de significante waardestijging van de vastgoedportefeuille in 2024 ten opzichte van 2023. Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel⁵ bedraagt € 8,17 per aandeel t.o.v. € 6,46 per aandeel in 2023.				
138											139			

Verkorte geconsolideerde balans van
31 december 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (in EUR x 1.000)			31/12/2024	31/12/2023
I.	VASTE ACTIVA		2.825.733	2.312.331
II.	VLOTTENDE ACTIVA		59.313	121.603
	TOTAAL ACTIVA		2.885.045	2.433.934
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.804.300	1.520.777
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1.804.300	1.518.263
II.	Minderheidsbelangen		0	2.514
	VERPLICHTINGEN		1.080.745	913.157
I.	Langlopende verplichtingen		1.005.764	820.997
II.	Kortlopende verplichtingen		74.981	92.160
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.885.045	2.433.934

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.

Waarde en samenstelling van de
vastgoedportefeuille op 31 december 2024

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.132.243 m², 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 t.o.v. 100% per jaareinde 2023. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in 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
 België	1.063	109	19	1.191
 Frankrijk	256	155	-5	406
 Nederland	930	114	62	1.107
 Duitsland	31	61	-3	89
	2.280	441	72	2.793

Totaal

Aantal sites op 31/12/2024

118

Oppervlakte (m²)

2.132.000

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 2.793 mio

Totale
bezettingsgraad

99,9%



Frankrijk

Aantal sites op 31/12/2024

35

Oppervlakte (m²)

292.500

Totale bezettingsgraad

99,1%

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 406 mio

Aandeel van
de portefeuille

14%



België

Aantal sites op 31/12/2024

43

Oppervlakte (m²)

951.500

Totale bezettingsgraad

100%

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 1.191 mio

Aandeel van
de portefeuille

43%



Nederland

Aantal sites op 31/12/2024

37

Oppervlakte (m²)

788.500

Totale bezettingsgraad

100%

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 1.107 mio

Aandeel van
de portefeuille

40%



Duitsland

Aantal sites op 31/12/2024

3

Oppervlakte (m²)

99.500

Totale bezettingsgraad

100%

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 89 mio

Aandeel van
de portefeuille

3%

		Totaal 31/12/2024	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2023
VASTGOEDPORTEFEUILLE — GEBOUWEN ¹							
Aantal sites		118	43	35	37	3	95
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m²	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	m²	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
VASTGOEDPORTEFEUILLE — ZONNEPANELEN ³							
REËLE WAARDE	K€	70.950	43.550	3.114	24.287	0	81.376
VASTGOEDPORTEFEUILLE — ONTWIKKELINGEN							
REËLE WAARDE	K€	316.666	119.859	13.571	183.235	0	113.707
VASTGOEDPORTEFEUILLE — TOTAAL							
REËLE WAARDE	K€	2.792.794	1.191.169	406.143	1.106.298	89.184	2.280.271

- 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 Reverso-portefeuille 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
 - 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
 - het terrein gelegen te Senlis (FR)
 - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR)
 - Zonnepanelen
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
 - Batterijsystemen
 - batterijsystemen in aanbouw (BE)
 - De reële waarde van de zonnepanelen van € 71,0 miljoen betreft 55 zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland.

(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 de loop van 2024 werd 101.000 m² aan nieuwe projectontwikkelingen opgeleverd. Daarnaast is momenteel 124.000 m² verhuurbare oppervlakte aan nieuwe ontwikkelingen in uitvoering. Alle lopende projecten in uitvoering zijn 100% voorverhuurd. Verder werd ca. 532.000 m² als toekomstig ontwikkelpotentieel toegevoegd aan de landbank waardoor Montea op 31/12/2024 beschikt over een totale resterende grondreserve van ca. 2.720.000 m². Op korte termijn wordt daarvan ca. 830.000 m² in ontwikkeling gebracht. De resterende landbank bedraagt ca. 1.890.000 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.
- Ongeveer 2,2 miljoen m² (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/m². Bovendien levert 55% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,6 miljoen m² (of 21% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		Totaal 31/12/2024	Totaal %	Totaal 31/12/2023	Totaal %
Grondreserve					
Totaal oppervlakte	m²	2.720.452	100%	2.225.972	100%
Verworven, gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m²	2.161.315	79%	1.538.408	69%
waarvan inkomsten genererend	%	55		76	
Onder controle, niet gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m²	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%

Totaal grondreserve

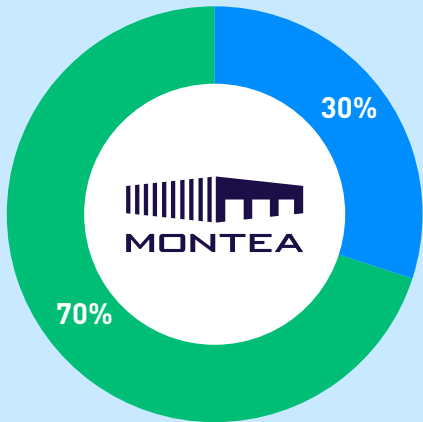
2.720.000 m²

Projecten in de pijplijn

830.000 m²

Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel

1.890.000 m²

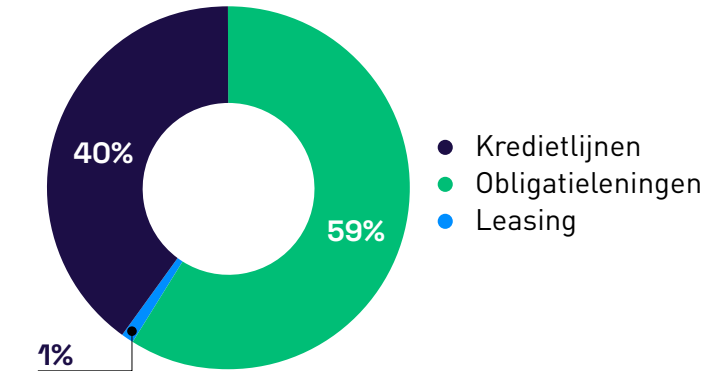


Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen op 31 december 2024

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 lease-schuld 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 voor een bedrag van € 81,0 miljoen.

Verdeling financiële verplichtingen



5.2 Kapitaalmiddelen

5.2.1 Algemeen financieringsbeleid

Het totale kapitaal van Montea bedraagt € 471.412.726,19 op 31 december 2024 en wordt vertegenwoordigd door 23.131.212 aandelen die genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volstort en zijn zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief en gedematerialiseerd en elk aandeel geeft recht op één stem. Montea bezit op 31 december 2024 123.827 eigen aandelen.

Het is de Enige Bestuurder toegestaan om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met restricties qua aard van de kapitaalverhogingen en nooit hoger dan het wettelijk maximumbedrag, zijnde vierhonderdentien miljoen vierenzeventigduizend achthonderdenzeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77), zie sectie 11.1.2.

De financieringskost is een grote kostenrubriek in het resultaat van Montea. Daarom beheert Montea de kost van haar financieringen op een proactieve manier. Vooreerst wil de Vennootschap garanderen dat haar verschillende financieringen over een zo lang mogelijke periode beschikbaar zijn. Daarenboven streeft de Vennootschap naar financieringen met een variabele rentevoet die voor het grootste deel ingedekt zijn door indekkingsinstrumenten.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat dit een bescherming biedt tegen verstorende schommelingen in de economische cycli.

In tijden van hoogconjunctuur zal de financieringskost mogelijks stijgen. Dit wordt in principe gecompenseerd door de hogere operationele inkomsten (zoals de hogere bezetting en een hogere inflatie). Deze compensatie is eerder beperkt en daarom werd overgegaan tot een indekkingsbeleid en dit voor het grootste deel van de schuld.

Financiële kerncijfers

EPRA LTV*



Hedge ratio*



Gemiddelde kost van de schuld*



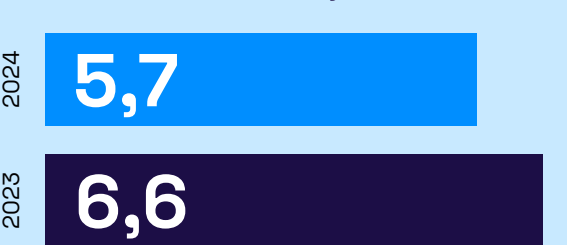
Netto schuld/EBITDA (adjusted)*



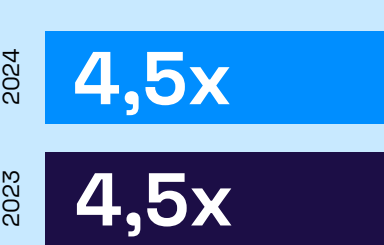
Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten (in jaren)



Gemiddelde looptijd van kredietcontracten (in jaren)



Interest coverage ratio*



5.2.2 Kasstromen

Het kasstroomoverzicht per 31 december 2024 vindt u hieronder toegelicht:

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	87.604	67.766
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C)=(A1)	115.670	111.974
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
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	191.422	100.489
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 vast activa	367	336
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	-10	335
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-85.252	3.359
Daling (+) / stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-6.676	9.937
Stijging (+) / daling (-) van voorraden	0	0
Stijging (+) / daling (-) van handels- en overige schulden	16.175	-1.811
Stijging (+) / daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	9.499	8.126
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-419.647	-86.337
Investeringen	-419.647	-86.337
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-416.529	-79.642
Betalingen verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-1.871	-6.215
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.247	-481
Desinvesteringen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	229.512	-5.800
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
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	13.139	87.604

5.2.3 Financieringsstructuur

De cijfers voor kapitalisatie en schuldenlast werden overgenomen uit de financiële rekeningen die werden opgesteld in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de EU, voor de periode die eindigt op 31 december 2024.

Deze informatie kan best samen met de financiële rekeningen en de bijbehorende nota's gelezen worden.

Kapitalisatie op 31 december 2024

Op 31 december 2024 bedraagt het geconsolideerd eigen vermogen € 1.804.299.945,92.

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (in EUR x 1.000)	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIES	RESERVES	RESULTAAT	MINDERHEIDS- BELANG	EIGEN VERMOGEN
OP 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Elementen onmiddellijk erkend als EV	41.670	104.310	15.352	0	-1.355	159.977
Kapitaalsverhoging	40.907	104.310	0	0	0	145.217
Impact op de reële waarde van de 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
Aandeelkapitaal opties personeel	763	0	-248	0	0	515
Minderheidsbelang	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
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
OP 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-13.031	0	-2.514	187.328
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Negatieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	0	-2.941
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Rechtzettingen	0	0	203	0	0	203
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	0	171.525	0	171.525
OP 31/12/2024	450.580	570.794	611.400	171.525	0	1.804.300

Schuldenlast op 31 december 2024

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

De financiële schulden van Montea per 31 december 2024 bedragen € 985,4 miljoen (€ 981,9 miljoen langlopend en € 3,5 miljoen kortlopend) en zijn opgebouwd als volgt:

FINANCIËLE SCHULDEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Langlopende financiële schulden	981.913	815.327	872.967
Kredietinstellingen	257.633	103.999	159.333
Obligatieleningen	663.030	662.739	662.450
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	3.297	1.489	1.938
Financiële leasing	328	465	595
Andere ¹	57.625	46.634	48.652
Kortlopende financiële schulden	3.504	36.162	59.919
Kredietinstellingen	0	33.333	57.333
Obligatieleningen	0	0	0
Financiële leasing	124	117	110
Andere ¹	3.380	2.712	2.475
Totaal	985.417	851.490	932.886

De Vennootschap heeft een totaalbedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 257,6 miljoen. Montea beschikt op 31 december 2024 over een totaalbedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 449,2 miljoen bij 6 financiële instellingen. Er rest nog een niet-opgenomen capaciteit van € 191,6 miljoen, wat betekent dat 57,4% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31 december 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 3,8 jaar.

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

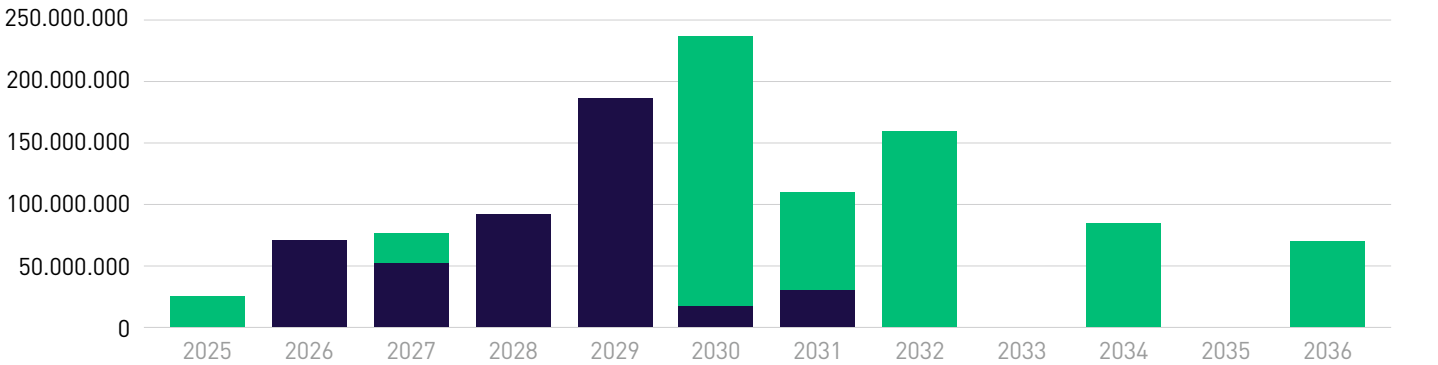
De gemiddelde financieringskost* van de schulden bedraagt 2,3% over 2024, stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x per eind december 2024 en is eveneens stabiel tegenover eind 2023. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest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

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

Niettenstaande wat voorafgaat, heeft de Vennootschap geen hypotheek, pand op handelszaak of volmacht verleend om ofwel een hypothecair mandaat of een mandaat tot pand op de handelszaak te vestigen; de activa van de Vennootschap zijn onbezwaard.

[1] Onder de rubriek “Andere” zijn hoofdzakelijk de leasingverplichtingen, met betrekking tot de concessiegronden, opgenomen, conform IFRS16.

Vervaldatum kredietlijnen & obligatieleningen



EPRA LTV*

Met een EPRA LTV* van 34,8% eind december 2024 (t.o.v. 33,5% eind december 2023) en een Net Debt/EBITDA (adjusted)* 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 schuldratio van de Vennootschap mag volgens het GVV-KB niet meer bedragen dan 65%. De Vennootschap heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten waarbij de geconsolideerde schuldratio niet boven de 60% mag stijgen en in de voorwaarden van de obligaties werd een maximale geconsolideerde schuldratio bedongen van 65%. De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen bedraagt 35,7% eind december 2024.

Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald voert Montea een financieringsbeleid waarbij zij een groot deel van haar financiële schuld indekt. 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 2024.

Op 31 december 2024 heeft de Vennootschap een totaal van € 557,5 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type Interest Rate Swap (IRS).

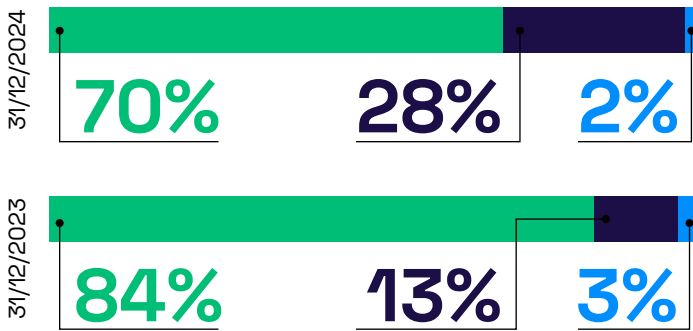
De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 6,1 jaar eind december 2024. Voor een beschrijving van de indekkingsinstrumenten van Montea wordt verwezen naar sectie 9.2.5 (Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) van dit verslag.

Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren dat Montea gekwalificeerd blijft als gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) in België, met inbegrip van een maximale schuldratio van 60% en een minimale Interest Coverage Ratio*. De contractuele bepalingen van de obligatieleningen voorzien eveneens een maximale schuldratio en een minimale Interest Coverage Ratio*.

Montea bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2024. Per 31 december 2024 bedroeg de Interest Coverage Ratio* 4,5x, stabiel tegenover de 4,5x eind vorig jaar.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



- Fixed rate debt
- Hedged floating rate debt
- Unhedged floating rate debt

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
5.2.4 Verdere versterking van de financieringsstructuur in 2024 Montea investeerde 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 vertegenwoordigt, het bedrag dat Montea over een periode van vier jaar wil realiseren. Voorafgaandelijk werd hiertoe een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan deze investeringsverplichtingen en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen. In de loop van 2024 versterkte de onderneming haar financiële middelen als volgt: Keuzedividend – 60% van de aandeelhouders kiest voor aandelen Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders in het tweede kwartaal een keuzedividend aangeboden¹. 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. 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 2024² 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 nieuw aandeel. De eerste fase van het openbaar aanbod werd succesvol afgerond door een opname van 91,5% van de nieuwe aandelen, waarna investeerders via een private plaatsing in de vorm van een ‘accelerated bookbuilding’ inschreven door de uitoefening van scrips tot 100% van het aanbod. De transactie vertegenwoordigt een netto-opbrengst (na aftrek van geraamde kosten en uitgaven) van ca. € 151,7 miljoen die toegevoegd wordt aan het eigen vermogen. Het kapitaal steeg na deze transactie tot € 468.405.095 vertegenwoordigd door 22.983.634 aandelen. 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. 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. Financiering van de investeringen De toekomstige investeringsverbintenissen zullen worden gefinancierd met nog beschikbare gecontracteerde kredietlijnen. Rekening houdend met een EPRA LTV* van 34,8% eind december 2024, heeft Montea voldoende buffer om extra schulden op te halen in de vorm van kredietlijnen, obligatieleningen en/of via een commercial paper programma. Eind december 2024 heeft Montea een investeringscapaciteit van meer dan € 600 miljoen beschikbaar voor groei onder Track27 binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted)* van ca. 8x.		5.3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum Montea maakt haar intrede in BEL20³ Sinds maart 2025 maakt Montea deel uit van de BEL20, de Belgische beursindex die de twintig bedrijven met de grootste beurswaarde én de meest verhandelde aandelen in het land vertegenwoordigt. Deze erkenning benadrukt de positie van Montea als sleutelspeler in de logistieke vastgoedsector en bevestigt ook het geloof in een duurzame langetermijnvisie die Montea steeds vooropstelt. ⁽³⁾ Zie persmededeling van 12/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie. ⁽⁴⁾ Zie persmededeling van 17/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie. Montea opent eerste energiehub in Willebroek⁴ Montea opende in maart officieel haar eerste energiehub in Willebroek, een baanbrekend project dat een belangrijke stap betekent in de duurzaamheidsstrategie. Minister-president Matthias Diependaele was aanwezig om het project in te huldigen en het belang van dit grootschalige project te onderstrepen. Onze motivatie is onze klanten te ondersteunen in de energie-uitdaging: vaak is er een tekort aan beschikbare capaciteit of valt de piekbehoefte niet samen met de zonne-energieproductie. Hierdoor ontstaat er een overschot bij lage vraag en een tekort bij hoge vraag. Het innovatieve batterijpark beheert de reserves slim. Maar we gaan verder dan deze locatie: de implementatie van de eerste fase waarbij we 32 MWh-energieopslag installeren over 13 sites in Vlaanderen is volop aan de gang. Dit zal tegen eind 2027 uitmonden in een energie-opslagcapaciteit van meer dan 100 MWh verspreid over de verschillende landen waarin Montea actief is.	
“De opname in de BEL20 index is een prachtige erkenning van onze missie en de toewijding die we als bedrijf tonen. Dit is niet alleen een mijlpaal voor Montea, maar ook voor al onze medewerkers, klanten en partners die ons op deze weg hebben ondersteund. We kijken ernaar uit om onze groei verder te zetten en blijvend waarde te creëren.”  Jo De Wolf CEO			
⁽¹⁾ Zie persmededeling van 12/06/2024 of www.montea.com voor meer informatie. ⁽²⁾ Zie persmededeling van 25/09/2024 of www.montea.com voor meer informatie.			
150		151	

5.4 Winstprognoses of -ramingen

5.4.1 Vooruitzichten

- 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 aandeel¹ 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.

(1) 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 m² bestaat vandaag uit grey- en brownfields. Wij transformeren vervuilde industrieterreinen naar energiepositieve logistieke terreinen, klaar voor de toekomst. Wij hebben de afgelopen jaren € 15 miljoen besteed aan het saneren van land.

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

- ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- het verdubbelen van de capaciteit aan zonnepanelen op onze daken over de volgende vier jaar naar 135 MWp, een investering van ca. € 27 miljoen
- een investering van ca. € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan 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

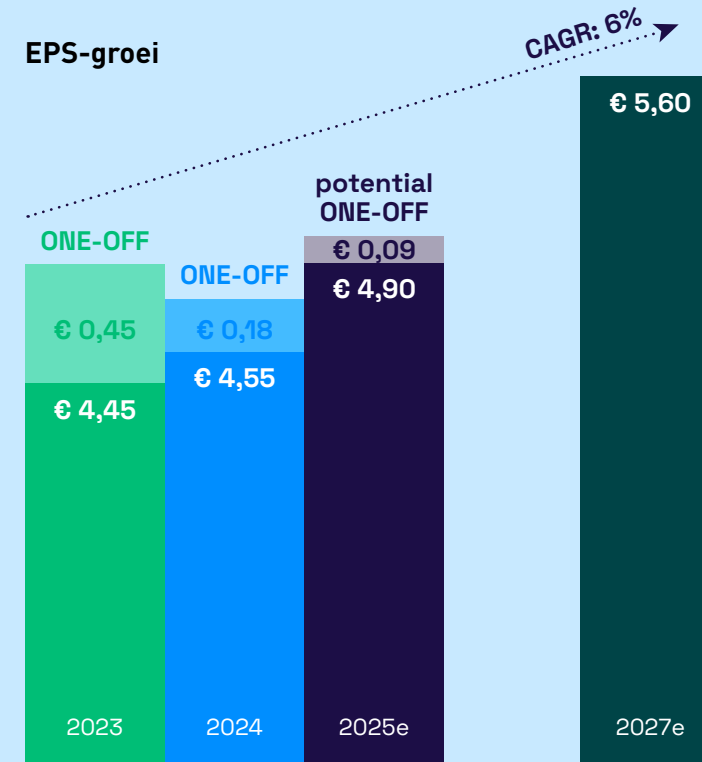
Ons team is onze drijvende kracht. Wij streven naar een retentiegraad van minimaal 90%. Uit The Human Capital Scan, die onafhankelijk is uitgevoerd, blijkt een grote fierheid bij alle Monteaneurs. De betrokkenheid van de Monteaneurs wordt verankerd dankzij optie- of aandelenkoopprogramma's. Deze programma's 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.

EPS-groei



Investeringsvolume



- Geïnvesteed: € 441 mio
- In uitvoering: € 57 mio
- Resterend: € 702 mio
- Totaal: € 1.200 mio

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

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST <u>BEHEERSVERSLAG</u> MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
5.4.2 Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA-resultaat* In de vooruitzichten omschrijven we de verwachte resultaten met betrekking tot het geconsolideerd EPRA-resultaat* en de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2025 op basis van de cijfers zoals weergegeven in het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2024, de gekende informatie na balansdatum, en berekende voorspellingen op basis van de evolutie van de vastgoed-, economische-, en financiële markten. Deze voorspellingen en ramingen mogen niet als een zekerheid worden geïnterpreteerd, mits de activiteiten van Montea en de markt waarin zij actief is onderworpen zijn aan onzekerheden en risico’s waardoor deze vooruitziende informatie geen verbintenis vormt voor de vennootschap. De kans bestaat dat de verwachtingen niet bereikt worden. 5.4.3 Hypothesen Montea past de gebruikelijke boekhoudkundige methoden toe zoals gehanteerd in het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2024 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV KB. In de opmaak van de vooruitzichten 2025 werd voor de bepaling van de vastgoedbeleggingen rekening gehouden met een realisatie van een investeringsvolume van ca. € 300 miljoen over 2025. 5.4.4 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden Netto huurresultaat Het netto huurresultaat wordt geraamd op basis van de huidige contracten, rekening houdend met de hypothese gehanteerd gelinkt aan de indexatie (zie verder) van de huurcontracten die wordt toegepast voor ieder contract afzonderlijk rekening houdend met de verjaardag van het huurcontract. Voor de huurcontracten die een opzegmogelijkheid hebben in 2025 worden op individuele basis inschattingen van wederverhuring (verlenging of vernieuwing) opgemaakt. De in 2024 gerealiseerde investeringen hebben slechts een beperkte impact op het netto huurresultaat van 2024, maar dragen voor een volledig jaar bij tot het netto huurresultaat van 2025.		Vastgoedkosten Deze kosten omvatten voornamelijk makelaarscommissies, interne beheervergoedingen alsook kosten en taksen verbonden aan niet-verhuurde gebouwen. Deze werden voor 2025 geraamd op basis van de huidige portefeuille (in functie van de verlenging of wederverhuringshypotheses, zie “Netto Huurresultaat”). Algemene kosten van de vennootschap Deze kosten omvatten voornamelijk volgende zaken: • huur kantoren in Frankrijk, Nederland en Duitsland; • marketingkosten, financiële en commerciële communicatie; • geraamde vergoedingen verschuldigd aan adviseurs zoals vastgoeddeskundigen, advocaten, fiscale experts, informaticakosten en de vergoeding van de commissaris; • de jaarlijkse abonnementstaks op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen; • vergoeding verschuldigd voor de notering op Euronext Brussels en Euronext Paris alsook de vergoeding van de FSMA; • de interne werkingskosten van Montea, zijnde de vergoeding van de Enige Bestuurder en de kosten van het personeel exclusief de interne beheervergoedingen; en • de jaarlijkse afschrijvingslast op de investeringen exclusief de vastgoedbeleggingen (meubilair, rollend materieel en immaterieel vast actief). Algemene kosten worden opgenomen in de vooruitzichten op basis van effectieve inschattingen per kostencategorie. Marketing en personeelskosten worden voorzien op basis van een best benaderende inschatting. Montea voorziet ook in 2025 verdere investeringen in het personeelsbestand, niet in het minst in de verschillende landenteams om de slagkracht voldoende groot te maken. Interestlasten Voor de inschatting van de interestlasten wordt uitgegaan van de evolutie van de gemiddelde financiële schuldenlast: • de reële financiële uitstaande schuld van € 923,1 miljoen op 31 december 2024, bestaande uit € 257,6 miljoen aan uitstaande kredietlijnen, € 665,0 miljoen aan uitstaande obligatieleningen en € 0,5 miljoen aan financiële leasingschulden; • de verwachte wijzigingen in 2025 inzake de financiële schuldenlast; de opname van reeds gecontracteerde en nieuwe kredietlijnen voor de financiering van lopende en nieuwe investeringen en de terugbetaling van obligatieleningen die op vervaldag komen, worden geherfinancierd. De globale gemiddelde financieringskost* voor 2025 wordt berekend in lijn met de gemiddelde kost van schuld* over 2024 rekening houdend met een indekkingsgraad conform het indekkingsbeleid (zie sectie 8.1.1 Evolutie van de interestvoeten). De totale financiële kost wordt vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde interesten berekend op alle	
		lopende en geplande ontwikkelingen en de in 2025 opgenomen ambitie. Op deze manier wordt de berekende intercalaire interest geneutraliseerd in de financiële kostenrekening en opgenomen in de investeringskost van het project op de actiefzijde van de balans totdat deze opgeleverd worden en dus huurinkomsten beginnen te genereren. Belastingen Deze post omvat de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis van Montea is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die Montea geniet. De belastbare basis van de gereglementeerde vastgoedvennootschap is immers beperkt tot de zogenaamde ‘verworpen uitgaven’, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, en de ontvangen ‘abnormale of goedgunstige voordelen’ (GVV (België), SIIC (Frankrijk), FBI (Nederland)). Op een inschatting van de belastbare basis van de fiscale eenheid Montea SA (bijkantoor in Frankrijk) wordt de desbetreffende dividendbelasting geraamd. Op een inschatting van de belastbare basis van Montea Nederland en haar dochters wordt vennootschapsbelasting (tarief = 25,8%) voorzien. Voor Duitsland wordt een tarief voor vennootschapsbelasting gehanteerd van 15,825%. Verder, voor de andere vennootschappen, rechtstreekse dochtervennootschappen van Montea die niet kwalificeren als SIIC (Frankrijk) of FBI (Nederland), wordt een raming gemaakt op basis van de geschatte lokale resultaten. 5.4.5 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kan beïnvloeden Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een indexatieniveau in 2025 gebaseerd op de economische consensusverwachtingen van het Internationaal Monetair Fonds voor 2025. Montea beperkt de potentiële impact van inflatie door enerzijds in haar huurcontracten een clause op te nemen waarbij de actuele huurprijs wordt geïndexeerd en anderzijds door het afsluiten van indekkingscontracten voor het merendeel van de financieringen met variabele rentevoeten. Bij de bepaling van de interestvoeten wordt uitgegaan van de toekomstige rentevoetcurve (Euribor forward curve op 3 maand), rekening houdend met de (geplande) indekkingsinstrumenten. De variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten zijn geen cash-item en hebben bijgevolg geen impact op het EPRA-resultaat*. Er werden dus geen assumpties genomen met betrekking tot deze post. Dezelfde redenering geldt voor de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Verder kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door markt-, operationele, financiële, reglementaire en (geo)politieke risico’s.	
154			155

5.4.6 Prognose van het EPRA-resultaat*

Op basis van bovenstaande hypothesen en de huidige vooruitzichten voor 2025, verwacht Montea een groei van het EPRA-resultaat* met 16% naar € 115,5 miljoen. Het EPRA-resultaat per aandeel stijgt hierdoor van € 4,73 naar € 4,90 per aandeel, zonder rekening te houden met het uitzonderlijk resultaat van 2025.

POST-MONEY (in EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
Netto huurresultaat	141.337	115.110
Vastgoedresultaat	151.434	122.956
Totaal vastgoedkosten	-4.483	-3.618
Operationeel vastgoedresultaat	146.951	119.338
Vastgoedkosten & algemene kosten van de vennootschap	-12.875	-10.472
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	134.076	108.866
Operationele marge* ¹	89%	89%
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-16.150	-12.721
Belastingen	-2.419	3.114
EPRA-resultaat* ²	115.507	99.260
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	85.400
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-	-10.401
Resultaat op de vastgoedportefeuille*	-	74.998
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-	-2.733
Netto resultaat	115.507	171.525
Gewogen gemiddelde aantal aandelen van de periode	23.596.059	21.005.929
EPRA-resultaat per aandeel ³	4,90	4,73

(1) Exploitatie- of operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.
(2) Het EPRA-resultaat* is gelijk aan het Netto Resultaat exclusief de impact van het resultaat op de portefeuille (code XVI, code XVII en code XVIII van de resultatenrekening) en de impact van de variatie op de rente indekkingsinstrumenten.
(3) Als Montea in de loop van 2025 het FBI-regime voor boekjaar 2024 zou verkrijgen, heeft Montea de intentie om 80% van het hieruit resulterende positieve eenmalig effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend.

5.4.7 Prognose van de geconsolideerde balans

Volgende hypothesen werden genomen bij de opmaak van de geprojecteerde geconsolideerde balans:

Montea beoogt de realisatie van een investeringsvolume van circa € 300 miljoen over 2025.

Voor de evolutie van het eigen/vreemd vermogen werd rekening gehouden met het geprojecteerde EPRA-resultaat*, een uitkeringsgraad van 80%, de aanbieding van een keuzedividend en de schuldratio eind 2025. De geprojecteerde investeringen zouden volledig via vreemd vermogen kunnen gefinancierd worden wat leidt tot een geprojecteerde EPRA LTV* van 38,5% eind 2025.

(in EUR)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen	3.072.959.572	2.792.794.423
Indekkingsinstrumenten	31.871.883	31.871.883
Andere activa	151.158.317	60.378.920
Totaal activa	3.255.989.772	2.885.045.227
EIGEN VERMOGEN	1.932.310.153	1.804.299.946
VERPLICHTINGEN	1.323.679.618	1.080.745.281
Langlopende verplichtingen	1.248.698.141	1.005.763.803
Voorzieningen	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.274.570	8.274.570
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.576.327	15.576.327
Andere langlopende verplichtingen	1.224.847.244	981.912.906
Kortlopende verplichtingen	74.981.478	74.981.478
Voorzieningen	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
Overlopende rekeningen	39.731.083	39.731.083
Andere kortlopende verplichtingen	35.250.395	35.250.395
Totaal passiva	3.255.989.772	2.885.045.227
EPRA LTV*	38,5%	34,8%
Schuldgraad	39,1%	35,7%

5.4.8 Prognose van het dividend

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van Montea bepaald en na het einde van het boekjaar voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders. Op basis van het vooropgestelde EPRA-resultaat* van 2025 verwacht Montea een verdere stijging van het dividend per aandeel, in lijn met de stijging van het EPRA-resultaat per aandeel, wat zal leiden tot een bruto dividend per aandeel van € 3,90 per aandeel¹ rekening houdend met een uitkeringsgraad van 80%.

5.4.9 Verklaring

Montea verklaart dat de winstprognose werd opgesteld en voorbereid op een basis die zowel (i) vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie, en (ii) in overeenstemming is met haar boekhoudbeleid.

5.4.10 Verslag commissaris over de vooruitzichten 2025

Voor het verslag van de commissaris verwijzen we naar sectie 10.4 Deskundigenverslagen.

[1] Als Montea in de loop van 2025 het FBI-regime voor boekjaar 2024 zou verkrijgen, heeft Montea de intentie om 80% van het hieruit resulterende positieve eenmalig effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend.



A large, bold, white number '6' is centered on a dark blue background. The number is composed of a thick white outline. The top loop is a semi-circle, and the bottom loop is a full circle. The number is slightly tilted to the right.

MONTEA OP DE BEURS

6.1	Evolutie van het aandeel Montea	162
6.2	Kapitaal en aandeelhoudersstructuur	163
6.3	Transparantiemelding	164
6.4	De agenda van de aandeelhouder	164

Montea op de beurs

6.1 Evolutie van het aandeel Montea

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere of institutionele beleggers die zich aangetrokken voelen tot een onrechtstreekse investering in logistiek vastgoed en het bekomen van een mooi dividendrendement met een matig risicoprofiel.

Het aandeel Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels (MONT) en sinds december 2006 op Euronext Paris (MONTP). Zij maakt deel uit van het compartiment C (Mid Caps).

Op grond van de slotkoers op 31/12/2024 (€ 63,30) noteerde het aandeel Montea 18% onder de waarde van de EPRA NTA.

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder zal op de algemene vergadering van Montea van 20 mei 2025 voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 3,74 bruto per aandeel wat overeenstemt met € 2,618 netto per aandeel¹.

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2024	31/12/2023
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	63,30	86,20
Hoogste	86,00	88,20
Laagste	61,00	61,90
Gemiddelde	76,30	73,84
NAV per aandeel (€)		
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
Voorgestelde uitkering (€)		
Bruto dividend per aandeel	3,74	3,74
Netto dividend per aandeel	2,62	2,62
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	19.815	18.366
Periodevolume	5.072.705	4.683.358
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.131.212	20.121.491
Beurskapitalisatie (K €)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.464.206	1.734.473
Ratio's (%)		
“Velocity”	22%	23%

(1) De roerende voorheffing op dividenden van geregulementeerde vastgoedvennootschappen bedraagt 30%, behoudens enkele uitzonderingen (art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992).

6.2 Kapitaal en aandeelhoudersstructuur

6.2.1 Kapitaal

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

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 23.131.212 volledig volstorte gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de algemene vergadering (met uitzondering van de eigen aandelen van de Vennootschap waarvan het stemrecht is

geschorst) en vertegenwoordigen de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de Transparantiereglementering. Het kapitaal kan verhoogd of verminderd worden conform de wettelijke bepalingen en de statuten. De Enige Bestuurder heeft de bevoegdheid om het kapitaal te verhogen binnen de verleende machtiging i.v.m. het toegestane kapitaal (voor meer details hierover, zie sectie 11.1.2 van dit geïntegreerd verslag en artikel 6.3 van de statuten van Montea).

6.2.2 Aandeelhoudersstructuur

Het aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2024 is als volgt:

Aandeelhouders	Aantal aangegeven stemrechten op datum van kennisgeving ²	% ³	Datum van kennisgeving
Familie De Pauw	2.053.020	13,11%	22/03/2019
Federale Verzekeringen (Rue de l'Etuve 12, 1000 Brussel)	788.215	4,92%	29/03/2021
Patronale Life (Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel)	964.785	8,03%	06/09/2018
Ethias NV (Rue des Croisiers 24, 4000 Luik)	607.130	5,23%	28/09/2017
BlackRock Group	1.147.971	4,99%	16/10/2024
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	17.570.091	-	
Totaal	23.131.212	-	

De informatie opgenomen in bovenstaande tabel is enkel gebaseerd op transparantiemeldingen die de Vennootschap conform de Transparantiereglementering heeft ontvangen en gaat ervan uit dat er niets is gewijzigd sinds de meest recente ontvangen transparantiemelding. De ontvangen transparantiemeldingen zijn beschikbaar op [website van Montea](#).

Tot op de datum van publicatie van dit jaarlijks verslag heeft de Vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 31 december 2024.

De belangrijkste aandeelhouders hebben geen afwijkende stemrechten. Er zijn geen bekende regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de emittent.

- De familie De Pauw handelt in onderling overleg en bestaat uit:
- Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw en hun respectievelijke kinderen;
 - de onverdeeldheid De Pauw;
 - Montea Management NV, die wordt gecontroleerd door de voornoemde broer en zussen De Pauw.

(2) Het aantal aandelen in handen van bovenstaande aandeelhouders en het publiek werden bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn om een transparantiekennisgeving te doen overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantiekennisgeving.
(3) Dit percentage is het percentage van het aantal stemrechten op moment van de transparantiekennisgeving.

6.3 Transparantiemelding

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

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

6.4 De agenda van de aandeelhouder

08/05/2025	Tussentijdse verklaring – resultaten Q1 2025 (na beurstijd)
09/05/2025	Eerstekwartaalresultaten 2025 conference call (11u00)
20/05/2025	Algemene vergadering van aandeelhouders over het boekjaar 2024 (10u00)
21/08/2025	Halfjaarlijkse financieel verslag – resultaten Q2 2025 (na beurstijd)
22/08/2025	Halfjaarresultaten 2025 conference call (11u00)
04/11/2025	Tussentijdse verklaring - resultaten Q3 2025 (na beurstijd)
05/11/2025	Derdekwartaalresultaten 2025 conference call (11u00)





CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

7.1	Verklaring inzake corporate governance	168
7.2	Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen	169
7.3	Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding	171
7.4	Belangenconflicten	190
7.5	Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders	193
7.6	Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007	193
7.7	Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder	196
7.8	Remuneratieverslag	196

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
Corporate Governance verklaring Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur beschrijft de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze die heeft toegepast gedurende het boekjaar 2024. De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het WVV, maar ook de GVV Wet en het GVV KB. Montea hanteert sinds 1 januari 2020 de Belgische Corporate Governance Code 2020 als referentiecode. Indien zij daarvan is afgeweken, licht zij dat toe in onderstaande verklaring inzake deugdelijk bestuur in overeenstemming met artikel 3:6, §2 WVV. Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteiten. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag overeenkomstig artikel 3:6, §2 WVV. Montea is opgericht als een naamloze vennootschap en heeft slechts één statutair benoemde bestuurder, Montea Management NV, welke op haar beurt is opgericht als een naamloze vennootschap met een monistisch bestuur.			
7.1 Verklaring inzake corporate governance 7.1.1 Naleving Code 2020 en Corporate Governance Charter De Vennootschap en de Enige Bestuurder leefden in 2024 de aanbevelingen van de Code 2020 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door die mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Enige Bestuurder. Als bestuursorgaan van de Enige Bestuurder van de Vennootschap is het immers de raad van bestuur van de Enige Bestuurder die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen. De structuur van Montea en haar Enige Bestuurder is aldus transparant met betrekking tot corporate governance. In het Corporate Governance Charter zoals laatst gewijzigd op 28 oktober 2021 en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term “raad van bestuur” de raad van bestuur van de Enige Bestuurder bedoeld. De Vennootschap leeft de bepalingen van de Code 2020 na, met uitzondering van de hiernavolgende bepalingen: • De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt niet deels uitbetaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.6 van de Code 2020. Het oogmerk van die aanbeveling is het belang van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren op het lange termijn aandeelhoudersbelang. Montea streeft als GVV naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder. Die strategie is duidelijk weerspiegeld in de beoogde groei van het bedrijf, haar portefeuille en haar ESG-strategie, zoals goedgekeurd door de raad van bestuur. Er is dan ook geen onmiddellijke noodzaak om de niet-uitvoerende bestuurders, noch de onafhankelijke bestuurders, deels te betalen in aandelen. Dit standpunt wordt op regelmatige basis geëvalueerd. • De Vennootschap heeft geen minimumdrempel vastgelegd qua aandelen die moeten worden aangehouden door de leden van het uitvoerend management zoals aanbevolen door aanbeveling 7.9 van de Code 2020. Montea is van oordeel dat dit niet vereist is aangezien er zowel een aandelenoptieplan als een aandelenaankoopplan bestaat ten gunste van bepaalde leden van het uitvoerend management (zie sectie 7.8.2.4 van dit jaarlijks verslag) en die personen op die manier worden geïncentiveerd om rekening te houden met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder. • De contracten van het uitvoerend management voorzien niet in enig terugvorderingsrecht inzake variabele remuneratie die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.12 van de Code 2020. Er zal rekening worden gehouden met die aanbeveling bij het afsluiten van eventuele toekomstige contracten met het uitvoerend management. Montea wenst de bestaande contracten echter niet aan te passen voor dit specifiek punt. • In afwijking van aanbeveling 8.7 van de Code 2020 heeft de Vennootschap geen relationship agreement afgesloten met één van haar belangrijke aandeelhouders, de familie De Pauw. Op datum van dit verslag heeft de familie De Pauw twee vertegenwoordigers in de raad van bestuur waardoor ze nauw betrokken is met het beleid van Montea. De Vennootschap is van oordeel dat het afsluiten van zulke relationship agreement op vandaag bijgevolg niet aan de orde is. Dit standpunt wordt jaarlijks geëvalueerd.		7.2 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen 7.2.1 Algemeen De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's die eigen zijn aan de Vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle. Het uitvoerend management van de Vennootschap is op haar beurt verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en de doeltreffendheid van de interne controle. Montea organiseert het beheer van de interne controle en de risico's van de Vennootschap aan de hand van: • de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader); • de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld¹; • de analyse in welke mate de Vennootschap die risico's beheerst. Daarbij gaat ook een bijzondere aandacht uit naar de betrouwbaarheid van het proces van rapportering en financiële informatieverstrekking. 7.2.2 De controleomgeving De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit: • De risicocultuur: Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden. • Een duidelijke omschrijving van het voorwerp van de Vennootschap: Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereglementeerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen dat stabiele recurrente inkomsten genereert, dit zowel via eigen ontwikkelingen als standing investments. Montea houdt daarbij rekening met de evoluties van de logistieke sector in België, Nederland, Duitsland en Frankrijk. • Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen: Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en drie investeringscomités. Daarnaast werd in 2024 een informeel ESG Steerco opgericht. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs (EY, KPMG, Animo Law, Primexis, ABAB, Meijburg & Co en Bartsch) voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden. Die partijen leveren louter bijstand.	
168			169

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
• De organisatie van de Vennootschap: De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd via een duidelijk organisatieschema. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar zijn toebedeeld. • Maatregelen tot voldoende competentie: De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van: ◦ de bestuurders: gezien hun ervaring, beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt; ◦ <u>het uitvoerend management en het personeel:</u> het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen, een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen, en passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.		7.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld door: • het auditcomité; • de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers; • de persoon belast met de interne audit: BDO, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs. De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf. 7.3 Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding 7.3.1 Algemeen In overeenstemming met het WVV en haar statuten wordt Montea bestuurd door Montea Management NV. Montea Management NV werd benoemd als statutaire enige bestuurder van Montea voor een periode t.e.m. 30 september 2026. De Enige Bestuurder wordt op haar beurt extern vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf. De Enige Bestuurder wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo is samengesteld dat Montea conform de GVV Wet en het GVV KB kan worden bestuurd en telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WVV juncto aanbeveling 3.5 van de Code 2020. De structuur van Montea en haar Enige Bestuurder is transparant. Dat betekent dat alle regels van de GVV Wet en van het GVV KB van toepassing zijn op de Enige Bestuurder en haar bestuurders. Montea heeft de principes op het vlak van corporate governance uitgebreid tot de bestuurders van de Enige Bestuurder. De corporate governance structuur van Montea kan schematisch als volgt worden weergegeven: • de bestuursorganen, op twee niveaus ◦ de Enige Bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf; ◦ de raad van bestuur van de Enige Bestuurder. • het uitvoerend management	
7.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden De persoon belast met het risicobeheer van de Vennootschap stelt een lijst op van alle risico’s die jaarlijks in het auditcomité geëvalueerd wordt. De voor de Vennootschap voldoende specifieke en materiële risico’s worden besproken in het hoofdstuk “Risicofactoren” van dit verslag. De specifieke controlewerkzaamheden van de Vennootschap kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën: • Controlewerkzaamheden op wettelijke en contractuele basis: Elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat betreft de oorsprong, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, dit aan de hand van notariële aktes of andere transactiedocumenten zoals een share purchase agreement. • Controlewerkzaamheden op basis van interne procedures: ◦ de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder;		• de toezichthoudende instanties ◦ intern toezicht: de effectieve leiders, compliance officer, persoon belast met de risicobeheersing en de persoon belast met de interne audit; ◦ extern: de commissaris en de FSMA. De personen die deel uitmaken van de bedrijfsleiding, alsook de Enige Bestuurder, hebben hun kantooradres op de zetel van Montea (uitsluitend voor aangelegenheden die betrekking hebben op Montea). 7.3.2 Raad van bestuur 7.3.2.1 Benoeming – hoedanigheidsvereisten – samenstelling Benoeming De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van de Enige Bestuurder bij gewone meerderheid uit een lijst van kandidaten, voorgedragen door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Met uitzondering van één aandeel aangehouden door Jo De Wolf, is de algemene vergadering van de Enige Bestuurder samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden. De leden van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder zijn, conform artikel 14, §1 van de GVV Wet, uitsluitend natuurlijke personen. De bestuurders worden in principe benoemd voor een (hernieuwbare) periode van maximum vier jaar, dit om voldoende rotatie te garanderen. De voordracht tot benoeming, herbenoeming of ontslag van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd en/of meegedeeld aan de FSMA in toepassing van artikel 14, §4, lid 4 van de GVV Wet. Het benoemingsproces wordt geleid door de voorzitter van de raad van bestuur. Kandidaat-bestuurders of kandidaten tot herbenoeming als bestuurder worden door de raad van bestuur aan de aandeelhouders van de Enige Bestuurder voorgedragen op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité. Vóór elke nieuwe (her)benoeming gebeurt een evaluatie van de bekwaamheden, kennis en ervaring die op dat moment reeds aanwezig zijn binnen de raad van bestuur. Dat zorgt voor de vereiste diversiteit en complementariteit inzake de diverse achtergronden en competenties van de bestuurders.	
170			171

Hoedanigheidsvereisten

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

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

Bij de selectie en evaluatie van de bestuurders wordt bijzondere nadruk gelegd op kennis en ervaring van ESG-gerelateerde aangelegenheden. Dit wordt ook duidelijk weerspiegeld binnen de huidige samenstelling van de raad van bestuur:

alle niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders beschikken over een ruime ervaring en aanzienlijke kennis van ESG-gerelateerde aangelegenheden dankzij hun jarenlange ervaring (op C-level) bij Belgische en internationale (beursgenoteerde) bedrijven met een stevig track record inzake ESG (voor meer details zie sectie “curricula” hieronder).

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

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

Samenstelling

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

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

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

- herbenoeming van Dirk De Pauw als niet-onafhankelijke bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur voor een bijkomende termijn van vier jaar;
- herbenoeming van Peter Snoeck als niet-onafhankelijke bestuurder voor een bijkomende termijn van één jaar;
- herbenoeming van Lieve Creten als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder voor een bijkomende termijn van vier jaar;
- benoeming van Dirk Lannoo als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder voor een termijn van vier jaar.

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



Dirk De Pauw

- Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités
- Begin mandaat: 01/10/2006 - Herbenoemd tot 20/05/2025

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

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

b) De lopende mandaten: Dirk De Pauw is voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder en, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV, voorzitter van de investeringscomités van Montea.

Hij is tevens gedelegeerd bestuurder van CLIPS NV (sinds 1982), K&D Invest NV (sinds 2006) en Fadep NV (sinds 2018). Daarnaast is hij voorzitter van de raad van bestuur van Vastgoedgroep Degroote (sinds 2022).

Jo De Wolf

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

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

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

b) De lopende mandaten: Jo De Wolf is uitvoerend bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de Enige Bestuurder. Hij is tevens aangesteld als effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Daarnaast is hij sinds mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI vzw (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). Sinds december 2016 is hij bestuurder van Good Life Investment Fund CV.

Hij is sinds januari 2020 voorzitter van de raad van bestuur (alsook onafhankelijke bestuurder) van Premier Development Fund 2 BV. Daarnaast is hij, sinds 15 mei 2023, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Nextensa NV. Tot slot is hij sinds 8 mei 2024 onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder van Kinopolis Group NV. Hij oefent deze mandaten uit via Lupus Asset Management BV.

Jimmy Gysels

- Effectieve leider
- Begin mandaat: 1 maart 2020

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

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

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

Peter Snoeck

- Niet-uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 20/05/2025

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

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

Philippe Mathieu

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

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

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

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

Barbara De Saedeleer

- Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: 18/05/2021 – Benoemd tot 16/05/2028

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

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.
b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 18 mei 2021. Daarnaast is Barbara onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV, waar ze tevens voorzitter is van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij UTB NV, en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Kolmont Holding BV.

Koen Van Gerven

- Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
- Begin mandaat: 18/05/2021 – Benoemd tot 16/05/2028

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

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

b) De lopende mandaten: Koen is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 18 mei 2021. Daarnaast is Koen onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij: ING

Belgium NV (tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het risicocomité), SDworx NV (tevens lid van het auditcomité), WorxInvest NV (tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité), Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (tevens voorzitter van het bestuurscomité en voorzitter van het remuneratiecomité), Z.org Ku Leuven vzw (tevens voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratiecomité), Algemeen Ziekenhuis Diest vzw (tevens voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratiecomité), Plexus Ziekenhuis Netwerk vzw en KULeuven.

Lieve Creten

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

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

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

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

7.3.2.2 Opdracht

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

- definiëren van de strategie van Montea op middellange en lange termijn, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten;

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

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

7.3.2.3 Activiteitenverslag raad van bestuur

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

Naam	Functie	Aanwezigheid 2024 ¹
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	11
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	11
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	11
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	11
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	11
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	10
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	10

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



Dirk De Pauw, voorzitter
en Jo De Wolf, CEO

Onze raad van bestuur



Dirk De Pauw

Voorzitter van de raad van bestuur



Jo De Wolf

Uitvoerend bestuurder,
Chief Executive Officer (CEO)



Lieve Creten

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder



Peter Snoeck

Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder



Barbara De Saedeleer

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder



Koen Van Gerven

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder



Philippe Mathieu

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

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

- kennisname van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité en het auditcomité;
- (des)investeringsdossiers op advies van de investeringscomités;
- trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- ESG-verslag;
- duurzaamheidsstrategie en -initiatieven;
- jaarlijks budget;
- voorstel herbenoeming bestuurders;
- risicofactoren;
- impact van de gewijzigde marktomstandigheden op huidige en toekomstige investerings- en financiële strategie;
- kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend;
- kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht;
- organisatie buitengewone algemene vergaderingen;
- nieuwe aanbiedingen onder aandelenoptieplannen en aandelenaankoopplannen;
- goedkeuring anti-bribery and corruption policy.

7.3.2.4 Werking raad van bestuur

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

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

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

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

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

Conform artikel 4 van het Corporate Governance Charter van

Montea, wordt de raad van bestuur en zijn comités ondersteund door een Secretary General. Deze functie wordt uitgeoefend door Jörg Heirman.

7.3.2.5 Voorzitter raad van bestuur

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

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

De voorzitter heeft de bijzondere taak om:

- de leiding en het goede verloop van de raad van bestuur te behartigen. Hij/zij zorgt ervoor dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités accurate, beknopte, tijdige en heldere informatie ontvangen voor de vergaderingen opdat zij een onderbouwde en geïnformeerde bijdrage kunnen leveren aan de vergaderingen;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités tijdig worden ingelicht voor de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in;
- op te treden als tussenpersoon tussen de raad van bestuur en het uitvoerend management, met respect voor de uitvoerende verantwoordelijkheden van het uitvoerend management;
- nauwe relaties te onderhouden met de CEO;
- de aandeelhoudersvergaderingen voor te zitten, te leiden en te zorgen voor een goed verloop;
- periodiek de omvang en samenstelling van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- opvolgingsplannen op te stellen voor bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- het remuneratie- en benoemingscomité bij te staan bij de (her)benoeming van bestuurders;
- de prestaties van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- de middelen ter beschikking te laten stellen waarmee bestuurders hun vaardigheden, alsook hun kennis over de Vennootschap, kunnen bijschaven teneinde hun rol te kunnen vervullen.

7.3.2.6 Professionele ontwikkeling van bestuurders

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

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

7.3.2.7 Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

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

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

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

7.3.2.8 Diversiteitsbeleid

Bij het formuleren van zijn advies aan de raad van bestuur met betrekking tot te benoemen bestuurders, houdt het

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

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

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

7.3.3 Comités van de raad van bestuur

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

7.3.3.1 Auditcomité

Samenstelling auditcomité

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

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

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

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
Overeenkomstig artikel 7:99 WVV moet ten minste één lid van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. In dat verband kan worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van het voltallige comité: • Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als voormalig voorzitter van de raad van bestuur en het auditcomité en CEO van ECS Corporate NV en (voormalig) lid van verscheidene uitvoerende comités. Hij is tevens lid van het auditcomité van De Warande vzw. • Barbara De Saedeleer heeft relevante ervaring als onder meer regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen bij Paribas Bank – Artesia – Dexia, CFO en lid van het directiecomité bij Omega Pharma NV, Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco NV en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV waar ze tevens voorzitter is van het auditcomité. • Koen Van Gerven heeft onder meer relevante ervaring als CEO bij bpost en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij, onder meer, SDworx NV, WorxInvest NV, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis Diest en ING Belgium NV. Hij is tevens voorzitter van het auditcomité van WorxInvest NV en ING Belgium NV. • Lieve Creten heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Telenet NV, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van CFE NV en lid van de raad van bestuur van Artsen zonder Grenzen Supply (België), maar ook als bedrijfsrevisor en met een diepgaande beroepservaring inzake M&A en (corporate) finance. Wanneer het auditcomité beraadslaagt met betrekking tot de jaarlijkse financiële audit kan desgewenst een externe financiële adviseur en/of de commissaris worden uitgenodigd. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van Montea.		Deze samenstelling zorgt ervoor dat het comité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratie-beleid omwille van hun ruime beroepservaring: • Barbara De Saedeleer heeft onder meer relevante ervaring als regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen bij Paribas Bank – Artesia – Dexia, CFO en lid van het directiecomité bij Omega Pharma NV, Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco NV en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV, waar ze tevens lid is van het remuneratie- en benoemingscomité. • Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als voormalig voorzitter van de raad van bestuur en het remuneratie- en benoemingscomité en CEO van ECS Corporate NV en (voormalig) lid van verscheidene uitvoerende comités. • Lieve Creten heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV en als erkend bedrijfsrevisor, partner en lid van het directiecomité van Deloitte België.	
Opdracht auditcomité Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 7:99 WVV. De taken van het auditcomité omvatten onder meer: • assistentie van de raad van bestuur in zijn verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot de informatie aan de aandeelhouders en derde partijen; • monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaar- en jaarresultaten; • monitoring van de wettelijke controle van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening; • monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap; • monitoring van de interne audit; • beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap; • analyse van de observaties die de commissaris maakt en, waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de raad van bestuur; • verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden; • nagaan in welke mate het management tegemoetkomt aan de bevindingen van de interne auditor; • analyseren van de materies betreffende het auditplan en alle aangelegenheden die voortvloeien uit het auditproces. Daarnaast zal de aanbeveling tot (her)benoeming van de commissaris die door de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt gedaan, slechts kunnen gebeuren op voorstel van het auditcomité. Het auditcomité brengt na iedere bijeenkomst verslag uit bij de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken. Activiteitenverslag auditcomité In 2024 is het auditcomité vijf keer samengekomen, telkens via een fysieke vergadering:		Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld: • trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten; • financierings- en indekkingsstrategie; • kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht; • het verkrijgen van een credit rating; • opvolging van FBI status; • jaarlijks budget; • jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris; • risicofactoren; • interne audit (o.a. uitgevoerde werkzaamheden en risicomatrix); • herbenoeming commissaris. Tijdens drie vergaderingen van het auditcomité was de commissaris aanwezig. Op alle vergaderingen werden voorgaande punten tevens besproken met de CEO en de CFO. Evaluatie auditcomité De belangrijkste criteria voor het evalueren van het auditcomité en haar leden zijn ervaring op het vlak: • boekhouding en audit; • ervaring in andere auditcomités; • analyse, beheersing en opvolging van financiële en ondernemingsrisico's. De evaluatie van de leden en de werking van het auditcomité gebeurt enerzijds op permanente basis door de collega's onderling en anderzijds door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij/zij dat bespreken met de voorzitter van de raad van bestuur. De voorzitter van de raad van bestuur kan dan, naar eigen goedddunken, de nodige stappen ondernemen. 7.3.3.2 Remuneratie- en benoemingscomité Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 7:100 WVV. Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité. Het remuneratie- en benoemingscomité bestond in 2024 uit de volgende niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders: • Barbara De Saedeleer, voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité; • Philippe Mathieu; • Lieve Creten.	
182			183

- het formuleren van aanbevelingen ten aanzien van de raad van bestuur betreffende de benoeming van bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- de leiding van het (her)benoemingsproces van bestuurders;
- de uitwerking van plannen inzake een ordentelijke opvolging van bestuurders;
- de regelmatige opvolging van leden van het uitvoerend management;

- het opzetten van gepaste programma's inzake talentontwikkeling en het bevorderen van diversiteit in leiderschap.

Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

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

Naam	Functie	Aanwezigheid 2024 ¹
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden besproken:

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

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

Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

(1) Voor alle vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité werden zitpenningen betaald.

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

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheid 2024
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	5
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	5
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	4
PDM GCV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Strategie & innovatie	5
AVX BV, vertegenwoordigd door Xavier Van Reeth	Landendirecteur België	5
Patrick Abel	Landendirecteur Duitsland	3
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder ²	5
LWV Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Strategisch adviseur	5

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

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheid 2024
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	4
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	4
Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	1
Luc Merigneux	Landendirecteur Frankrijk	4
Gilles Saubier	Extern adviseur investeringscomité	3
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Extern adviseur investeringscomité	3
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Strategisch adviseur	4

(2) Peter Snoeck oefent het mandaat als niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder uit in eigen naam.



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

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

7.3.5 ESG Steerco

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

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

7.3.6 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

7.3.6.1 Samenstelling uitvoerend management, dagelijks bestuur en effectieve leiders

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

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

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

- Xavier Van Reeth¹, landendirecteur België
- Hylcke Okkinga en Cedric Montanus¹, landendirecteurs Nederland
- Luc Merigneux, landendirecteur Frankrijk
- Patrick Abel, landendirecteur Duitsland
- Steven Claes¹, human resources
- Liora Kern¹, marketing en communicatie
- Peter Demuyne¹, strategie en innovatie
- Dirk Van Buggenhout, sustainability

- het afleggen van verantwoording en rekenschap aan de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken.

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

7.3.6.3 Werking van het uitvoerend management

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

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

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

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

7.3.6.4 Controle – Intern toezicht – Toezicht op het uitvoerend management

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

7.3.7 Andere betrokken personen

7.3.7.1 Compliance officer

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

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

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

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

7.3.7.2 Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

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

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

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

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

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

7.3.7.3 Interne audit

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

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

De persoon belast met de interne audit besteedt aandacht aan de naleving van de beleidslijnen, de risicobeheersing (zowel van de

(1) uitgeoefend via een door hem/haar gecontroleerde vennootschap.

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
meetbare als van de niet-meetbare risico’s), de betrouwbaarheid (met inbegrip van de integriteit, de correctheid en de volledigheid) en tijdigheid van de financiële en beheersinformatie alsmede van de externe rapportering, de continuïteit en betrouwbaarheid van de IT-systemen en de werking van de verschillende diensten binnen het bedrijf. De persoon belast met de interne audit onderzoekt en beoordeelt de globale activiteit van Montea in al haar geledingen. Hij/zij maakt daarbij gebruik van verschillende types van audit, zoals: • de financiële audit, met als doel de betrouwbaarheid van de boekhouding en de daaruit voortvloeiende jaarrekening te verifiëren (dit gebeurt op basis van een auditplan dat is afgestemd met de commissaris); • de compliance audit, gericht op het nazicht van de naleving van wetten, reglementen, beleidslijnen en procedures; • de operationele audit, gericht op het nazicht van de kwaliteit en de aangepastheid van de systemen en procedures, de kritische analyse van de organisatiestructuren en de beoordeling van het afdoende karakter van de gehanteerde methoden en middelen t.o.v. de doelstellingen; • de managementaudit, gericht op de beoordeling van de kwaliteit van de managementfunctie in het kader van de doelstellingen van de onderneming. De onafhankelijke interne auditfunctie werd vanaf 1 januari 2024 voor een periode van drie jaar extern gedelegeerd aan BDO, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs. De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf die over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikt voor de uitoefening van die functie. 7.3.7.4 Persoon belast met de financiële dienst Euroclear Belgium NV is belast met de financiële dienst van de vennootschap. De uitvoering van deze financiële dienst hield een totale kost in van € 28.934,65 (excl. btw) voor 2024. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar als een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de gedematerialiseerde aandelen. 7.3.7.5 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling Montea heeft geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.		7.4 Belangenconflicten 7.4.1 Wetboek van vennootschappen en verenigingen In toepassing van artikel 7:96 WVV dient iedere bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met een beslissing of handeling die valt onder de bevoegdheid van de raad van bestuur, dit te melden aan de andere leden van de raad van bestuur en mag hij/zij niet deelnemen aan de beraadslagingen en besluitvorming over die beslissing of handeling. In toepassing van artikel 7:97 WVV moet iedere beslissing of handeling die verband houdt met een verbonden partij in de zin IAS 24, inclusief dochtervennootschappen waarin de controlerende aandeelhouder een deelneming van minstens 25% aanhoudt en inclusief beslissingen of verrichtingen van dochtervennootschappen, voorgelegd worden aan een comité van drie onafhankelijke bestuurders die een schriftelijk advies formuleren aan de raad van bestuur. Er zal ook een verslag door de commissaris worden opgesteld over de getrouwheid van de gegevens in het adviescomité. Ten slotte dient een persmededeling te worden gepubliceerd uiterlijk op het moment dat de beslissing wordt genomen, inclusief het advies van het onafhankelijk comité en de beoordeling van de commissaris. Uitzonderingen op die procedure zijn gebruikelijke beslissingen en verrichtingen aan marktconforme voorwaarden (en zekerheden), transactiewaarde < 1% van het geconsolideerd netto-actief, beslissingen m.b.t. remuneratie, verkrijging of vervreemding van eigen aandelen, uitkering van interim-dividenden en kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal zonder beperking of opheffing van het voorkeurrecht. In de loop van het boekjaar 2024 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 7:96 juncto 7:102, §1, tweede lid WVV in de hierna vermelde gevallen moeten toepassen. De procedure voorzien in artikel 7:97 WVV moest niet worden toegepast. <u>Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 6 februari 2024</u> “[...] Jo De Wolf verklaart een belangenconflict te hebben m.b.t agendapunt 7., b), 3) (Remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2023/24) aangezien er in dit kader onder meer een beraadslaging en beslissing zal zijn omtrent (i) de evaluatie van de KPI’s en toekenning van de korte termijn variabele vergoeding aan de CEO m.b.t. FY 2023, en (ii) de vaststelling van het bedrag en de KPI’s van de korte termijn variabele vergoeding van de CEO m.b.t. FY 2024.	
		Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan Jo De Wolf niet deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming van het betrokken agendapunt en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en onder het betrokken agendapunt. De commissaris van Montea zal in kennis worden gesteld van dit belangenconflict. [...] De bestuurders nemen kennis van het overzicht wat betreft het uitvoerend management van het behalen van de KPI’s voor de korte termijn targetbonus voor 2023 en de voorgestelde loon- en targetbonus aanpassingen voor 2024. Wat betreft de korte termijn variabele vergoeding voor het uitvoerend management voor het performance jaar 2023 wordt een overzicht gegeven van de achievements m.b.t. de vastgelegde KPI’s en de korte termijn variabele vergoeding die in dit verband wordt voorgesteld voor de leden van het uitvoerend management (CEO / CFO / CPO). De voorgestelde korte termijn variable vergoeding voor 2023 voor de CEO is als volgt: € 291.250. Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde korte termijn targetbonussen voor het uitvoerend management voor het boekjaar 2023 goed te keuren. Wat betreft de korte termijn targetdoelstellingen voor 2024 neemt de raad van bestuur kennis van volgend voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité: [...] Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde KPI’s voor de korte termijn targetbonus van het uitvoerend management voor boekjaar 2024. De raad van bestuur is van oordeel dat deze korte termijn targetbonussen voor het uitvoerend management marktconform zijn en dat het in het belang is van de Vennootschap om deze korte termijn targetbonussen voorop te stellen zodat er een duidelijk doel is voor het uitvoerend management om de Vennootschap verder te doen groeien in 2024. [...]” <u>Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 23 oktober 2024</u> “[...] De voorzitter vraagt aan de bestuurders om enig mogelijk belangenconflict m.b.t. de agendapunten van deze vergadering kenbaar te maken. Jo De Wolf verklaart een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met	
		agendapunt 6. a) (Aandelenoptieplan (BE)) aangezien als onderdeel van dit agendapunt zal worden beraadslaagd en besloten over een aanbod van aandelenopties aan hem. Het aanbod van aandelenopties aan Jo De Wolf is in lijn met de aandelenoptieplannen die werden goedgekeurd tijdens de voorbije jaren. Dit aanbod is marktconform en in lijn met algemene aanbevelingen van deugdelijk bestuur om een deel van de incentives van het uitvoerend management te verlenen via aandelen, aandelenopties of gelijkaardige effecten. Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan Jo De Wolf niet deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming van het betrokken agendapunt en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en onder het betrokken agendapunt. De commissaris van Montea zal in kennis worden gesteld van deze belangenconflicten. Geen enkele bestuurder heeft een ander belangenconflict heeft m.b.t. de punten vermeld op de agenda. [...] Er wordt een toelichting gegeven over het nieuwe aandelenoptieplan dat wordt voorgesteld om te worden goedgekeurd. Onder het nieuwe optieplan zouden opnieuw aandelenopties worden aangeboden aan de Belgische werknemers op basis van gelijkaardige voorwaarden als vorig jaar: [...] De raad van bestuur gaat unaniem akkoord om [...] 2.500 opties toe kennen aan Jo De Wolf. [...]”	
190			191



7.4.2 GVV Wet

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

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

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

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

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

Er zijn geen nadere bijzonderheden over eventuele beperkingen waarmee de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de leden van het uitvoerend management hebben ingestemd ten aanzien van de overdracht

binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van Montea.

7.5 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

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

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

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

De familie De Pauw handelt in onderling overleg.

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

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

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

7.6.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2024)

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt vierhonderdeenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19 EUR) en is vertegenwoordigd door drieëntwintig miljoen honderd eenendertigduizend tweehonderdentwaalf (23.131.212) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ drieëntwintig miljoen honderd eenendertigduizend

tweehonderdentwaalfste (1/23.131.212ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van die aandelen verleent één stemrecht (met uitzondering van de eigen aandelen van de Vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst) op de algemene vergadering en vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de Transparantiereglementering. Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

7.6.2 Wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten

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

7.6.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

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

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

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

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

Montea heeft geen dergelijk aandelenplan voor werknemers.

7.6.6 Bestuursorgaan

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

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

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

Het mandaat van Enige Bestuurder kan uitsluitend worden ingetrokken door een gerechtelijke beslissing na een vordering die door de algemene vergadering van Montea op basis van gegronde redenen werd ingesteld. Wanneer de algemene vergadering zich over deze kwestie moet uitspreken, mag de Enige Bestuurder niet aan de stemming deelnemen. De Enige Bestuurder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft.

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

De leden van het bestuursorgaan van de Enige Bestuurder moeten natuurlijke personen zijn en de vereiste professionele betrouwbaarheid en vereiste ervaring bezitten, zoals vereist door de GWWet. In geval van verlies, uit hoofde van alle leden van het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur van de Enige

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

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

7.6.7 Statutenwijzigingen

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

7.6.8 Toegestane kapitaal

De Enige Bestuurder is door de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024 gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen. Voor meer details over deze machtiging wordt verwezen naar sectie 11.1.2 van dit jaarlijks verslag en artikel 6.3 van de statuten van Montea.

7.6.9 Inkoop van eigen aandelen

7.6.9.1 Statutaire machtiging

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

het aandeel Montea op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste 20 beursdagen vóór de datum van de transactie.

Het bestuursorgaan is expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het WvV. Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, zelfs indien de eigen aandelen meer dan twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging zouden worden vervreemd.

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

7.6.9.2 Inkoopprogramma

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

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

7.6.9.3 Contractuele voorwaarden

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

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

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

7.7 Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder

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

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

- aandelen van Montea bezitten per 31 december 2024, met uitzondering van Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV (vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck), Els Vervaecke, Elijarah BV (vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke), Jimmy Gysels en Koen Van Gerven.
- Er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend, met uitzondering van opties toegekend aan sommige leden van het uitvoerend management en bepaalde personeelsleden.¹

7.8 Remuneratieverslag

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

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

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

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

7.8.1 Bezoldiging van de Enige Bestuurder in het boekjaar 2024

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

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

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

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

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

7.8.2.1 Totale remuneratie in het boekjaar 2024

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

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

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

[1] Voor meer informatie, zie sectie 7.8.2.4.

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

TOTALE REMUNERATIE BESTUURDERS, LEDEN VAN DE INVESTERINGSCOMITES EN UITVOEREND MANAGEMENT											
Naam, positie	1. Vaste remuneratie				2. Variabele remuneratie		3. Uitzonderlijke Items	4. Groeps-verzekering	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie	
	Basis-vergoeding	Zitpenningen¹	Bijkomende voordelen		Eén jaar variabel	Meer jaren variabel				Vast: 100%	Variabel: 0%
Dirk De Pauw	€ 255.000	-	-		-	-	-	-	€ 255.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter van de raad van bestuur	€ 69.000	-	-		-	-	-	-	€ 69.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter van de investeringscomités²	€ 186.000	-	-		-	-	-	-	€ 186.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Jo De Wolf	€ 742.736	-	€ 5.120		€ 295.900	-	-	€ 41.212	€ 1.084.968	Vast³: 73%	Variabel: 27%
gedelegeerd bestuurder	-	-	-		-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -
lid van de investeringscomités	-	-	-		-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -
CEO	€ 742.736	-	€ 5.120		€ 295.900	-	-	€ 41.212	€ 1.084.968	Vast: 73%	Variabel: 27%
Peter Snoeck	-	€ 15.400	-		-	-	-	-	€ 15.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	-	-	-		-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: - %
lid van het investeringscomité Intern en Nederland⁴	-	€ 15.400	-		-	-	-	-	€ 15.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
Lieve Creten	€ 20.000	€ 35.200	-		-	-	-	-	€ 55.200	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 17.600	-		-	-	-	-	€ 37.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 6.600	-		-	-	-	-	€ 6.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 11.000	-		-	-	-	-	€ 11.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Philippe Mathieu	€ 35.000	€ 35.200	-		-	-	-	-	€ 70.200	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 17.600	-		-	-	-	-	€ 37.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 6.600	-		-	-	-	-	€ 6.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter en lid auditcomité	€ 15.000	€ 11.000	-		-	-	-	-	€ 26.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Barbara De Saedeleer	€ 25.000	€ 35.200	-		-	-	-	-	€ 60.200	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 17.600	-		-	-	-	-	€ 37.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitster en lid remuneratie- en benoemingscomité	€ 5.000	€ 6.600	-		-	-	-	-	€ 11.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 11.000	-		-	-	-	-	€ 11.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Koen Van Gerven	€ 20.000	€ 28.600	-		-	-	-	-	€ 48.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 17.600	-		-	-	-	-	€ 37.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	-	-		-			-	-	Vast: -	Variabel: -
lid auditcomité	-	€ 11.000	-		-	-	-	-	€ 11.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Overige leden van het uitvoerend management	€ 526.906	-	€ 19.642		€ 256.278	-	-	€ 12.826	€ 815.651	Vast⁵: 69%	Variabel: 31%

(1) In lijn met het remuneratiebeleid worden geen zitpenningen uitbetaald voor vergaderingen die telefonisch of schriftelijk plaatsvinden, tenzij dit uitzonderlijk gerechtvaardigd is in het kader van de omvang van de voorbereidingstijd voor een welbepaalde vergadering.

(2) Via DDP Management BV. Dit is de geconsolideerde vergoeding voor het voorzitterschap van alle investeringscomités binnen Montea.

(3) De verhouding tussen de vaste vergoeding en variabele vergoeding van Jo De Wolf is in lijn met de spreidingsregel voorzien in artikel 7:91 WvV omdat in 2022 een LTIP (cash) werd aangeboden aan de CEO (€ 700.000 @ target). Deze LTIP heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027.

(4) Via PSN Management BV

(5) De verhouding tussen de vaste vergoeding en variabele vergoeding is in lijn met de spreidingsregel voorzien in artikel 7:91 WvV omdat in 2022 een LTIP (cash) werd aangeboden aan de CFO (€ 425.000 @ target) welke lid is van het uitvoerend management. Deze LTIP heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027.

Berkel en Rodenrijs, Nederland 🇳🇱

Bestaande portefeuille



7.8.2.2 Korte termijn variabele vergoeding - boekjaar 2024

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

De evaluatie van het behalen van de KPI's en de eruit voortvloeiende korte termijn variabele vergoeding wordt finaal besloten door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie-en benoemingscomité.

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

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling 2024	Realisatie	Prestatierating	Gemeten prestatie t.o.v. doelstelling	Corresponderende vergoeding
FINANCIEEL	Jo De Wolf, CEO						
	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	25%	Totale CAPEX van 260 mio EUR waarvan minstens 200 mio EUR eigen ontwikkelingen en/of land bank	Totale CAPEX van 438 mio EUR	Uitmundend	216%	€ 127.829
	Operationele marge	10%	Target 87,8%	88,50%	Uitmundend	118%	€ 27.815
	Behalen van het vooropgestelde stijging van het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel (EPS)	25%	Groei van het EPRA-resultaat tot 4,55 EUR/aandeel (zonder rekening te houden met impact FBI regime 22-24)	€ 4,55	Op doel	100%	€ 59.180
	Verhuuractiviteit	10%	Bezettingsraad gemiddeld > 98% gedurende 2024	99,9%	Uitmundend	125%	€ 29.472
	70%						
NIET-FINANCIEEL	Human Resources	5%	Mentoring business development van landendirecteurs, inclusief oprichting ESG Steerco	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.836
		5%	Doelgerichte sales competency training key personeelsleden	Uitgevoerd	Deels behaald	50%	€ 5.918
	Communicatie & marketing	5%	Mapping Montea's client journey met als doel verhoging client satisfaction	Deels uitgevoerd	Deels behaald	50%	€ 5.918
		5%	Verhogen visibiliteit Montea in elk van de landen waar zij actief is (top of mind in real estate)	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.836
	Duurzaamheid	5%	Metten en in kaart brengen van duurzaamheidstargets	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.836
		5%	Introductie sustainability scorecard voor besluitvorming investeringsdossiers	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.836
	30%						
					Totaal:		€ 303.475
				Totaal toegekende vergoeding CEO¹:		€ 295.900	

[1] Conform remuneratiebeleid wordt totale korte termijn variabele remuneratie gecapped op 125% van het targetbedrag.

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling 2024	Realisatie	Prestatierating	Gemeten prestatie t.o.v. doelstelling	Corresponderende vergoeding
FINANCIEEL	Overige leden van het uitvoerend management						
	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	25%	Totale CAPEX van 260 mio EUR waarvan minstens 200 mio EUR eigen ontwikkelingen en/of land bank	Totale CAPEX van 438 mio EUR	Uitmundend	216%	€ 118.236
	Operationele marge	10%	Target 87,8%	88,50%	Uitmundend	118%	€ 25.320
	Behalen van het vooropgestelde stijging van het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel (EPS)	25%	Groei van het EPRA-resultaat tot 4,55 EUR/aandeel (zonder rekening te houden met impact FBI regime 22-24)	€ 4,55	Op doel	100%	€ 46.831
	Verhuuractiviteit	10%	Bezettingsraad gemiddeld > 98% gedurende 2024	99,9%	Uitmundend	125%	€ 26.911
	70%						
NIET-FINANCIEEL	Human Resources	5%	Mentoring business development van landendirecteurs, inclusief oprichting ESG Steerco	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.796
		5%	Doelgerichte sales competency training key personeelsleden	Uitgevoerd	Deels behaald	50%	€ 3.898
	Communicatie & marketing	5%	Mapping Montea's client journey met als doel verhoging client satisfaction	Deels uitgevoerd	Deels behaald	50%	€ 3.898
		5%	Verhogen visibiliteit Montea in elk van de landen waar zij actief is (top of mind in real estate)	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.796
	Duurzaamheid	5%	Meten en in kaart brengen van duurzaamheidstargets	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.796
		5%	Introductie sustainability scorecard voor besluitvorming investeringsdossiers	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.796
	30%						
						Totaal toegekende vergoeding overige leden van het uitvoerend management:		€ 256.278
Wat betreft de korte termijn variabele vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management heeft de Enige Bestuurder besloten om af te wijken van het remuneratiebeleid waar dit beleid bepaalt dat een overachievement op de korte termijn variabele vergoeding niet meer mag bedragen van 25% van de targetbonus. Zulke afwijking kan worden besloten door het bestuursorgaan op gemotiveerd advies van het remuneratie- en benoemingscomité indien dit nodig is om de langetermijnbelangen en duurzaamheid van de vennootschap te garanderen. Gelet op de uitzonderlijke prestaties tijdens 2024 heeft de Enige Bestuurder besloten				van deze bepaling af te wijken. Meer in het bijzonder wordt verwezen naar de uitmuntende prestaties op de KPI's i.v.m. operationele marge, EPS groei en bezettingsgraad. Daarnaast wordt verwezen naar het succesvol voltooien van verschillende kapitaalverhogingen in 2024 en het verkrijgen van een credit rating van Fitch. Gelet op deze uitzonderlijke prestaties wordt geoordeeld dat zulke afwijking gerechtvaardigd is. De bijdrage van de betrokken leden van het uitvoerend management is namelijk een cruciaal element om de duurzame lange termijn groei van het bedrijf naar de toekomst toe te bestendigen.			

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE																																																												
7.8.2.3 Lange termijn variabele vergoeding In 2022 werd een long term incentive plan aangeboden aan de CEO (€ 700.000 on target) en CFO (€ 425.000 on target). Dit plan heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027. De KPI's (inclusief hun concrete invulling en weging) van dit plan werden, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, vastgesteld door de Enige Bestuurder en zijn gelinkt aan vooraf vastgelegde prestatiecriteria in lijn met de strategische prioriteiten van Montea. Het behalen van de KPI's zal finaal worden geëvalueerd door de raad van bestuur en het remuneratie- en benoemingscomité begin 2027. Een overachievement kan worden erkend zonder dat dit, conform het remuneratiebeleid, meer mag bedragen dan 50% van de totale on target lange termijn variabele vergoeding. Anders dan hieronder vermeld bestaan er binnen Montea op 31 december 2024 geen long term incentive plans ten gunste van de bestuurders of leden van het uitvoerend management. <table><tr><th>Prestatiedoelstelling</th><th>Gemeten prestatie (per 31/12/2024)</th><th>Relatief gewicht</th><th>Threshold</th><th>CAP</th></tr><tr><td>Portefeuille – groei van € 1,698 miljard naar € 2,848 miljard</td><td>In uitvoering</td><td>25%</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>Waardecreatie – groei EPRA NTA van € 65,00/aandeel naar € 85,00/aandeel</td><td>In uitvoering</td><td>25%</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>EPS – groei van € 3,75/aandeel naar € 5,25/aandeel</td><td>In uitvoering</td><td>50%</td><td>50%</td><td>150%</td></tr></table>					Prestatiedoelstelling	Gemeten prestatie (per 31/12/2024)	Relatief gewicht	Threshold	CAP	Portefeuille – groei van € 1,698 miljard naar € 2,848 miljard	In uitvoering	25%	50%	150%	Waardecreatie – groei EPRA NTA van € 65,00/aandeel naar € 85,00/aandeel	In uitvoering	25%	50%	150%	EPS – groei van € 3,75/aandeel naar € 5,25/aandeel	In uitvoering	50%	50%	150%	7.8.2.4 Aandelengerelateerde vergoeding in het boekjaar 2024 Montea heeft opnieuw een aandelenaankoopplan opgezet ten gunste van bepaalde werknemers en leden van het management van de Vennootschap. De begunstigden onder het aandelen aankoopplan hebben de mogelijkheid (doch niet de verplichting) om een bepaald aantal aandelen aan te kopen tegen een marktconforme prijs, die een korting bevat rekening houdende met o.a. een lock-up van 3,5 jaar. Onder dit aankoopplan werden er op 15 april 2025 1.000 aandelen aangekocht door Els Vervaecke¹. Deze aandelen werden aangekocht aan een eenheidsprijs berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de twintig beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod. Een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen van Montea per 31 december 2024 is als volgt: <table><tr><th>Naam</th><th>Vertegenwoordigd door</th><th>Aantal aandelen</th></tr><tr><td>Jo De Wolf</td><td>-</td><td>134.314</td></tr><tr><td>Elijahah BV</td><td>Els Vervaecke</td><td>836</td></tr><tr><td>Els Vervaecke</td><td>-</td><td>8.223</td></tr><tr><td>Jimmy Gysels</td><td>-</td><td>305</td></tr><tr><td>PSN Management</td><td>Peter Snoeck</td><td>1.167</td></tr><tr><td>Peter Snoeck</td><td>-</td><td>59.622</td></tr><tr><td>Dirk De Pauw</td><td>-</td><td>89.498</td></tr><tr><td>Philippe Mathieu</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Barbara De Saedeleer</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Koen Van Gerven</td><td>-</td><td>1.385</td></tr><tr><td>Lieve Creten</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>					Naam	Vertegenwoordigd door	Aantal aandelen	Jo De Wolf	-	134.314	Elijahah BV	Els Vervaecke	836	Els Vervaecke	-	8.223	Jimmy Gysels	-	305	PSN Management	Peter Snoeck	1.167	Peter Snoeck	-	59.622	Dirk De Pauw	-	89.498	Philippe Mathieu	-	-	Barbara De Saedeleer	-	-	Koen Van Gerven	-	1.385	Lieve Creten	-	-
Prestatiedoelstelling	Gemeten prestatie (per 31/12/2024)	Relatief gewicht	Threshold	CAP																																																													
Portefeuille – groei van € 1,698 miljard naar € 2,848 miljard	In uitvoering	25%	50%	150%																																																													
Waardecreatie – groei EPRA NTA van € 65,00/aandeel naar € 85,00/aandeel	In uitvoering	25%	50%	150%																																																													
EPS – groei van € 3,75/aandeel naar € 5,25/aandeel	In uitvoering	50%	50%	150%																																																													
Naam	Vertegenwoordigd door	Aantal aandelen																																																															
Jo De Wolf	-	134.314																																																															
Elijahah BV	Els Vervaecke	836																																																															
Els Vervaecke	-	8.223																																																															
Jimmy Gysels	-	305																																																															
PSN Management	Peter Snoeck	1.167																																																															
Peter Snoeck	-	59.622																																																															
Dirk De Pauw	-	89.498																																																															
Philippe Mathieu	-	-																																																															
Barbara De Saedeleer	-	-																																																															
Koen Van Gerven	-	1.385																																																															
Lieve Creten	-	-																																																															
[1] Aangezien deze aandelen worden aangekocht in 2025 werden deze niet opgenomen in de tabel hieronder.																																																																	

Montea heeft, net zoals in voorgaande jaren, in 2024 een aandelenoptieplan opgezet ten gunste van bepaalde leden van het (uitvoerend en niet-uitvoerend) management en bepaalde werknemers, discretionair aangewezen door de raad van bestuur op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité.

De begunstigten onder het aandelenoptieplan hebben de mogelijkheid om opties te verwerven met een looptijd van tien jaar en die kunnen uitgeoefend worden aan een prijs die gelijk is aan het laagste van (a) de slotkoers van het aandeel Montepa op Euronext Brussel op de beursdag voorafgaand aan de datum van

het aanbod; en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod. De opties worden definitief verworven ("vesting") na een periode van drie jaar.

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

Naam, positie	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan							Openingsbalans	In de loop van het jaar		Eindbalans		
	1. Identificatie van het Plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentieperiode	5. Uitoefen- periode¹	6. Uitoefenprijs		7. Opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van aanbod	9. a) Aantal verworven opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van verwerving c) Waarde @ uitoefenprijs d) Meerwaarde @ datum van verwerving	10. Opties toegekend en niet verworven	11. Opties verworven en niet uitgeoefend	
Jo De Wolf, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	01/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70		2.500		a) 2.500 b) € 213.275 c) € 226.750 d) € 0	0	2.500	
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	01/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60		2.500		a) 2.500 b) € 158.250 c) € 319.000 d) € 0	0	2.500	
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	01/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70		2.500			2.500	0	
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	NVT	01/03/2028 - 15/12/2034	€ 64,30		2.500	a) 2.500 b) € 160.750		2.500	0	
										Totaal	5.000	5.000	
Jimmy Gysels, Chief Property Manager	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	01/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70		0		a) 2.500 b) € 213.275 c) € 226.750 d) € 0	0	2.500	
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	01/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60		2.500		a) 2.500 b) € 158.250 c) € 319.000 d) € 0	0	2.500	
	SOP 2022	16/12/2022	31/12/2025	NVT	01/03/2026 - 16/12/2032	€ 65,60		5.000			2.500	0	
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	01/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70		2.500			2.500	0	
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	NVT	01/03/2028 - 15/12/2034	€ 64,30		2.500	a) 2.500 b) € 160.750		2.500	0	
										Totaal	7.500	5.000	

(1) De uitoefenperiodes zijn beperkt tot de periode van 1 maart t.e.m. 15 maart, 1 juni t.e.m. 15 juni, 1 september t.e.m. 15 september en 1 december t.e.m. 15 december van elk jaar en de laatste 2 maanden vóór hun vervaldatum t.e.m. deze vervaldatum.

7.8.2.5 Evolutie van de vergoedingen en prestaties

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

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

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

(1) Voor deze berekening werd de vergoeding van de CEO, die tevens lid is van de raad van bestuur, niet meegerekend. De vergoeding van de voorzitter van de raad van bestuur werd wel meegerekend.

(2) De weergegeven gemiddelde remuneratie is deze van alle werknemers zoals gedefinieerd naar Belgisch recht met uitzondering van personen die ook deel uitmaken van het uitvoerend management. De gemiddelde remuneratie van een werknemer is berekend op basis van de cijfergegevens weergegeven in dit jaarverslag.

(3) De daling in Frankrijk en Duitsland is te wijten aan het feit dat beide teams verder zijn uitgebreid waardoor de bezoldiging van de country director minder doorweegt in het gemiddelde.

(4) De ratio werd berekend op basis van totale kost aan de vennootschap. De variabele remuneratie wordt meegenomen in het jaar dat ook het prestatiejaar omvat (dit is alleen gelijk aan de korte termijn variabele cash vergoeding zoals hierboven beschreven).

7.8.2.6 Vertrekvergoedingen toegekend in het boekjaar 2024

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

7.8.2.7 Terugvorderingsrechten toegepast in het boekjaar 2024

In 2024 werd geen toepassing gemaakt van mogelijke terugvorderingsrechten.

7.8.2.8 Afwijkingen van het remuneratiebeleid in het boekjaar 2024

In 2024 was de toepassing van het bezoldigingsbeleid voor de bestuurders en het uitvoerend management in overeenstemming met het remuneratiebeleid, met uitzondering van de afwijking zoals beschreven onder sectie 7.8.2.2.



A large, bold, white number '8' is centered on a dark blue background. The number is composed of two thick, rounded strokes, one for the top loop and one for the bottom loop, connected by a central vertical bar. The overall shape is symmetrical and occupies most of the frame.

RISICOFATTOREN

8.1	Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea	215
8.2	Wettelijke en regelgevende risico's	216
8.3	Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea	218
8.4	Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea	219
8.5	Marktrisico's	220

Risicofactoren

Hierna worden enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap als specifiek en materieel werden beschouwd. De niet-specifieke risico's, met name de risico's die niet alleen een onderneming als Montea betreffen, werden niet in dit overzicht opgenomen. Bovendien beoordeelt Montea het belang van het risico op basis van de waarschijnlijkheid dat het

zich zal voordoen en de verwachte omvang van het negatieve effect ervan overeenkomstig de Prospectusverordening. Conform punt 33 van de ESMA- richtsnoeren en artikel 16 van de Prospectusverordening worden per categorie de meest materiële risico's eerst vermeld.



8.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

8.1.1 Evolutie van de interestvoeten

De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen.

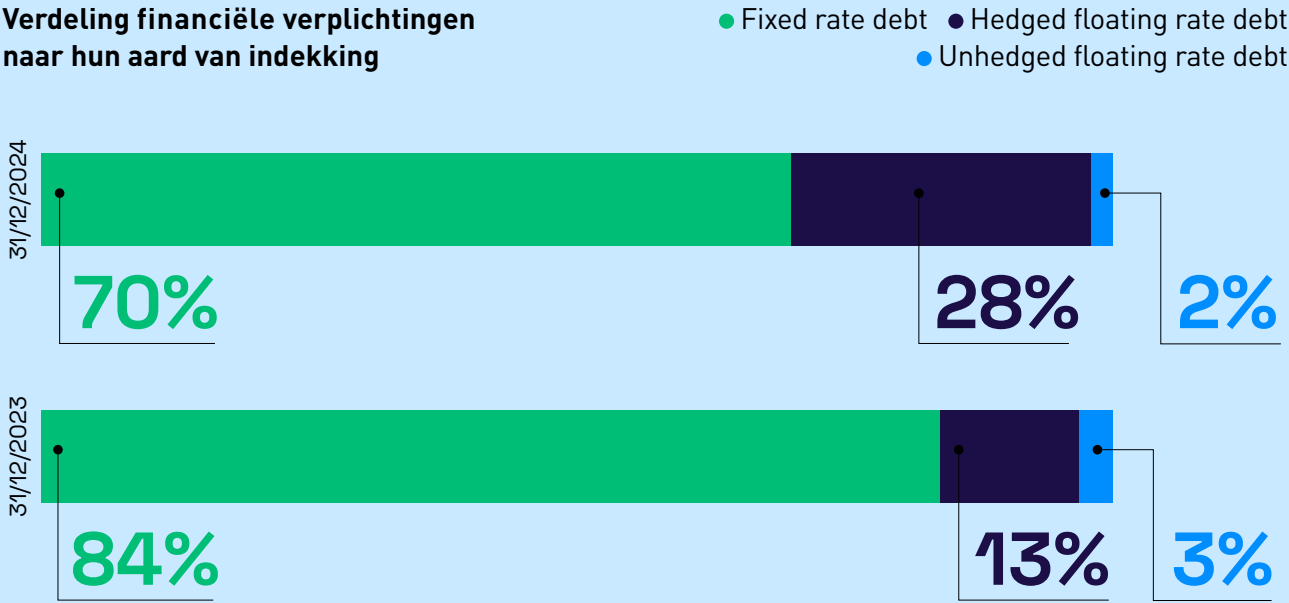
Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden¹ en € 640 miljoen aan obligatieleningen, sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3maanden + marge). Een stijging in de rente zal financiering via vreemd vermogen in principe duurder maken voor de Vennootschap. Per 31 december 2024 bedraagt de totale financiële schuld die onderworpen is aan variabele interestvoeten € 282,6 miljoen.

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

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

Voor een verdere uiteenzetting inzake de reële waarde van de financiële verplichtingen wordt verwezen naar sectie 9.2.5 (Toelichting 39: Reële waarde hiërarchie - Financiële verplichtingen). Meer informatie met betrekking tot de netto interest kosten kan worden teruggevonden in sectie 9.2.5 (Toelichting 15: Netto interest kosten) en voor toelichting met betrekking tot de interestlasten wordt verwezen naar sectie 5.4.4 (ondertitel: Interestlasten). Voor een verdere uiteenzetting inzake ons algemeen financieringsbeleid en onze financieringsstructuur wordt verwezen naar sectie 5.2.1 en 5.2.3.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE <u>RISICOFACTOREN</u> JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
8.1.2 Liquiditeitsrisico Om haar activiteiten en investeringen te financieren is Montea in hoge mate afhankelijk van haar vermogen om financiële middelen op te halen. Dat vermogen kan worden verstoord door verschillende (externe) factoren, bv. verstoringen van de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteiten van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van Montea, een negatieve perceptie van beleggers ten aanzien van vastgoedvennootschappen, enz. Elk van deze gebeurtenissen zou ertoe kunnen leiden dat Montea problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten, of op de kapitaalmarkten, toegang te krijgen tot financiering. Dit kan potentieel leiden tot, onder andere, de onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren en een gebrek aan voldoende financiële middelen om interesten, operationele kosten en uitstaand kapitaal van leningen en/of obligaties op vervaldag (terug) te betalen. Het liquiditeitsrisico wordt onder meer ingeperkt door de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld bestaat voor 27,9% uit opgenomen kredietlijnen, 72,0% aan obligatieleningen en 0,1% aan andere financiële schulden (leasing). Bovendien voorziet Montea steeds een voldoende ruime liquiditeitsbuffer om aan haar korte termijn verplichtingen te voldoen. Op jaareinde bedraagt deze buffer € 204 miljoen. Voor meer details over het financieringsbeleid van Montea wordt verwezen naar sectie 5.2.1. 8.2 Wettelijke en regelgevende risico's 8.2.1 Openbaar domein en luchthavenzones 8.2.1.1 Concessies en opstalrechten Voor welbepaalde sites beschikt Montea over een opstalrecht of een concessierecht op openbaar domein. In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar (i) de opstalovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen heeft afgesloten met Brussels Airport Company (BAC) voor sites gelegen in de luchthavenzone en (ii) de concessieovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen heeft afgesloten met North Sea Port of met De Vlaamse Waterweg¹. [1] Of met één van haar rechtsvoorgangers: Waterwegen en Zeekanaal of De Scheepvaart. Meer informatie over de buiten balans verplichtingen hieraan gerelateerd kan worden teruggevonden in sectie 9.2.5 [Toelichting 43: Buiten balans verplichting].		8.2.2 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen Als gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de GVV (maar niet op het niveau van de dochtervennootschappen, met uitzondering van dochtervennootschappen die als gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) kwalificeren). De dividenduitkeringen door een GVV zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van, in principe, 30%. Aan dit gunstig fiscaal stelsel zijn er echter ook verplichtingen en beperkingen verbonden waaraan Montea zich dient te houden. Zo mag een GVV maximaal 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in “ander vastgoed” zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot xi van de GVV Wet. Per 31 december 2024 wordt deze grens niet overschreden door Montea. Bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door Montea van de naleving van de bepalingen van de GVV Wet of het GVV KB veronderstelt, zou Montea het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. Bovendien wordt het verlies van de erkenning als GVV in kredietovereenkomsten over het algemeen beschouwd als een aanleiding voor de vervroegde terugbetaling van bankkredieten (Montea heeft € 257,6 miljoen opgetrokken bankkredieten op 31 december 2024) waardoor de liquiditeit van Montea zou kunnen dalen. Ten slotte is Montea blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het wettelijk stelsel van GVV. 8.2.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland diende Montea reeds vanaf 2013 een verzoek in voor toepassing van het fiscaal regime van de ‘Fiscale Beleggingsinstelling’ (hierna “FBI”) (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen. In de loop van 2024 heeft de Nederlandse fiscus voor het boekjaar 2023 erkend dat de betrokken Nederlandse Montea entiteiten voldoen aan de FBI vereisten en dat derhalve geen vennootschapsbelasting was verschuldigd over deze periode. [2] Meer informatie m.b.t. het SIIC-statuuut kan worden teruggevonden in sectie 11.5.3 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 2024 voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen. Naast een toekomstige positieve impact op het EPRA-resultaat, zou ook 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. 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. Voor een verdere uiteenzetting inzake FBI wordt verwezen naar sectie 11.5.4. 8.2.4 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC² Voor haar investeringen in vastgoed in Frankrijk heeft Montea gekozen voor het fiscaal stelsel van de “Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées” (hierna SIIC), conform artikel 208-C van de Code Général des Impôts français. Het belangrijkste voordeel van dat stelsel bestaat in een vrijstelling van Franse vennootschapsbelasting, op voorwaarde dat wordt voldaan aan een uitkeringsverplichting voor bepaalde vastgoedinkomsten (huurgelden, gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vastgoedinkomsten uit dochtervennootschappen), grotendeels naar het voorbeeld van het regime van de GVV in de Belgische vennootschapsbelasting.	
216	217		

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

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

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

8.3 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

8.3.1 Risico's verbonden aan de Enige Bestuurder

In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Enige Bestuurder¹, heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke

regels inzake corporate governance en het Corporate Governance Charter van Montea – wie bestuurder wordt van de Enige Bestuurder. De algemene vergadering van Montea kan bovendien slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Enige Bestuurder aanwezig is. Tevens dient de Enige Bestuurder zijn instemming te geven bij de belangrijkste beslissingen van de algemene vergadering van Montea (met inbegrip van de wijziging van de statuten). Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Enige Bestuurder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering van Montea worden geblokkeerd, waardoor voor Montea noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehouden.

8.3.2 Risico's verbonden aan een eventuele controlewijziging

Op het ogenblik dat Montea haar statuten zou wijzigen en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen of zij een andere enige bestuurder dan Montea Management NV zou benoemen, kan de voorziene clause met betrekking tot een controlewijziging in de obligaties² worden geactiveerd. Dit zou tot gevolg hebben dat elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke "agent", kan eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien die er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie wordt rechtgezet of een verzaking van de obligatiehouders wordt bekomen.

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

8.4 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

8.4.1 Bouw- en ontwikkelingsrisico

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

Daarnaast sluit Montea soms voor build-to-suit projecten een overeenkomst af met een ontwikkelaar waarin Montea zich verbindt om tegen een vooraf afgesproken prijs het respectievelijke gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) te zullen aankopen, mits het vervullen van enkele opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden hebben betrekking op o.a. het afleveren van de garantie, de eerste huurbetaling, het bekomen van de nodige vergunningen en de voorlopige oplevering van het gebouw. Als het gebouw later dan voorzien wordt opgeleverd of indien er één of meerdere opschortende voorwaarden niet zijn vervuld, kan Montea beslissen om het gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) niet (of pas later) over te nemen, wat een impact kan hebben op de vooropgestelde resultaten van Montea en haar toekomstige vastgoedportefeuille³.

8.4.2 Leegstand

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

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

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

8.4.3 Klimaatrisico

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

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

(1) Voor meer informatie m.b.t. de structuur van de Enige Bestuurder wordt verwezen naar sectie 7.1.

(2) Meer informatie m.b.t. de financiële verplichtingen naar aanleiding van de obligaties kan worden teruggevonden in **sectie 9.2.5** (Toelichting 39: Reële waarde hiërarchie, ondertitel 4: Financiële verplichtingen).

(3) Meer informatie over de vooropgestelde resultaten en de toekomstige vastgoedportefeuille van Montea kan worden teruggevonden in sectie 5.1.

8.5 Marktrisico's

8.5.1 Concentratierisico

Gelet op de omvang van de projecten waarin Montea investeert, bestaat het risico dat Montea te veel afhankelijk is van het voortbestaan van een activageheel of van een contractuele relatie met één bepaalde klant. De concentratie van het huurdersbestand kan de diversificatiegraad van de groep beïnvloeden en voor een terugval van inkomsten en cashflows zorgen wanneer een huurder vertrekt of financiële problemen heeft.

Om deze risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient Montea overeenkomstig de GVV Wet een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder. Meer in het bijzonder mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat één enkel activageheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere activagehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt. Montea heeft steeds gestreefd naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand, gespreid over meerdere sites. Per 31 december 2024 wordt voormelde diversificatiedrempel van 20% niet bereikt. De door de grootste huurder Jacky Perrenot gehuurde gebouwen vertegenwoordigen 6,5% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 5,5% van de totale reële waarde van de portefeuille (site in Waddinxveen, verhuurd aan HBM Machines, Lekkerland, Isero & Dille & Kamille).

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

8.5.2 Negatieve variatie in reële waarde van gebouwen

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

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

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

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

Montea beschikt over een investeringsstrategie die gericht is op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten bieden en draagt zorg voor een adequate monitoring van haar activa, gecombineerd met een omzichtig schuldbeleid. Montea monitort haar schuldgraad en de evolutie van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen op regelmatige basis. We verwijzen naar [sectie 9.2.5](#) (Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen) voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.



A large, stylized white number '9' is centered on a solid black background. The '9' is composed of a thick white outline. The top loop is a large circle, and the bottom part is a curved shape that ends in a small horizontal bar on the left.

JAAARREKENING

9.1	Geconsolideerde jaarrekening	224
9.2	Toelichtingen	230
9.3	Enkelvoudige jaarrekening	288

9.1 Geconsolideerde jaarrekening

9.1.1 Historische financiële informatie

De hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2022, 2023 en 2024 worden door verwijzing opgenomen en kunnen op de zetel of via de website www.montea.com van Montea worden geraadpleegd.

	pagina
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2022	
Jaarrekening, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening	224-320; 390-394
Beheersverslag	104-145
Vastgoedverslag	372-383
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2023	
Jaarrekening, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening	190-267; 336-340
Beheersverslag	100-125
Vastgoedverslag	320-329
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2024	
Jaarrekening, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening	224-299, 366-371
Beheersverslag	132-159
Vastgoedverslag	352-359

De geconsolideerde jaarrekeningen met betrekking tot de boekjaren 2022, 2023 en 2024 werden gecontroleerd door de commissaris van Montea. De verslagen van de commissaris kunnen worden teruggevonden onder de titel “Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV” in de jaarlijkse financiële verslagen voor de boekjaren 2022, 2023 en 2024 van Montea, en deze omvatten een oordeel zonder voorbehoud.

Het kader voor de financiële verslaggeving werd niet gewijzigd.

De door Montea gehanteerde APM’s (Alternative Performance Measure), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, worden in deze publicatie aangeduid met een asterisk (*), in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM’s. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM’s die door Montea gebruikt worden, wordt in hoofdstuk 10 (sectie 10.1 en 10.2) van dit jaarverslag weergegeven.

9.1.2 Geconsolideerde balans per 31 december 2024¹

GECONSOLIDEERDE BALANS (in EUR x 1.000)		31/12/2024	31/12/2023
I.	VASTE ACTIVA	2.825.733	2.312.331
	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
II.	VLOTTENDE ACTIVA	59.313	121.603
	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
	TOTAAL ACTIVA	2.885.045	2.433.934
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.804.300	1.520.777
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1.804.300	1.518.263
	A. Kapitaal	450.580	394.914
	B. Uitgiftepremies	570.794	423.586
	C. Reserves	611.401	580.953
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	171.525	118.810
II.	Minderheidsbelangen	0	2.514
	VERPLICHTINGEN	1.080.745	913.157
I.	Langlopende verplichtingen	1.005.764	820.997
	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
II.	Kortlopende verplichtingen	74.981	92.160
	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	30.182	16.678
	E. Andere kortlopende verplichtingen	1.564	637
	F. Overlopende rekeningen	39.731	35.944
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.885.045	2.433.934

(1) Er is geen wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd uitgezonderd deze opgenomen onder sectie Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM's).

9.1.3 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2024¹

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
NETTO HUURRESULTAAT		115.110	106.625
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 wedersamenstelling 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
VASTGOEDRESULTAAT		122.956	116.139
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
VASTGOEDKOSTEN		-3.618	-3.135
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		119.338	113.004
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-11.257	-10.077
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	785	-157
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		108.866	102.769
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
OPERATIONEEL RESULTAAT		194.266	114.639
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
FINANCIEEL RESULTAAT		-15.453	-32.038
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		178.812	82.601
XXV.	Vennootschapsbelasting	-7.287	36.209
XXVI.	Exit taks	0	0
BELASTINGEN		-7.287	36.209
NETTO RESULTAAT		171.525	118.810
Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	171.525	118.535
	Minderheidsbelangen	0	275
Aantal aandelen in omloop per einde periode		23.131.212	20.121.491
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		21.005.929	18.387.740
NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)		8,17	6,46

[1] Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 21.005.929 aandelen, het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor 2024. Het totaal aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar 2024 bedraagt 23.131.212. Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2024, het EPRA-resultaat per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het gewogen gemiddeld aantal aandelen.



9.1.4 Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2024

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (in EUR x 1.000)		31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
Netto resultaat		171.525	118.810
Andere elementen van het globaal resultaat		-12.995	15.428
Items die in het resultaat zullen worden genomen:		0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking		0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:		-12.995	15.428
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen		-12.995	15.428
GLOBAAL RESULTAAT		158.531	134.238
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		158.531	133.963
Minderheidsbelangen		0	275

9.1.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2024

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	87.604	67.766
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	115.670	111.974
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
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	191.422	100.489
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
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-85.252	3.359
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-6.676	9.937
Daling (+)/stijging (-) van voorraden	0	0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	16.175	-1.811
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	9.499	8.126
Ontvangen interesten	0	0
Ontvangen dividenden	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-419.647	-86.337
Investeringen	-419.647	-86.337
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-416.529	-79.642
Betalingen verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-1.871	-6.215
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.247	-481
Desinvesteringen	0	0
Ontvangsten uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	229.512	-5.800
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
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	13.139	87.604

9.1.6 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2024

Voor meer informatie omtrent ondervermelde tabel, verwijzen we naar sectie 9.2.5 Toelichting 29, 30, 31 en 32.

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (in EUR x 1.000)	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIES	RESERVES	RESULTAAT	MINDERHEIDS- BELANG	EIGEN VERMOGEN
OP 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Elementen onmiddellijk erkend als EV	41.670	104.310	15.352	0	-1.355	159.977
Kapitaalsverhoging	40.907	104.310	0	0	0	145.217
Impact op de reële waarde van de 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
Aandeelkapitaal opties personeel	763	0	-248	0	0	515
Minderheidsbelang	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
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
OP 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-13.031	0	-2.514	187.328
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	0	-2.941
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Rechtzettingen	0	0	203	0	0	203
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	0	171.525	0	171.525
OP 31/12/2024	450.580	570.794	611.400	171.525	0	1.804.300

9.2 Toelichtingen

9.2.1 Verklaring van naleving

De financiële rekeningen van de onderneming zijn opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd, zoals deze door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' werden uitgegeven en zoals deze worden geïnterpreteerd door de 'International Financial Interpretations Committee of the IASB'. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de financiële instrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdshorizon.

9.2.2 Waarderingsregels

9.2.2.1 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen¹

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent.

Een onderneming heeft controle over een andere onderneming wanneer ze blootgesteld wordt, of rechten heeft op, variabele vergoedingen van haar betrokkenheid in deze onderneming en de mogelijkheid heeft om deze vergoedingen te beïnvloeden als gevolg van haar macht.

IFRS 10 vereist dat er alleen sprake kan zijn van controle indien de drie volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn in hoofde van de moeder vennootschap:

- “macht” hebben over de dochterondernemingen;
- blootgesteld zijn aan de rechten op de netto-inkomsten / netto-uitgaven als gevolg van haar invloed op haar dochterondernemingen; d.w.z. dat de “investor” wordt blootgesteld aan – of heeft aanspraken op – de variabele (netto)opbrengsten (zowel positief als negatief) uit de betrokkenheid bij de “investee” (dochterondernemingen).
- over de mogelijkheid beschikken om haar macht op haar dochterondernemingen te gebruiken om zodoende de netto-inkomsten / netto-uitgaven te beïnvloeden, d.w.z. dat de “investor” daadwerkelijk de bestaande rechten kan uitoefenen om de (netto)opbrengsten te realiseren.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

Met uitzondering van de dochterondernemingen die tijdens het boekjaar gefusioneerd werden, hebben jaarrekeningen van de dochterondernemingen betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

Intercompany transactions

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet gerealiseerde winsten binnen de groep, worden geëlimineerd in verhouding tot het groepsbelang in de onderneming. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet-gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies ("impairment").

9.2.2.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt

gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of "fair value" gewaardeerd. Twee externe, onafhankelijke deskundigen, Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel vertegenwoordigd door Greet Hex en Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door Diederik Sondervan, maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

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

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

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

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

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

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

9.2.2.3 Concessies

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

9.2.2.4 Projectontwikkelingen

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

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

9.2.2.5 Andere materiële vaste activa

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

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

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN <u>JAARREKENING</u> DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE		
Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname, dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingsverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar. De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald. De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconterings-methode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen. Montea beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief. 9.2.2.6 Financiële vaste activa De financiële vaste activa worden opgenomen aan reële waarde. Voor de vorderingen en borgtochten heeft de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding. 9.2.2.7 Kas- en kasequivalenten Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen. 9.2.2.8 Eigen vermogen Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, juridische, notaris en publicatiekosten, ...).					De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groene- stroomcertificaten en opgewekte elektriciteit) worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IFRS 15. De principes van IAS 20 worden eveneens toegepast. Groenestroomcertificaten worden doorgaans uitgeoefend voor einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers. 9.2.2.12 Kosten De kosten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is. Uitgevoerde werken in de gebouwen Inzake uitgevoerde werken in de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen: • onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen; • uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten en eventuele andere adviseurs, enz. ... worden geactiveerd; • huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten. Commissies betaald aan vastgoedmakelaars Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen, registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoopprijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.		
Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent. Sinds 2018 geldt de volgende waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed): de mutatierechten en -kosten worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”. 9.2.2.9 Voorzieningen Een voorziening wordt gevormd als de onderneming een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen en indien deze op een betrouwbare manier kan geschat worden. Voorzieningen worden gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente. 9.2.2.10 Schulden Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum. Rentedragende schulden worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode. 9.2.2.11 Opbrengsten Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten, de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van gratuiteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie (op een “straight line” basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.					Algemene kosten Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de GVV. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen van activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer. 9.2.2.13 Financieel resultaat Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit de interestkosten op leningen, bijkomende financieringskosten en opbrengsten van beleggingen en anderzijds uit positieve en negatieve variaties in de reële waarde van indekkingsinstrumenten. Rente-inkomsten en kosten worden pro rata tempora opgenomen in de resultatenrekening. 9.2.2.14 Belastingen en exit taks De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode (“liability methode”) voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend als het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten. De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is¹. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde op het ogenblik van de verwerving. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap, maar Montea moet deze boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap. Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in het resultaat genomen. Het bedrag van de exit taks kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.		
232					(1) De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 15% voor fusies die plaatsvinden vanaf 2020. Voor fusies die plaats hebben gevonden in 2019 bedroeg de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage.		
					233		



9.2.2.15 Financiële afgeleide instrumenten

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

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

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

9.2.2.16 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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

9.2.3 Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer

de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten zijn er per 31 december 2024 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar. We verwijzen hiervoor naar toelichting 20.

9.2.4 Nieuwe standaarden en interpretaties

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

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

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

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

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

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

- Recht om vereffening uit te stellen – de wijzigingen verduidelijken dat indien het recht van een entiteit om vereffening van een schuld uit te stellen afhangt van het voldoen aan toekomstige convenanten, de entiteit het recht heeft om vereffening van de schuld uit te stellen zelfs al is er niet voldaan aan de convenanten op het einde van de rapporteringsperiode.

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

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

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

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

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

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

Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

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

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

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2024

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2024 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025¹
- Wijzigingen aan IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten en IFRS 7 Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2026¹
- Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit, van toepassing per 1 januari 2026¹
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11¹
- IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027¹
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027²

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

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

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

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

Wijzigingen aan IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten en IFRS 7 Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2026¹

De door IASB gepubliceerde wijzigingen aan IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten en IFRS 7 toelichtingen omvatten:

- De wijzigingen verduidelijken dat een financiële verplichting niet langer wordt opgenomen op de 'afwikkelingsdatum' en introduceren een keuze in de grondslag voor financiële verslaggeving om financiële verplichtingen die worden afgewikkeld met behulp van een elektronisch betalingssysteem voor de afwikkelingsdatum niet langer op te nemen.

- De classificatie van financiële activa met ESG-gekoppelde kenmerken is verduidelijkt via aanvullende richtlijnen voor de beoordeling van voorwaardelijke kenmerken.
- Verduidelijkingen zijn aangebracht met betrekking tot non-recourse leningen en contractueel gekoppelde instrumenten.
- Aanvullende toelichtingen zijn geïntroduceerd voor financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken en eigenvermogensinstrumenten geclassificeerd tegen reële waarde via OCI.

De wijzigingen zijn van toepassing voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026. Vroegtijdige toepassing is toegestaan, met een optie om de wijzigingen voor voorwaardelijke kenmerken alleen vroegtijdig toe te passen. Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, wordt geen impact verwacht op de geconsolideerde jaarrekening.

Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met betrekking tot
natuurafhankelijke elektriciteit, van toepassing per 1 januari 2026¹

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

- Verduidelijking van de toepassing van de 'eigen-gebruik' vereisten
- Het toestaan van hedge accounting wanneer deze contracten zijn gebruikt als afdekkingsinstrumenten
- Toevoeging van nieuwe toelichtingsvereisten om de investeerders toe te laten de gevolgen van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen te begrijpen

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

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

(1) Nog niet goedgekeurd door de EU per 23 december 2024

(2) De ingangsdatum van de EU-goedkeuring is nog open – het is onzeker of de EU IFRS 19 zal goedkeuren.

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN <u>JAARREKENING</u> DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE																																																																																				
IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027¹ IFRS 18 vervangt IAS 1 en komt tegemoet aan de vraag van investeerders naar betere informatie over de financiële prestaties van bedrijven. De nieuwe vereisten omvatten: • Vereiste totalen, subtotalen en nieuwe categorieën in de winst- en verliesrekening • Toelichting van door het management gedefinieerde prestatie-indicatoren of ‘MPMs’ • Richtlijnen voor aggregatie en disaggregatie Sommige vereisten die eerder in IAS 1 waren opgenomen, zijn verplaatst naar IAS 8 en beperkte wijzigingen zijn aangebracht in IAS 7 en IAS 34. IFRS 18 is van toepassing voor verslagperioden die beginnen op of na 1 januari 2027, met vroegtijdige toepassing toegestaan. Retrospectieve toepassing is vereist in zowel de jaarlijkse als de tussentijdse financiële staten. Montea analyseert momenteel de impact van deze wijzigingen op huidige praktijken. 9.2.5 Toelichtingen op het niveau van de geconsolideerde balans en resultatenrekening Toelichting 1: Huurinkomsten Montea verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van huurovereenkomsten. Deze inkomsten zijn bruto huurinkomsten die gegenereerd worden door deze afgesloten huurovereenkomsten en verschijnen onder deze rubriek. <table><tr><th>HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)</th><th>31/12/2024 12 maanden</th><th>31/12/2023 12 maanden</th><th>31/12/2022 12 maanden</th></tr><tr><td>Huur</td><td>115.395</td><td>107.082</td><td>89.150</td></tr><tr><td>Gegarandeerde huurinkomsten</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Huurskortingen</td><td>-294</td><td>-97</td><td>1.579</td></tr><tr><td>Huurvoordelen (incentives)</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Vergoeding voor vroegtijdig verbreken van huurcontracten</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Vergoeding financiële leasing</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>TOTAAL</td><td>115.101</td><td>106.985</td><td>90.729</td></tr></table> ⁽¹⁾ Nog niet goedgekeurd door de EU per 23 december 2024 ⁽²⁾ De ingangsdatum van de EU-goedkeuring is nog open – het is onzeker of de EU IFRS 19 zal goedkeuren.					HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden	Huur	115.395	107.082	89.150	Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0	Huurskortingen	-294	-97	1.579	Huurvoordelen (incentives)	0	0	0	Vergoeding voor vroegtijdig verbreken van huurcontracten	0	0	0	Vergoeding financiële leasing	0	0	0	TOTAAL	115.101	106.985	90.729	De huurinkomsten stijgen in 2024 met 7,6% (€ 8,1 miljoen) t.o.v. 2023 naar € 115,1 miljoen. Deze toename van de huurinkomsten met € 8,1 miljoen wordt voornamelijk gedreven door: • Volume-effecten: aankopen of oplevering van nieuwe sites (€ 10,2 miljoen), gedeeltelijk gecompenseerd door huurverlies voor herontwikkeling (€ - 4,4 miljoen) in de site te Tiel (NL), Born (NL) en Avignon (FR) • Indexatie van huurcontracten en andere correcties (€ 3,3 miljoen) • Verhuuractiviteit of heronderhandeling van contracten (€ 0,3 miljoen) in de sites te Alfortville (FR), Mesnil-Amelot (FR), Camphin-En-Carembault (FR), Puurs (BE) en Grimbergen (BE). • Volume- en prijseffecten met betrekking tot de zonnepanelen (€ -1,3 miljoen) Hieronder een detail van de huurinkomsten per land: <table><tr><th>HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)</th><th>31/12/2024 12 maanden</th><th>31/12/2023 12 maanden</th><th>31/12/2022 12 maanden</th></tr><tr><td>België</td><td>50.847</td><td>45.401</td><td>39.301</td></tr><tr><td>Frankrijk</td><td>14.151</td><td>12.698</td><td>11.116</td></tr><tr><td>Nederland</td><td>44.853</td><td>46.888</td><td>38.453</td></tr><tr><td>Duitsland</td><td>5.250</td><td>1.998</td><td>1.860</td></tr><tr><td>TOTAAL</td><td>115.101</td><td>106.985</td><td>90.729</td></tr></table> Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste drie jaren gedurende een volledig jaar deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 78 sites), zijn de huurinkomsten als volgt: <table><tr><th>HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)</th><th>31/12/2024 12 maanden</th><th>31/12/2023 12 maanden</th><th>31/12/2022 12 maanden</th></tr><tr><td>België</td><td>41.565</td><td>39.909</td><td>37.307</td></tr><tr><td>Frankrijk</td><td>12.028</td><td>12.109</td><td>10.872</td></tr><tr><td>Nederland</td><td>28.808</td><td>32.775</td><td>29.559</td></tr><tr><td>Duitsland</td><td>2.078</td><td>1.998</td><td>1.860</td></tr><tr><td>TOTAAL</td><td>84.480</td><td>86.791</td><td>79.597</td></tr></table> De stijging met 4,1% van de huurinkomsten voor België ten opzichte van 2023 is voornamelijk het gevolg van de jaarlijkse indexatie en de heronderhandeling van de huurcontracten van de sites te Puurs en Grimbergen. De huurinkomsten voor Frankrijk zijn gedaald met 0,7% in 2024 t.o.v. 2023 waarbij de jaarlijkse indexatie volledig gecompenseerd wordt door de tijdelijke leegstand van de sites te Saint-Priest en Le Mesnil Amelot in 2024. In Nederland dalen de huurinkomsten met 12,1% in 2024 t.o.v. 2023 ten gevolge van de herontwikkeling van de sites te Tiel en Born in 2024. In Duitsland is de stijging met 4,0% voornamelijk het gevolg van de jaarlijkse indexatie.					HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden	België	50.847	45.401	39.301	Frankrijk	14.151	12.698	11.116	Nederland	44.853	46.888	38.453	Duitsland	5.250	1.998	1.860	TOTAAL	115.101	106.985	90.729	HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden	België	41.565	39.909	37.307	Frankrijk	12.028	12.109	10.872	Nederland	28.808	32.775	29.559	Duitsland	2.078	1.998	1.860	TOTAAL	84.480	86.791	79.597
HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden																																																																																						
Huur	115.395	107.082	89.150																																																																																						
Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0																																																																																						
Huurskortingen	-294	-97	1.579																																																																																						
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0																																																																																						
Vergoeding voor vroegtijdig verbreken van huurcontracten	0	0	0																																																																																						
Vergoeding financiële leasing	0	0	0																																																																																						
TOTAAL	115.101	106.985	90.729																																																																																						
HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden																																																																																						
België	50.847	45.401	39.301																																																																																						
Frankrijk	14.151	12.698	11.116																																																																																						
Nederland	44.853	46.888	38.453																																																																																						
Duitsland	5.250	1.998	1.860																																																																																						
TOTAAL	115.101	106.985	90.729																																																																																						
HUURINKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden																																																																																						
België	41.565	39.909	37.307																																																																																						
Frankrijk	12.028	12.109	10.872																																																																																						
Nederland	28.808	32.775	29.559																																																																																						
Duitsland	2.078	1.998	1.860																																																																																						
TOTAAL	84.480	86.791	79.597																																																																																						



Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Concessie- en opstalvergoedingen	-1	-24	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-416	-699	-213
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	426	364	373
TOTAAL	9	-360	160

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

concessievergoedingen verwerkt via het financieel resultaat in plaats van via het netto huurresultaat.

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

Toelichting 3: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en recuperatie van deze huurlasten en belastingen

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die normaal door de huurder gedragen worden	13.132	12.468	10.177
Doorrekening van huurlasten gedragen door de huurder	7.234	6.554	5.025
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.898	5.914	5.152
Huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die normaal door de huurder gedragen worden	-14.298	-14.023	-11.257
Huurlasten gedragen door de huurder	-7.730	-7.145	-5.180
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-6.568	-6.878	-6.078
TOTAAL	-1.165	-1.554	-1.080

De daling van de netto kost naar € 1.165 K is het gevolg van een vermindering van de onroerende voorheffing van de site te Vorst tijdens de constructiefase en een verlaging van de premies van de brandverzekering.

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Beheerskosten voor onroerend goed	642	527	430
Inkomsten zonnepanelen	4.535	6.053	6.859
Andere	3.835	4.488	2.815
TOTAAL	9.012	11.068	10.105

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

wordt gedeeltelijk gecompenseerd door meer inkomsten naar aanleiding van een hogere capaciteit aan zonnepanelen.

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

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

Toelichting 5: Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Recurrente technische kosten	0	-12	-1
Herstellingen	0	-12	-1
Vergoeding voor algemene waarborgen	0	0	0
Verzekeringspremies	0	0	0
Niet-recurrente technische kosten	-32	-56	-28
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	-32	-56	-28
TOTAAL	-32	-67	-30

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

Toelichting 6: Commerciële kosten

COMMERCIEËLE KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Makelaarscommissies	-1	-94	-37
Publiciteit	-4	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-66	-96	-90
TOTAAL	-72	-190	-127

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

Toelichting 7: Kosten niet-verhuurde gebouwen

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Lasten	-93	-32	-237
Onroerende voorheffing	-134	-105	-112
Verzekeringspremies	0	0	0
TOTAAL	-227	-137	-349

De kosten van niet-verhuurde gebouwen stijgen met € 90 K voornamelijk als gevolg van de gedeeltelijke leegstand van de site in Mesnil-Amelot (FR) in 2024.

Toelichting 8: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Interne kost voor vastgoedbeheer	-3.159	-2.658	-1.459
Externe kosten voor vastgoedbeheer	0	0	0
TOTAAL	-3.159	-2.658	-1.459

Enerzijds bestaan de beheerskosten vastgoed uit de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed, waarbij de focus dit jaar op de uitbreiding van het Franse en Duitse team lag

om de vooropgestelde ambities te realiseren. Anderzijds omvatten deze kosten ook de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten.

Tiel-Midden, Nederland 🇳🇱

Ontwikkeling



Toelichting 9: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Andere vastgoedkosten	-128	-83	-38
TOTAAL	-128	-83	-38

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

Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Kantoorkosten	-1.127	-799	-260
Representatiekosten	-332	-268	-106
Erelonen	-1.126	-999	-658
<i>Vastgoedschatter</i>	-340	-256	-297
<i>Commissaris</i>	-230	-166	-141
<i>Juridische adviseurs</i>	-528	-548	-205
<i>Andere</i>	-29	-30	-15
Noteringskosten	-1.027	-948	-616
Marketing en communicatie	-1.526	-1.379	-818
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-5.752	-5.349	-3.853
Afschrijvingen	-367	-336	-432
TOTAAL	-11.257	-10.077	-6.742

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

In totaal werd € 18.334 K aan algemene kosten gemaakt.

Hiervan werd:

- € 3.918 K (21,5 %) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Dit zijn kosten voor projectmanagement;
- € 3.159 K (17 %) overgeboekt naar de vastgoedkosten (opgenomen in de beheerskosten vastgoed, opgenomen in toelichting 8). Deze kosten omvatten enerzijds de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed en de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten anderzijds.

Zodoende blijft 61,5 % van deze kosten (€ 11.257 K) behouden als algemene kosten van de vennootschap.

Het honorarium van de commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans (handelend in naam van een BV), met betrekking tot de vergoedingen in het kader van de wettelijke opdracht voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen, bedraagt € 75.660,00 [excl. BTW]. Naast het vermelde ereloon werden volgende andere controlewerkzaamheden door de commissaris uitgevoerd:

- audit mandaat dochterondernemingen: € 39.680,00;
- wettelijke en FSMA-opdrachten: € 42.140,00
- andere: € 105.480,00.

Deze controlewerkzaamheden werden in de beraadslaging van het auditcomité goedgekeurd. Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoeddeskundigen en de Enige Bestuurder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2024.

Het gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten kan als volgt worden weergegeven:

	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE ¹⁾)	46	38	28
a) Arbeiders	0	0	0
b) Bedienden	46	38	28
<i>Administratief bedienden</i>	26	22	19
<i>Technisch bedienden</i>	21	16	9
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE ¹⁾)	46	38	28
West-Europa	45	37	28
<i>België</i>	29	26	22
<i>Frankrijk</i>	7	5	2
<i>Nederland</i>	9	6	3
Centraal- en Oost-Europa	2	1	0
<i>Duitsland</i>	2	1	0
Personeelskosten (in EUR x 1.000)	5.630	4.643	3.131
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	4.374	3.644	2.452
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	994	795	537
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	166	128	83
d) Andere personeelskosten	95	76	60

Montea heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdragen van het verzekeringsplan worden betaald door Montea. De verzekeringsmaatschappij heeft bevestigd dat op 31 december 2024 het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen niet materieel is.

Wat de vergoedingen van het uitvoerend management betreft, wordt verwezen naar het remuneratieverslag.

(1) VTE staat voor Voltijdse Equivalenten

Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN EN -KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Andere bedrijfsopbrengsten	315	231	209
Andere bedrijfskosten	470	-388	-357
TOTAAL	785	-157	-148

De andere operationele opbrengsten omvatten hoofdzakelijk:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op:

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

Toelichting 12: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Netto verkoop van onroerende goed (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0	53
Reële waarde van verkocht onroerend goed	0	0	-34
TOTAAL	0	0	19

In de loop van 2024 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden. De beperkte gerealiseerde meerwaarde van € 19 K in 2022 was het gevolg van een onteigening in Vilvoorde (BE).

Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat ervan op de vastgoedportefeuille € 85.400 K op 31 december 2024.

Positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten alsook stijgende markthuurwaarden. Negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn doorgaans het resultaat van geboekte afwaarderingen ten gevolge van huurcontracten die het einde naderden of worden stopgezet, het in resultaat boeken van de initiële transactiekosten bij de aankoop of de ontwikkeling van nieuwe panden (zie sectie 9.2.2.2 Vastgoedbeleggingen) en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

Specifiek voor 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 markthuurwaarden met ca. 4%, gedeeltelijk gecompenseerd door een yield shift expansie van 5 bps.

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

Zie ook Toelichting 20 over de waarderingsmethodologie en de sensitiviteit van de waarderingen.

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	217.661	136.571	221.540
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-132.261	-124.702	-128.676
TOTAAL	85.400	11.870	92.864

Toelichting 14: Financiële inkomsten

FINANCIËLE INKOMSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	1.125	818	119
Vergoeding financiële leasing	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijke vorderingen	0	0	0
Andere	143	47	53
TOTAAL	1.267	866	171

De financiële inkomsten bedragen € 1.267 K en bestaan voornamelijk uit ontvangen interesten voor korte termijn geldbeleggingen, naast de “andere” financiële inkomsten voor ontvangen verwijlintresten, naar aanleiding van laattijdige betalingen van klanten.

Toelichting 15: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-18.601	-21.627	-16.058
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0	0
Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-45	-448	-1.970
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.781	3.330	99
Andere interestkosten	-13	-9	-2
TOTAAL	-13.878	-18.754	-17.931

De netto interestkosten zijn gedaald met € 4.876 K of 26,0%.

De nominale interestlasten op leningen dalen met € 3.026 K t.o.v. 2023, vooral als gevolg van stijgende gekapitaliseerde interesten verkregen van uitgaven aan projectontwikkelingen.

De kosten van de indekkingsinstrumenten dalen met € 403 K t.o.v. 2023 voornamelijk als gevolg van de daling in financiële schulden

waarvoor contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) afgesloten worden. De gemiddelde financieringskost van de schulden* bedraagt 2,3% over 2024 (stabiel t.o.v. 2,3% dezelfde periode vorig jaar). De impact van de indekkingsinstrumenten op de gemiddelde financieringskost* bedraagt -0,5%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de indekkingsinstrumenten 2,8% zou bedragen.

Toelichting 16: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-110	-105	-189
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijke vorderingen	0	0	0
Andere	0	-2	0
TOTAAL	-110	-107	-189

De bankkosten omvatten voornamelijk dossierkosten in het kader van kredietlijnen.

Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Toegelaten indekkingsinstrumenten	-2.733	-14.043	58.408
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die in aanmerking komen voor hedge accounting volgens IFRS</i>	0	0	0
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet in aanmerking komen voor hedge accounting volgens IFRS</i>	-2.733	-14.043	58.408
Andere	0	0	0
TOTAAL	-2.733	-14.043	58.408

De negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt € -2.733 K bestaande uit:

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



Delhaize in Brussel, België

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

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGS-INSTRUMENTEN (in EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal bedrag	Opgenomen bedrag 31/12/2024	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2024 (*)	Reële waarde 2023 (*)	Reële waarde 2022 (*)	Reële waarde variatie 2024 vs. 2023
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48%	EURIBOR 3M	2.369	3.566	4.744	-1.197
FORWARD START IRS''	30/06/2025	30/06/2028	50.000	0	0,33%	EURIBOR 3M	2.499	0	0	2.499
FORWARD START IRS''	30/09/2025	31/03/2031	50.000	0	0,73%	EURIBOR 3M	3.726	0	0	3.726
IRS	30/06/2024	30/06/2030	10.000	10.000	-0,01%	EURIBOR 3M	1.144	0	0	1.144
IRS''	31/12/2024	30/06/2025	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	0	0
FORWARD START IRS	30/06/2025	30/09/2027	25.000	0	2,08%	EURIBOR 3M	-41	0	0	-41
IRS''	30/06/2024	31/03/2026	25.000	25.000	-0,18%	EURIBOR 3M	724	0	0	724
IRS	31/12/2024	29/03/2029	10.000	10.000	1,03%	EURIBOR 3M	454	415	727	39
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2.500	2.500	0,19%	EURIBOR 3M	140	206	264	-67
IRS	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	793	0
IRS	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	595	0
IRS	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.526	0
IRS'	29/09/2023	29/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.546	0
IRS	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	2.283	0
IRS	31/12/2024	31/12/2028	10.000	10.000	0,82%	EURIBOR 3M	503	464	756	39
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,62%	EURIBOR 3M	1.453	1.349	2.071	104
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,89%	EURIBOR 3M	1.196	1.100	1.833	96
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,47%	EURIBOR 3M	1.597	1.489	2.204	108
IRS	31/12/2024	30/06/2027	25.000	25.000	0,41%	EURIBOR 3M	1.027	946	1.438	81
IRS	31/12/2024	31/03/2027	10.000	10.000	0,26%	EURIBOR 3M	404	373	551	31
IRS	31/12/2024	31/03/2028	10.000	10.000	0,54%	EURIBOR 3M	495	457	703	38
IRS	30/09/2024	30/09/2030	10.000	10.000	1,75%	EURIBOR 3M	235	231	0	4
IRS	30/09/2024	30/06/2031	10.000	10.000	1,58%	EURIBOR 3M	379	380	0	-1
IRS	30/09/2024	31/12/2031	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	469	0	-469
IRS	30/06/2024	30/06/2030	15.000	15.000	0,03%	EURIBOR 3M	1.679	1.816	0	-137
IRS	30/06/2024	30/06/2030	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.232	0	-1.232
IRS'	30/09/2024	30/06/2026	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.090	0	-1.090
FORWARD START IRS	31/12/2027	31/12/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	-560	-495	0	-65
FORWARD START IRS	31/12/2028	31/12/2031	120.000	0	1,01%	EURIBOR 3M	4.329	4.484	0	-155
CAP	31/12/2019	31/12/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.439	0
CAP	31/12/2020	31/03/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.600	0
CAP	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	2.236	0
CAP	31/12/2023	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.659	0
CAP	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	1.916	0
IRS	31/12/2023	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.657	1.659	-1.657
IRS'	31/12/2024	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	3.098	4.911	-3.098
IRS'	31/12/2024	31/12/2024	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	2.258	3.441	-2.258
TOTAAL			557.500	262.500			23.751	26.584	40.894	-2.833

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

Hier wordt schematisch weergegeven wanneer de lopende IRS-contracten voor een totaal van € 262,5 miljoen komen te vervallen:

- 2026: € 25,0 miljoen
- 2027: € 87,5 miljoen
- 2028: € 95,0 miljoen
- 2029: € 10,0 miljoen
- 2030: € 35,0 miljoen
- 2031: € 10,0 miljoen

In 2024 boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 100 K (dit betreft de zogenaamde “Credit Value Adjustment”). Zodoende bedraagt de netto positie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten € 23.751 K.

NIET VERDISCONTEERDE KASSTROMEN (in EUR x 1.000)	<1 jaar	1 jaar < x < 2 jaar	2 jaar < x < 3 jaar	3 jaar < x < 4 jaar	4 jaar < x < 5 jaar	5 jaar < x < 6 jaar	6 jaar < x < 7 jaar	7 jaar < x < 8 jaar	8 jaar < x < 9 jaar	9 jaar < x < 10 jaar	> 10 jaar
Indekkingskost	1.835	2.487	2.297	2.819	3.272	3.201	1.376	0	0	0	0

Toelichting 18: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Roerende voorheffing	0	0	0
Werkelijke inkomstenbelasting	3.114	5.236	-5.334
Uitgestelde belastingen	-10.401	30.974	-14.570
TOTAAL	-7.287	36.209	-19.904

De totale geboekte vennootschapsbelasting bestaat uit een voorziening voor:

- te betalen belasting op verworpen uitgaven door Montea NV;
- te betalen vennootschapsbelasting voor Belgische vennootschappen die niet genieten van het GVV-statuu

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,

Een negatieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kan worden teruggevonden bij de andere langlopende financiële schulden op het passief van de balans en een positieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde bij de andere financiële vaste activa – indekkingsinstrumenten op het actief van de balans.

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

De niet-verdisconteerde netto kasstromen van de bestaande IRS-contracten worden in de tabel hieronder weergegeven:

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.

Daarnaast heeft de provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, aangelegd vanuit een principe van voorzichtigheid (mogelijks niet bekomen FBI-statuu

Toelichting 19: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2022	567
Aankopen	180
Afschrijvingen	-199
OP 31/12/2023	548
Aankopen	353
Afschrijvingen	-235
OP 31/12/2024	666

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



Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen

Een stijging in de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen in 2024 ter waarde van € 512,5 miljoen wordt als volgt verklaard:

VASTGOEDBELEGGINGEN & PROJECTONTWIKKELING (in EUR x 1.000)	Vastgoedbeleggingen	Projectontwikkeling	Totaal
Op 31/12/2022	2.068.687	102.338	2.171.025
Op 31/12/2023	2.166.564	113.707	2.280.270
<u>Investeringen</u>	<u>273.701</u>		<u>273.701</u>
Nieuwe verwervingen	240.136		240.136
- Hamburg (DE)	48.968		48.968
- Gent (BE)	12.343		12.343
- Maastricht (NL)	8.058		8.058
- Reverso (FR)	150.639		150.639
- Diemen (NL)	19.882		19.882
Overige verwervingen	246		246
Investeringen in de bestaande portefeuille	9.757		9.757
IFRS 16 recognition van concessiegronden	14.291		14.291
Verwervingen via aandelentransacties	11.698		11.698
Oplevering van built-to-suit projecten	104.745		104.745
Toevoeging aan built-to-suit projecten	-106.926		-106.926
<u>Opgeleverde projectontwikkelingen</u>		<u>-104.745</u>	<u>-104.745</u>
<u>Geïnitieerde projectontwikkelingen</u>		<u>106.926</u>	<u>106.926</u>
<u>Projectontwikkelingen</u>		<u>164.838</u>	<u>164.838</u>
- Tiel (NL)		43.607	43.607
- Vorst (BE)		25.791	25.791
- Waddinxveen (NL)		26.327	26.327
- Antwerpen (BE)		14.496	14.496
- Zellik (BE)		9.715	9.715
- Tongeren III (BE)		7.999	7.999
- Amsterdam (NL)		8.965	8.965
- Born (NL)		5.926	5.926
- Erembodegem (BE)		3.809	3.809
- Grimbergen (BE)		2.276	2.276
- Senlis (FR)		2.356	2.356
Overige projectontwikkelingen		4.229	4.229
- Zonnepanelen (BE)		2.270	2.270
- Zonnepanelen (NL)		42	42
- Zonnepanelen (FR)		-	-
- Batterij-energieopslagsysteem (BE)		7.028	7.028
Stijging/(daling) van de reële waarde	35.864	35.940	71.804
OP 31/12/2024	2.476.128	316.666	2.792.794

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare input en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Zie Toelichting 39 voor meer informatie. De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen wordt voornamelijk gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen en een positieve waardering van de bestaande portefeuille, voornamelijk gedreven door een stijging in de markthuurwaarden, hetgeen deels gecompenseerd wordt door een yield shift expansie.

Waarderingsmethodologie

De schatting van een site bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, het bepalen van de prijs waartegen de

site potentieel verhandeld zal kunnen worden tussen kopers en verkopers die voldoende geïnformeerd zijn zonder informatie-asymmetrieën en die een dergelijke transactie wensen te realiseren. Deze waarde is de investeringswaarde of de te betalen prijs vermeerderd met de eventuele overdrachtsbelastingen (registratierechten of BTW). De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door de theoretische lokale registratierechten af te trekken van de investeringswaarde.

Sensitiviteit van waarderingen

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

NIET-OBSERVEERBARE INPUTS	Berekend in	Impact op de reële waarde	
		Stijging	Daling
Geschatte huurwaarde	€/m²	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	jaren	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

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

De sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille kan als volgt worden ingeschat:

- een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalen) met ongeveer € 24,1 miljoen;
- een daling (stijging) van 0,25% van het vereist rendement heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalen) met ongeveer € 118,0 miljoen.

Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA (in EUR x 1.000)	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
OP 31/12/2022	53.009	2.736	50.273
Aanschaffingswaarde 01/01/2023	54.684	3.252	51.431
Aankopen	773	165	608
Zonnepanelen	32.179	0	32.179
- Aanschaffingen zonnepanelen	11.379	0	11.379
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	20.800	0	20.800
Aanschaffingswaarde 31/12/2023	87.636	3.417	84.218
Afschrijvingen 01/01/2023	-1.675	-517	-1.158
Afschrijvingen	-137	-38	-98
Afschrijvingen 31/12/2023	-1.812	-555	-1.257
OP 31/12/2023	85.824	2.862	82.962
Aanschaffingswaarde 01/01/2024	87.636	3.417	84.218
Aankopen	1.205	924	281
Zonnepanelen	-10.426	0	-10.426
- Aanschaffingen zonnepanelen	5.360	0	5.360
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	-15.786	0	-15.786
Aanschaffingswaarde 31/12/2024	78.415	4.342	74.073
Afschrijvingen 01/01/2024	-1.812	-555	-1.257
Afschrijvingen	6	-38	44
Afschrijvingen 31/12/2024	-1.806	-593	-1.213
OP 31/12/2024	76.609	3.749	72.861

De evolutie van de andere materiële vaste activa omvat voornamelijk de afwaardering van € 15,8 miljoen op de zonnepanelen als gevolg van dalende injectieprijzen, waarbij de herwaardering van zonnepanelen grotendeels via eigen vermogen verwerkt wordt (zie ook Toelichting 30). Daarnaast is er ook een uitbreiding van de zonnepanelenparken via nieuwe installaties op diverse sites in België en Nederland.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan

de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingsverliezen. Indien deze zonnepanelen aan kostprijs worden gewaardeerd, zou dit € 57.089 K bedragen. De zonnepanelen worden sinds 2018 gewaardeerd door een onafhankelijk vastgoeddeskundige.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

Toelichting 22: Financiële vaste activa

FINANCIËLE ACTIVA	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2022	40.367
Activa aangehouden voor verkoop tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Vorderingen op meer dan één jaar	0
Activa aan reële waarde via resultaat	-13.542
Indekkingsinstrumenten	-13.542
OP 31/12/2023	26.825
Activa aangehouden voor verkoop tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Vorderingen op meer dan één jaar	0
Activa aan reële waarde via resultaat	5.047
Indekkingsinstrumenten	5.047
OP 31/12/2024	31.872

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten. Negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten kunnen worden teruggevonden in Toelichting 35.

Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2022	230
Borgtochten betaald in contanten	9
OP 31/12/2023	239
Borgtochten betaald in contanten	43
OP 31/12/2024	282

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2022		0
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		0
Vastgoedcertificaten		0
Andere activa		0
OP 31/12/2023		0
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		5.541
Vastgoedcertificaten		0
Andere activa		0
OP 31/12/2024		5.541

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

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (in EUR x 1.000)		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Bruto handelsvorderingen		35.854	30.036	25.977
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren		-1.695	-1.705	-1.370
TOTAAL		34.158	28.331	24.607

Op 31 december 2024 bedroegen de bruto handelsvorderingen € 35,9 miljoen waarvan:

- € 29.363 K handelsvorderingen;
- € 872 K aan dubieuze debiteuren;
- € 5.619 K overige vorderingen.

Daarnaast staat een waardevermindering open van € 1.695 K voor dubieuze debiteuren.

Onderstaande tabel omvat een ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op 31 december 2024.

OUDERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN		(in EUR x 1.000)
Handelsvorderingen, niet vervallen		26.762
Handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen		226
Handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen		445
Handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen		-20
Handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen		1.949
TOTAAL		29.363

Op het totaalbedrag van € 29.363 K werden geen algemene waardeverminderingen opgenomen, daar een individuele analyse per dossier wordt opgemaakt waaruit blijkt dat geen invorderingsrisico bestaat voor wat betreft de vorderingen die al meer dan 90 dagen vervallen zijn. Ondanks deze vereiste is Montea overtuigd, op basis van historische gegevens, dat op moment van overschrijding van de 90 dagen, geen risico van inbaarheid bestaat.

Om de impact van achterstallige vorderingen op het resultaat te minimaliseren, beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier. Op regelmatige basis onderwerpt Montea haar klanten aan een kredietanalyse. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten. De tabel hieronder geeft een overzicht van de geboekte dubieuze debiteuren weer:

DUBIEUZE DEBITEUREN		(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2022		639
Aangelegd bedrag lopend boekjaar		230
Terugname bedrag lopend boekjaar		0
OP 31/12/2023		870
Aangelegd bedrag lopend boekjaar		2
Terugname bedrag lopend boekjaar		0
OP 31/12/2024		872

GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN		(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2022		1.370
Aangelegde voorziening lopend boekjaar		335
Terugname geboekte waardeverminderingen		0
OP 31/12/2023		1.705
Aangelegde voorziening lopend boekjaar		-10
Terugname geboekte waardeverminderingen		0
OP 31/12/2024		1.695

De tabel hieronder geeft een overzicht weer van de overige vorderingen:

OVERIGE HANDELSVORDERINGEN		(in EUR x 1.000)
Klanten met een creditsaldo		151
Leveranciers met een debetsaldo		223
Op te maken facturen		5.215
Te ontvangen creditnota's		31
TOTAAL		5.619

Montea heeft de nodige inspanningen geleverd opdat de openstaande handelsvorderingen na jaareinde reeds grotendeels geïnd werden.

Montea heeft geen waarborgen verkregen om haar kredietrisico in te perken noch heeft ze kredietindekkingsinstrumenten verkregen.

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
BELASTINGEN	-75	591	13.036
BTW	-297	575	0
Belastingen	221	16	13.036
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	125	189	422
TOTAAL	50	780	13.458

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Contant geld bij kredietinstellingen	13.139	18.604	67.766
Termijnbeleggingen	0	69.000	0
Te innen cheques	0	0	0
TOTAAL	13.139	87.604	67.766

Een kasstroomoverzicht is terug te vinden in sectie 5.2.2.

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN — ACTIEF (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Verkregen, niet vervallen huuropbrengsten	1.877	935	1.081
Over te dragen huurkortingen en huurvoordelen	0	0	0
Vooruitbetaalde vastgoedkosten:			
- Kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten	3.788	3.327	3.596
- Andere	0	0	0
Vooruitbetaalde interesten en andere financiële kosten	39	33	57
Andere	720	594	1.147
TOTAAL	6.424	4.888	5.881

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (in EUR x 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremies	Aantal aandelen
OP 31/12/2022	367.353	-7.306	-6.803	319.277	18.025.220
Mutaties gedurende het boekjaar	42.722	-1.815	763	104.310	2.096.271
OP 31/12/2023	410.075	-9.121	-6.040	423.586	20.121.491
Mutaties gedurende het boekjaar	61.338	-2.768	-2.904	147.208	3.009.721
OP 31/12/2024	471.413	-11.889	-8.944	570.794	23.131.212

Toelichting 30: Reserves

(in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Reserves	611.401	580.953	420.657
Wettelijke reserve	835	835	835
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	455.993	457.118	348.826
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die in aanmerking komen voor hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet in aanmerking komen voor hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS	29.183	43.226	-15.182
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa aangehouden voor verkoop	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0
Reserve voor latente belastingen op vastgoedbeleggingen gelegen in het buitenland	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0	0
Andere reserves	125.389	79.773	86.177

Het verschil in de post “reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed” t.o.v. vorig jaar bedraagt € 1.125 K, als gevolg van de negatieve variatie van de waarde van de zonnepanelen gecompenseerd door een positieve waarde-evolutie van vastgoedbeleggingen in 2024.

De reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en de reserve voor het saldo van de indekkingsinstrumenten zijn de belangrijkste onderdelen welke een grote impact hebben op de reserves.

MUTATIETABEL EIGEN AANDELEN	(in EUR x 1.000)	Aantal aandelen
OP 31/12/2022	6.803	82.854
Mutaties gedurende het boekjaar 2023	-470	-5.980
OP 31/12/2023	6.040	76.874
Mutaties gedurende het boekjaar 2024	3.391	46.953
OP 31/12/2024	8.944	123.827

In uitvoering van de bestaande aandelen aankoopplannen en aandelenoptieplannen binnen Montea ten gunste van haar management en werknemers, werden tijdens 2024 in totaal 3.047 eigen aandelen verkocht. Een nieuw inkoopprogramma van 50.000 eigen aandelen vond plaats in de periode tussen 14 november en 29 november 2024, wat het aantal eigen aandelen per 31 december 2024 op 123.827 brengt.



Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(in EUR x 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (12 maanden)	5.629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10.046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16.034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1.906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4.420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6.692
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2013 (12 maanden)	-3.658
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2014 (12 maanden)	1.457
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2015 (12 maanden)	2.470
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2016 (12 maanden)	-23.534
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2017 (12 maanden)	3.204
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2018 (12 maanden)	33.814
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2019 (12 maanden)	70.773
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2020 (12 maanden)	103.901
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2021 (12 maanden)	175.392
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2022 (12 maanden)	92.864
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2023 (12 maanden)	11.870
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2014 (12 maanden)	-63
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2015 (12 maanden)	213
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2016 (12 maanden)	-720
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2017 (12 maanden)	484
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2018 (12 maanden)	-242
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2019 (12 maanden)	2.402
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2020 (12 maanden)	227
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2021 (12 maanden)	14.928
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2022 (12 maanden)	15.428
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2023 (12 maanden)	-12.995
OP 31/12/2024	455.993

Toelichting 30.2: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN INDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN INDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIEERD IN IFRS	(in EUR x 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	0
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-6.792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	-2.089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	1.643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-4.917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2013 (12 maanden)	-8.033
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2014 (12 maanden)	5.497
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2015 (12 maanden)	-10.358
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2016 (12 maanden)	-616
Unwinding SWAP 2017	9.865
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2018 (12 maanden)	5.791
Unwinding SWAP 2018	4.943
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2019 (12 maanden)	-3.128
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2020 (12 maanden)	-12.739
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2021 (12 maanden)	-8.077
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2022 (12 maanden)	12.967
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2023 (12 maanden)	58.408
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2024 (12 maanden)	-14.043
OP 31/12/2024	29.182

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, in 2024 voor een bedrag van € -14,0 miljoen, wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 31: Resultaat

Voor meer informatie omtrent het resultaat, verwijzen we naar sectie 9.1.6 “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31/12/2024”.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het nettoresultaat per aandeel en het EPRA-resultaat per aandeel op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen en op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde van Montea. Het EPRA-resultaat* is gelijk aan het nettoresultaat exclusief het resultaat op de portefeuille¹* [XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-

gerealiseerde resultaten voor winstverdeling] en exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (zie XXIII van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Hierbij dient gezegd te worden dat het verschil tussen het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea en het aantal aandelen op het einde van de periode gelijk is aan het aantal eigen aandelen. Daarenboven heeft Montea geen inschrijvingsrechten en/of converteerbare obligaties

[1] Zie sectie 10.1.

DETAIL RESULTATEN PER AANDEEL (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Netto resultaat	171.525	118.810	204.458
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	171.525	118.535	204.505
Minderheidsbelangen	0	275	-46
EPRA-resultaat*	99.260	90.010	67.738
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	21.005.929	18.387.740	16.538.273
Aantal aandelen in omloop op het einde van de periode	23.131.212	20.121.491	18.025.220
Netto resultaat (gewoon / verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	8,17	6,46	12,36
EPRA-resultaat (gewoon / verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	4,73	4,90	4,10

DETAIL RECONCILIATIE VAN NETTO RESULTAAT NAAR EPRA-RESULTAAT* (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Netto resultaat	171.525	118.810	204.458
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	-19
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-85.400	-11.870	-92.864
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva	2.733	14.043	-58.408
+ Uitgestelde belastingen	10.401	-30.974	14.570
EPRA-resultaat*	99.260	90.010	67.738

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(in EUR x 1.000)
OP 31/12/2022	3.584
Minderheidsbelang 2023	-1.070
OP 31/12/2023	2.514
Minderheidsbelang 2024	-2.514
OP 31/12/2024	0

De minderheidsbelangen komen tot stand door opzet van of wijzigingen aan een samenwerking met vastgoedvennootschappen. Gedurende 2024 werd het aandeel van Corhoe NV afgekocht en werd deze vennootschap gefuseerd, waardoor nu geen minderheidsbelang meer van toepassing is.

Tiel-Zuid, Nederland 🇳🇱

Ontwikkeling



Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	981.913	815.327	872.967
Kredietinstellingen	257.633	103.999	159.333
Obligatieleningen	663.030	662.739	662.450
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	3.297	1.489	1.938
Financiële leasing	328	465	595
Andere ⁽¹⁾	57.625	46.634	48.652
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	3.504	36.162	59.919
Kredietinstellingen	0	33.333	57.333
Obligatieleningen	0	0	0
Financiële leasing	124	117	110
Andere ⁽¹⁾	3.380	2.712	2.475
TOTAAL	985.417	851.490	932.886

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.

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

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

Verder beschikt Montea ook over een totaalbedrag van € 665,0 miljoen aan obligatieleningen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing).

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

[1] De rubriek “Andere” omvat hoofdzakelijk de leasingverplichtingen, met betrekking tot de concessiegronden, opgenomen conform IFRS 16

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

In onderstaande tabellen wordt de maturiteitsanalyse van de kredietlijnen, obligatieleningen en indekkingsinstrumenten weergegeven. In de laatste kolom worden de verwachte intrestlasten weergegeven op basis van de toestand per 31/12/2024 rekening houdend met een stabiele EURIBOR.

KREDIETINSTELLINGEN (in EUR x 1.000)	Gecontracteerde kredieten	Opgenomen kredieten	Intrestlasten kredieten
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	-	-	2.958
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	71.000	71.000	2.958
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	52.000	35.000	2.702
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	326.200	151.633	3.900
TOTAAL	449.200	257.633	12.518

INDEKKINGSINSTRUMENTEN (in EUR x 1.000)	Notioneel Bedrag	Interestinkomsten indekkingsinstrumenten
Indekkingsinstrumenten, binnen het jaar te vervallen	-	1.835
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen 1 - 2 jaar	25.000	2.487
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen 2 - 3 jaar	112.500	2.297
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen > 3 jaar	420.000	10.669
TOTAAL	557.500	17.289

OBLIGATIELENINGEN (in EUR x 1.000)	Gecontracteerde obligatieleningen	Opgenomen obligatieleningen	Intrestlasten obligatieleningen
Obligatieleningen, binnen het jaar te vervallen	25.000	25.000	17.309
Obligatieleningen, vervallen binnen 1 - 2 jaar	-	70.000	16.881
Obligatieleningen, vervallen binnen 2 - 3 jaar	25.000	25.000	16.290
Obligatieleningen, vervallen binnen > 3 jaar	615.000	545.000	31.398
TOTAAL	665.000	665.000	81.878

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de lopende obligatieleningen:

OBLIGATIELENINGEN						
NOMINAAL BEDRAG (in EUR x 1.000)	Begindatum	Vervaldag	Rente	Rentevoet	Terugbetaling kapitaal	Terugbetaling rente
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Variabel	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestrieel
25.000	30/06/2015	30/06/2025	Vast	3,42%	2025	Jaarlijks
50.000	27/04/2021	27/04/2031	Vast	1,28%	2031	Halfjaarlijks
30.000	23/06/2021	23/06/2031	Vast	1,28%	2031	Halfjaarlijks
70.000	23/06/2021	23/06/2036	Vast	1,44%	2036	Halfjaarlijks
85.000	04/01/2022	04/01/2034	Vast	1,42%	2034	Halfjaarlijks
175.000	17/08/2022	17/08/2030	Vast	3,18%	2030	Halfjaarlijks
20.000	02/11/2022	02/11/2030	Vast	3,20%	2030	Halfjaarlijks
25.000	07/12/2022	07/12/2030	Vast	3,26%	2030	Halfjaarlijks
160.000	15/06/2022	15/06/2032	Vast	3,40%	2032	Halfjaarlijks
665.000						

Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Toegelaten indekkingsinstrumenten	8.275	495	-7
TOTAAL	8.275	495	-7

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de financiële indekkingsinstrumenten op 31/12/2024. In Toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de

waarde van de financiële indekkingsinstrumenten. De financiële indekkingsinstrumenten met een negatieve waarde op 31/12/2024 bedragen € 8.275 K. Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar Toelichting 17.

Toelichting 36: Andere langlopende verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Waarborgen	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 37: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Exit Taks	0	2.738	6.067
Andere	30.182	16.678	22.340
Leveranciers	20.517	8.600	11.758
Huurders	2.968	2.483	2.203
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.697	5.594	8.378
TOTAAL	30.182	19.416	28.407

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Dividenden	36	36	28
Andere	1.528	601	2.316
TOTAAL	1.564	637	2.343

De sectie ‘Exit taks’ bestaat doorgaans uit een provisie aangelegd naar aanleiding van de aankopen van nieuwe vastgoedvennootschappen. In 2023 stond deze provisie nog open voor de aankoop van de vastgoedvennootschap Corhoe NV.

De post “Leveranciers” heeft nog een openstaand saldo van € 20,5 miljoen. Dit resterend bedrag is voornamelijk nog schuldig aan derde partijen naar aanleiding van lopende ontwikkelingen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland.

De sectie “Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten” bestaat voornamelijk uit de belastingprovisie opgezet voor het ontvangen van het voorlopige aanslagbiljet van 2024 in Nederland waar het FBI-statuu​t in aanvraag is, maar nog niet werd bekomen. Zie Toelichting 26 en sectie 11.5.4.

De sectie “Andere kortlopende verplichtingen” bestaat hoofdzakelijk uit schulden gerelateerd aan verwervingen via aandelentransacties, op het einde van 2024 bijvoorbeeld gerelateerd aan de acquisitie van de site te Hamburg.

Toelichting 38: Overlopende rekeningen van het passief

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

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Over te dragen vastgoedopbrengsten	31.501	25.673	24.879
Toe te rekenen, niet vervallen interesten en andere kosten	8.230	10.271	1.834
Andere	0	0	0
TOTAAL	39.731	35.944	26.714

Toelichting 39: Reële waarde hiërarchie

	REËLE WAARDE HIËRARCHIE (in EUR x 1.000)	31/12/2024 Boekwaarde	31/12/2024 Level 1	31/12/2024 Level 2	31/12/2024 Level 3
I.	VASTE ACTIVA	2.825.733	0	32.820	2.792.913
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	666	0	666	0
C.	Vastgoedbeleggingen	2.720.052	0	0	2.720.052
D.	Andere materiële vaste activa	72.861	0	0	72.861
E.	Financiële vaste activa	31.872	0	31.872	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	282	0	282	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	59.313	13.139	40.632	5.541
A.	Activa bestemd voor verkoop	5.541	0	0	5.541
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	34.158	0	34.158	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50	0	50	0
F.	Kas en kasequivalenten	13.139	13.139	0	0
G.	Overlopende rekeningen	6.424	0	6.424	0
	TOTAAL ACTIVA	2.885.045	13.139	73.452	2.798.453
	VERPLICHTINGEN	1.080.745	0	1.034.789	0
I.	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.005.764	0	959.807	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	981.913	0	935.956	0
	1. Bancaire schulden	260.930	0	260.930	0
	2. Obligatieleningen	720.655	0	674.698	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	328	0	328	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	8.275	0	8.275	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.576	0	15.576	0
II.	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	74.981	0	74.981	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	3.504	0	3.504	0
	1. Bancaire schulden	0	0	0	0
	2. Leasing schulden	124	0	124	0
	3. Andere	3.380	0	3.380	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30.182	0	30.182	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	1.564	0	1.564	0
F.	Overlopende rekeningen	39.731	0	39.731	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	1.080.745	0	1.034.789	0

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

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

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

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



	REËLE WAARDE HIËRARCHIE (in EUR x 1.000)	31/12/2023 Boekwaarde	31/12/2023 Level 1	31/12/2023 Level 2	31/12/2023 Level 3
I.	VASTE ACTIVA	2.312.331	0	27.612	2.284.719
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	548	0	548	0
C.	Vastgoedbeleggingen	2.201.758	0	0	2.201.758
D.	Andere materiële vaste activa	82.962	0	0	82.962
E.	Financiële vaste activa	26.825	0	26.825	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	239	0	239	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	121.603	87.604	33.999	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	28.331	0	28.331	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	780	0	780	0
F.	Kas en kasequivalenten	87.604	87.604	0	0
G.	Overlopende rekeningen	4.888	0	4.888	0
	TOTAAL ACTIVA	2.433.934	87.604	61.611	2.284.719
	VERPLICHTINGEN	913.157	0	848.082	0
I.	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	820.997	0	755.922	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	815.327	0	750.252	0
	1. Bancaire schulden	105.488	0	105.488	0
	2. Obligatieleningen	709.374	0	644.298	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	465	0	465	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	495	0	495	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	5.175	0	5.175	0
II.	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	92.160	0	92.160	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	36.162	0	36.162	0
	1. Bancaire schulden	33.333	0	33.333	0
	2. Leasing schulden	117	0	117	0
	3. Andere	2.712	0	2.712	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19.416	0	19.416	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	637	0	637	0
F.	Overlopende rekeningen	35.944	0	35.944	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	913.157	0	848.082	0

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waarde­bepaling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waarde­bepaling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waarde­bepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd uitgevoerd door de externe vastgoeddeskundigen, grotendeels gebaseerd op de kapitalisatiemethode.

De praktische toepassing van de reële waarde­bepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundigen die markthuurwaardes en marktrendementen op alle individuele sites heeft bepaald.

Op deze markthuurwaarde en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke

situatie (bv. verschil tussen actuele huur en markthuurwaarde, de actuele waarde van de toekomstige investeringen alsook de inschatting van de toekomstige leegstand).

Zoals hiervoor aangehaald wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de markthuurwaarde (€/m²) en de equivalent yield (netto­rendement op basis van een gelijkwaardig product op deze locatie). De onderstaande tabel geeft per geografische regio een overzicht van deze twee parameters met telkens:

- een minimum en maximum huurwaarde, dewelke telkens enkel de magazijncomponent van ERV omvat; en
- een gewogen gemiddelde, dewelke de ERV en de oppervlakte van de gehele portefeuille in beschouwing neemt.

Daarenboven wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door het verschil van de actuele huur t.o.v. de markthuurwaarde.

WAARDERING REËLE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN	BE	FR	NL	DE
Huurkapitalisatiemethode				
Markthuurwaarde (Min - Max.) (euro /m²)	28-130	35-140	38-98	NVT
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (euro /m²)	61,24	77,83	68,88	NVT
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	3,92%-7,55%	4,75%-6,15%	4,30%-7,11%	NVT
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	5,24%	5,27%	5,50%	NVT
Gemiddelde inflatie (%)	4,41%	1,75%	3,95%	2,84%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	92,62%	93,34%	87,93%	NVT

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen/cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag);
- locatie van het vastgoed;
- aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

De cashflow methode wordt niet meer toegepast daar zij geen toegevoegde waarde creëert aan de bestaande kapitalisatiemethode. Deze cashflow methode zal enkel in zeer specifieke gevallen aangebracht worden als ondersteuning van de kapitalisatiemethode.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste parameters met betrekking tot 2023:

WAARDERING REËLE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN	BE	FR	NL	DE
Huurkapitalisatiemethode				
Markthuurwaarde (Min - Max.) (euro/m²)	25-125	30-96	43-130	NVT
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (euro/m²)	58,76	65,09	55,30	NVT
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	3,96%-7,00%	4,65%-5,80%	4,40%-6,42%	NVT
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	5,03%	5,17%	5,39%	NVT
Gemiddelde inflatie (%)	0,53%	4,10%	0,98%	3,77%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	93,29%	90,13%	102,26%	NVT

2. Zonnepanelen

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een berekening van de netto actuele waarde over de resterende looptijd van de groenestroomcertificaten.

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

Bij de bepaling van de verdisconteringsmethode wordt rekening gehouden met de volgende zaken:

- de gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar;
- de groenestroomcertificaten bedragen tussen € 0 en € 450 per certificaat; de vergoedingen van deze certificaten zijn tijdsgebonden, dit wil zeggen van zodra de zonnepanelen operationeel zijn, er een aanvraag voor een certificaat wordt ingediend. Bij een bepaald vermogen heeft Montea dan als eigenaar recht op een vergoeding. Echter, deze vergoedingen namen jaar na jaar af (in 2009 bedroeg deze € 450 per

- certificaat en sinds augustus 2022 zijn de certificaten voor installaties die in werking zijn getreden na 2013 naar 0 herleid door de aanhoudend hoge energiekosten);
- de inkomsten betreffende de verkochte stroom aan de klanten zijn gebaseerd op de bestaande contracten;
 - de inkomsten betreffende overtollige stroom worden terug verkocht aan de energieleveranciers op basis van bestaande contracten;
 - er wordt rekening gehouden met de verzekerings- en onderhoudskosten voor deze zonnepanelen;
 - er wordt rekening gehouden met een verdisconteringsvoet dat wordt bepaald per project tussen de 5,15% en 5,25%;
 - er wordt rekening gehouden met een rendementsdaling gedurende de 20-jarige periode als gevolg van slijtage van ongeveer 0,7% per jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald door de vastgoedschatter.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

3. Afgeleide instrumenten

Bij de bepaling van de reële waarde van de afgeleide instrumenten werd enerzijds rekening gehouden met de reële waarde die door de financiële instellingen aan Montea ter beschikking werden gesteld, gebaseerd op de swap-rate van gelijkaardige producten op 31/12/2024, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2024 bedraagt € +23.751 K. Dit zou normaal gecatalogeerd moeten worden onder level 2. Daarnaast dient de onderneming ook het “non-performance risk” te waarderen. Montea heeft een positieve reële waarde op haar hedging instrumenten.

Op basis van inschattingen (credit default swaps per 31/12/2024, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een “non-performance risk” berekend ten belope van € 154,1 K wat een toename is van € 100,2 K ten opzichte van 31/12/2023. Dit non-performance risk heeft een negatief effect op de reële waarde van de afgeleide instrumenten. Door het feit van het tot uitdrukking brengen van dit “non-performance risk”, wordt de volledige reële waarde van € 23.597 K opgenomen in level 2. De fluctuatie van het non-performance risk is grotendeels te wijten aan de evolutie van de marktwaarde van de afgeleide instrumenten tijdens het afgelopen boekjaar.

4. Financiële verplichtingen

De financiële verplichtingen bestaan uit obligatieleningen, de opgenomen kredietlijnen en andere schulden. De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering

Toelichting 40: Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past Montea IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. De Vennootschap stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. De volgende tabellen geven de balans en de resultatenrekening weer volgens de geografische segmentatie.

De kolom “eliminaties” betreft de consolidatieboekingen die dienen te gebeuren in het kader van de consolidatie en hebben geenszins impact op het geconsolideerde resultaat. Naast de geografische segmentatie maakt de Vennootschap ook gebruik van de sectorale segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

van de obligaties werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2024 niet verhandeld is, worden de obligaties geclassificeerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product). De reële waarde van de obligatieleningen met vaste rentevoet zijn verschillend van de huidige boekwaarde, gegeven de evolutie in de EURIBOR-rentevoet die maakt dat de reële waarde van deze obligaties € 46,0 miljoen lager ligt dan de boekwaarde. 100% van alle kredietlijnen werden afgesloten aan variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maand, gefloored + marge). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen en de reële waarde van de obligatielening met variabele rentevoet nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van deze kredietlijnen en obligatielening. De classificatie als level 2 is te verantwoorden daar de marktwaardering in een actieve markt voor gelijkaardige producten beschikbaar is.

5. Vlottende activa en kortlopende (niet-financiële) verplichtingen

De waarderingstechniek die bij de waardering tegen reële waarde is gebruikt voor vlottende activa en kortlopende verplichtingen is aan nominale waarde, gezien het feit dat deze vorderingen en schulden op korte termijn zijn en bijgevolg het kredietrisico beperkt is.

Toelichting 40.1: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2024

	(in EUR x 1.000)	31/12/2024 BE	31/12/2024 FR	31/12/2024 NL	31/12/2024 DE	31/12/2024 Elim.	31/12/2024 Conso
I. VASTE ACTIVA		2.254.289	406.762	1.106.646	89.357	-1.031.321	2.825.733
A. Goodwill		0	0	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa		666	0	0	0	0	666
C. Vastgoedbeleggingen		1.145.827	403.029	1.082.012	89.184	0	2.720.052
D. Andere materiële vaste activa		44.410	3.644	24.635	172	0	72.861
E. Financiële vaste activa		1.063.193	0	0	0	-1.031.321	31.872
F. Vorderingen financiële leasing		0	0	0	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		193	89	0	1	0	282
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0	0	0	0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		18.175	12.457	11.748	4.606	12.327	59.313
A. Activa bestemd voor verkoop		5.541	0	0	0	0	5.541
B. Financiële vlottende activa		0	0	0	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0	0	0	0	0
D. Handelsvorderingen		12.447	8.964	10.844	2.840	-937	34.158
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-13.316	-12	15	100	13.263	50
F. Kas en kasequivalenten		11.513	0	102	1.524	0	13.139
G. Overlopende rekeningen		1.990	3.505	787	142	0	6.424
TOTAAL ACTIVA		2.272.463	419.219	1.118.395	93.962	-1.018.994	2.885.045
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.299.721	151.344	566.253	6.833	-219.851	1.804.300
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		1.299.721	151.344	566.253	6.833	-219.851	1.804.300
A. Kapitaal		450.580	0	194.604	2.122	-196.726	450.580
B. Uitgiftepremies		570.794	0	0	0	0	570.794
C. Reserves		181.252	149.515	296.538	-7.144	-8.761	611.401
D. Nettoresultaat van het boekjaar		97.094	1.828	75.111	11.855	-14.363	171.525
II. Minderheidsbelangen		0	0	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN		972.743	267.875	552.141	87.129	-799.144	1.080.745
I. Langlopende verplichtingen		934.325	267.786	533.536	78.070	-807.954	1.005.764
A. Voorzieningen		0	0	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden		926.051	267.786	517.960	78.070	-807.954	981.913
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		8.275	0	0	0	0	8.275
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0	15.576	0	0	15.576
II. Kortlopende verplichtingen		38.417	89	18.605	9.059	8.810	74.981
A. Voorzieningen		0	0	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		2.723	129	282	371	0	3.504
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		12.896	3.919	10.520	3.883	-1.036	30.182
E. Andere kortlopende verplichtingen		1.564	-9.917	-3.460	3.749	9.628	1.564
F. Overlopende rekeningen		21.234	5.958	11.263	1.057	219	39.731
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.272.463	419.219	1.118.395	93.962	-1.018.994	2.885.045

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België bedraagt € 1.145,8 miljoen voor 2024, € 126,8 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België in 2023. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van:

- verwervingen via aandelentransacties zoals de aankoop van een site in de haven van Gent en Antwerpen, alsook een ontwikkelterrein in Zellik
- het vervolg van de ontwikkelingen te Antwerpen, Tongeren, Vorst, Grimbergen en Aalst;
- opleveringen van zonnepanelen op diverse sites;
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Frankrijk bedraagt € 403,0 miljoen voor 2024, € 150,2 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen Frankrijk in 2023 voornamelijk ten gevolge van:

- verwerving van de Reverso-portefeuille, bestaande uit 17 volledig verhuurde sites
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland bedraagt € 1.082,0 miljoen voor 2024, € 183,1 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland in 2023. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan:

- verwervingen door aankoop van gebouwen te Maastricht en Diemen;
- het vervolg van de ontwikkelingen te Waddinxveen, Amsterdam, Born en Tiel;
- opleveringen van zonnepanelen op diverse sites;
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland bedraagt € 89,2 miljoen voor 2024, € 58,2 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland in 2023. Deze stijging is vooral te wijten aan de aankoop van een logistiek park in de haven van Hamburg.



Vollenhovermeer in Oss, Nederland

Toelichting 40.2: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2023

	(in EUR x 1.000)	31/12/2023 BE	31/12/2023 FR	31/12/2023 NL	31/12/2023 DE	31/12/2023 Elim.	31/12/2023 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.925.428	256.655	930.610	30.979	-831.340	2.312.331
A.	Goodwill	0	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	548	0	0	0	0	548
C.	Vastgoedbeleggingen	1.019.009	252.836	898.941	30.972	0	2.201.758
D.	Andere materiële vaste activa	47.514	3.773	31.668	7	0	82.962
E.	Financiële vaste activa	858.165	0	0	0	-831.340	26.825
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	193	46	0	0	0	239
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	54.424	6.898	74.045	923	-14.688	121.603
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	12.553	3.381	11.749	660	-13	28.331
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-46.127	372	61.086	123	-14.675	780
F.	Kas en kasequivalenten	87.504	0	87	13	0	87.604
G.	Overlopende rekeningen	494	3.145	1.123	127	0	4.888
	TOTAAL ACTIVA	1.979.852	263.553	1.004.655	31.902	-846.028	2.433.934
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.083.455	149.587	554.704	3.234	-270.203	1.520.777
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1.080.941	149.587	554.704	3.234	-270.203	1.518.263
A.	Kapitaal	394.914	0	250.399	99	-250.498	394.914
B.	Uitgiftepremies	423.586	0	0	0	0	423.586
C.	Reserves	209.453	142.530	241.085	7.589	-19.705	580.953
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	52.987	7.057	63.220	-4.454	0	118.810
II.	Minderheidsbelangen	2.514	0	0	0	0	2.514
	VERPLICHTINGEN	896.397	113.966	449.951	28.668	-575.825	913.157
I.	Langlopende verplichtingen	809.895	112.670	429.124	26.930	-557.620	820.997
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	809.400	112.670	423.948	26.930	-557.620	815.327
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	495	0	0	0	0	495
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	5.175	0	0	5.175
II.	Kortlopende verplichtingen	86.502	1.297	20.827	1.738	-18.205	92.160
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	35.793	107	263	0	0	36.162
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.717	2.023	6.092	243	-659	19.416
E.	Andere kortlopende verplichtingen	17.602	-4.830	4.489	1.134	-17.757	637
F.	Overlopende rekeningen	21.391	3.997	9.984	361	212	35.944
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.979.852	263.553	1.004.655	31.902	-846.028	2.433.934

Toelichting 40.3: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2024

	(in EUR x 1.000)	31/12/2024 BE	31/12/2024 FR	31/12/2024 NL	31/12/2024 DE	31/12/2024 Niet toegew.	31/12/2024 12 maanden
I.	Huurinkomsten	50.847	14.151	44.853	5.250	0	115.101
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	34	-25	0	0	0	9
	NETTO HUURRESULTAAT	50.881	14.126	44.853	5.250	0	115.110
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.297	3.449	1.707	679	0	13.132
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-7.571	-3.421	-2.569	-737	0	-14.298
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7.027	374	1.535	77	0	9.012
	VASTGOEDRESULTAAT	57.634	14.527	45.527	5.269	0	122.956
IX.	Technische kosten	0	-31	-1	0	0	-32
X.	Commerciële kosten	-2	-65	-4	0	0	-72
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-44	-183	0	0	0	-227
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.149	-911	-510	-590	0	-3.159
XIII.	Andere vastgoedkosten	-123	-5	0	0	0	-128
	VASTGOEDKOSTEN	-1.317	-1.196	-515	-590	0	-3.618
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	56.317	13.330	45.012	4.679	0	119.338
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-11.257	-11.257
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	802	-42	0	25	0	785
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	57.119	13.289	45.012	4.704	-11.257	108.866
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	24.289	-5.566	69.767	-3.090	0	85.400
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	81.408	7.722	114.779	1.613	-11.257	194.266
XX.	Financiële inkomsten	0	0	0	0	1.267	1.267
XXI.	Netto interestkosten	0	0	0	0	-13.878	-13.878
XXII.	Andere financiële kosten	0	0	0	0	-110	-110
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	-2.733	-2.733
	FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-15.453	-15.453
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	81.408	7.722	114.779	1.613	-26.710	178.812
XXV.	Vennootschapsbelasting	1.399	61	-8.687	-60	0	-7.287
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	1.399	61	-8.687	-60	0	-7.287
	NETTO RESULTAAT	82.807	7.783	106.092	1.553	-26.710	171.525
	EPRA-RESULTAAT*	75.538	7.395	15.745	582	0	99.260
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	21.005.929	21.005.929	21.005.929	21.005.929	21.005.929	21.005.929
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	3,94	0,37	5,05	0,07	-1,27	8,17
	EPRA-RESULTAAT PER AANDEEL	3,60	0,35	0,75	0,03	0,00	4,73

Toelichting 40.4: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2023

(in EUR x 1.000)		31/12/2023 BE	31/12/2023 FR	31/12/2023 NL	31/12/2023 DE	31/12/2023 Niet toegew.	31/12/2023 12 maanden
I.	Huurinkomsten	45.401	12.698	46.888	1.998	0	106.985
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-290	-45	-24	0	0	-360
NETTO HUURRESULTAAT		45.111	12.653	46.864	1.998	0	106.625
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.299	3.293	1.607	270	0	12.468
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-7.876	-3.597	-2.282	-268	0	-14.023
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10.044	415	609	0	0	11.068
VASTGOEDRESULTAAT		54.578	12.763	46.798	2.000	0	116.139
IX.	Technische kosten	0	-56	-12	0	0	-67
X.	Commerciële kosten	-1	-95	-94	0	0	-190
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	10	-143	-5	0	0	-137
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.049	-838	-392	-380	0	-2.658
XIII.	Andere vastgoedkosten	-65	-17	0	0	0	-83
VASTGOEDKOSTEN		-1.104	-1.148	-502	-380	0	-3.135
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		53.474	11.615	46.295	1.620	0	113.004
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-10.077	-10.077
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-153	-29	14	10	0	-157
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		53.321	11.586	46.310	1.629	-10.077	102.769
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.616	1.068	10.883	-4.697	0	11.870
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		57.937	12.654	57.192	-3.067	-10.077	114.639
XX.	Financiële inkomsten	866	0	0	0	0	866
XXI.	Netto interestkosten	-19.538	472	312	0	0	-18.754
XXII.	Andere financiële kosten	-80	-12	-13	-2	0	-107
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-14.043	0	0	0	0	-14.043
FINANCIEEL RESULTAAT		-32.795	460	299	-2	0	-32.038
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		25.142	13.114	57.491	-3.069	-10.077	82.601
XXV.	Vennootschapsbelasting	-1.275	-146	37.309	321	0	36.209
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN		-1.275	-146	37.309	321	0	36.209
NETTO RESULTAAT		23.867	12.968	94.800	-2.748	-10.077	118.810
EPRA-RESULTAAT*		62.233	5.989	21.545	243	0	90.010
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		18.387.740	18.387.740	18.387.740	18.387.740	18.387.740	18.387.740
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen		1,30	0,71	5,16	-0,15	-0,55	6,46
EPRA-RESULTAAT PER AANDEEL		3,38	0,33	1,17	0,01	0,00	4,90

Toelichting 41: Financieel risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's kunnen in de normale bedrijfsuitoefening van Montea ontstaan. De onderneming analyseert en herziet elk risico en definieert hierbij de strategieën om de economische impact op de prestaties van de Vennootschap te beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het nettoresultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen indekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

A. Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan voor ca. 30% uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS en CAP om het renterisico in te dekken, waarvan een gedetailleerd overzicht vervat zit in Toelichting 17.

Op 31/12/2024 werd het renterisico voor 98% ingedekt door het afsluiten van contracten aan een vaste rentevoet of door het afsluiten van indekkingsinstrumenten zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een beperkte impact heeft op het resultaat van de Vennootschap.

De verdeling van financiële schulden naar hun aard van indekking kan als volgt weergegeven worden.

Een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2024, zou een stijging van de totale financiële kost met € 0,2 miljoen veroorzaken. Dit negatieve effect wordt verklaard door een indekkingsgraad van 98%.

B. Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurwaarborg van minstens drie maanden.

C. Wisselkoersrisico

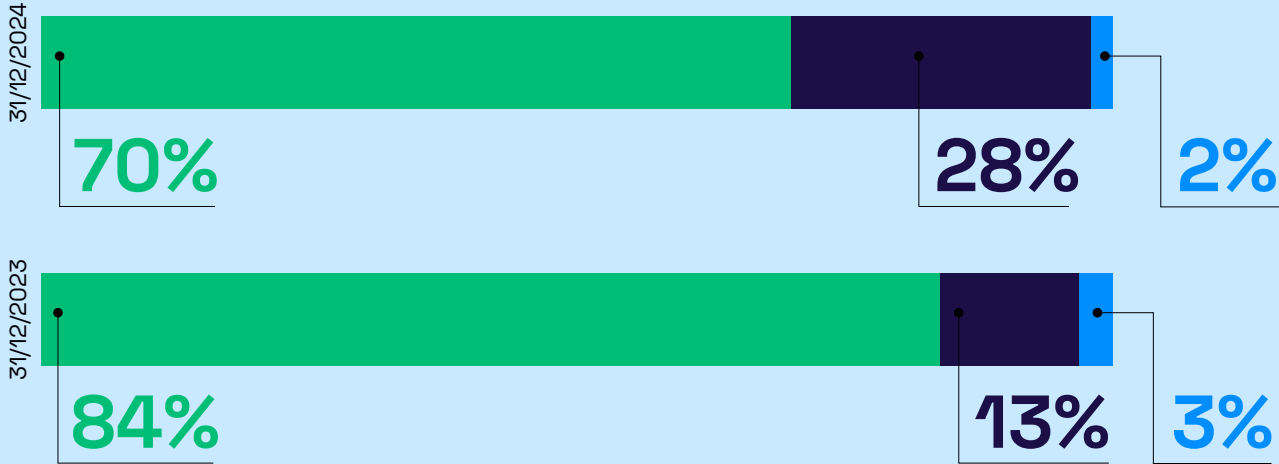
De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat uitsluitend uit gebouwen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

D. Liquiditeitsrisico

In Toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van indekking

- Fixed rate debt
- Hedged floating rate debt
- Unhedged floating rate debt



Toelichting 42: Transacties tussen verbonden ondernemingen

De transacties met verbonden ondernemingen beperken zich tot de management fee tussen de Enige Bestuurder Montea Management NV en Montea NV. Verder bevestigt Montea dat er geen transacties zijn aan niet-marktconforme voorwaarden met verbonden partijen.

Op het einde van het boekjaar 2024 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

- operationeel resultaat - Vergoedingen Enige Bestuurder: € 1.110 K
- schulden / Rekening courant Montea Management NV: € 305 K

In sectie 11.1.1 is de groepsstructuur van Montea op datum van 31 december 2024 terug te vinden.

Toelichting 43: Buitenbalansverplichtingen

Voor het boekjaar 2024 zijn er enkele buitenbalansverplichtingen:

- een bankgarantie ten belope van € 333.673,23, ten gunste van De Scheepvaart NV, in het kader van de concessieovereenkomst te Bilzen die met De Scheepvaart NV werd afgesloten. Deze bankgarantie is geldig tot 30/12/2042;
- een bankgarantie ten belope van € 4.211,25, ten gunste van het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 145.780,34, ten gunste van Havenbedrijf Gent GAB, dewelke een einddatum heeft op 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 153.020,00, ten gunste van De Haven Brussel, dewelke een einddatum heeft op 31/10/2051;
- een bankgarantie ten belope van € 13.000,00, ten gunste van Henton NV;
- een bankgarantie ten belope van € 8.025,00, ten gunste van Société Coopérative Intercommunale;

- een bankgarantie ten belope van € 7.778,45, ten gunste van het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2999;
- een bankgarantie ten belope van € 100.000,00, ten gunste van de Haven van Antwerpen-Brugge NV. Deze bankgarantie is ongelimiteerd in duurtijd;
- een bankgarantie ten belope van € 1.026.909,00, ten gunste van de QPower Products BV. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2024;
- een bankgarantie ten belope van € 513.454,50, ten gunste van de QPower Products BV. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2024;
- een bankgarantie ten belope van € 451.354,50, ten gunste van de QPower Products BV. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2024;
- een bankgarantie ten belope van € 7.129.500,00, ten gunste van de ING Bank NV, Paris Branch. Deze bankgarantie is geldig tot 14/05/2025.

Toelichting 44: Gebeurtenissen na 31 december 2024

Voor een bespreking van de gebeurtenissen na 31 december 2024 verwijzen we naar sectie 5.3.



9.3 Enkelvoudige jaarrekening

9.3.1 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte vorm van Montea per 31 december 2024

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:17 WVV wordt de jaarrekening van Montea NV voorgesteld volgens het verkorte-termijn schema. De enkelvoudige jaarrekening werd nog niet neergelegd bij de Nationale Bank van België. De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening (zie sectie 10.4).

Enkelvoudige balans per 31 december 2024

BALANS (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	2.795.619	2.360.333	1.698.308
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	666	548	567
C. Vastgoedbeleggingen	1.250.643	1.066.868	987.359
D. Andere materiële vaste activa	44.034	46.777	33.020
E. Financiële vaste activa	1.500.039	1.245.925	677.150
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	236	214	213
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	78.136	121.351	555.281
A. Activa bestemd voor verkoop	5.541	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	16.932	14.290	16.575
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	42.930	20.040	468.529
F. Kas en kasequivalenten	10.385	86.242	67.318
G. Overlopende rekeningen	2.348	780	2.859
TOTAAL ACTIVA	2.873.755	2.481.684	2.253.589

BALANS (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	1.804.300	1.518.263	1.298.831
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverennootschap	1.804.300	1.518.263	1.298.831
A. Kapitaal	450.580	394.914	353.244
B. Uitgiftepremies	570.794	423.586	319.277
C. Reserves	611.401	580.953	420.874
D. Nettoresultaat van het boekjaar	171.525	118.810	205.436
Minderheidsbelangen	0	0	0
VERPLICHTINGEN	1.069.455	963.421	954.758
Langlopende verplichtingen	971.692	809.283	866.147
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	963.417	808.788	866.153
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8.275	495	-7
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
Kortlopende verplichtingen	97.763	154.138	88.611
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	2.642	35.638	59.447
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.342	9.647	12.577
E. Andere kortlopende verplichtingen	57.138	86.568	2.175
F. Overlopende rekeningen	22.642	22.285	14.412
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.873.755	2.481.684	2.253.589

Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2024

RESULTATENREKENING (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	55.253	50.245	42.647
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	34	-290	218
NETTO HUURRESULTAAT	55.287	49.955	42.865
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	8.822	8.766	6.525
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur (-)	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen (-)	-9.075	-9.447	-6.940
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	18.567	22.100	12.994
VASTGOEDRESULTAAT	73.601	71.374	55.444
IX. Technische kosten (-)	-9	-49	0
X. Commerciële kosten (-)	-29	-52	-70
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-71	-93	-330
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2.060	-1.886	-1.459
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-124	-71	-38
VASTGOEDKOSTEN	-2.293	-2.150	-1.897
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	71.308	69.223	53.547
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-12.057	-10.681	-6.645
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.024	1.354	2.368
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	61.275	59.896	49.270
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0	19
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	23.729	-17.909	71.016
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	85.005	41.988	120.304
XX. Financiële inkomsten (+)	37.096	29.915	11.460
XXI. Netto interestkosten (-)	-19.715	-20.481	-17.965
XXII. Andere financiële kosten (-)	-88	-82	-182
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	67.768	68.816	91.938
FINANCIEEL RESULTAAT	85.061	78.168	85.252
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	170.065	120.156	205.557
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	1.460	-1.346	-121
XXVI. Exit taks (-)	0	0	0
BELASTINGEN	1.460	-1.346	-121
NETTO RESULTAAT	171.525	118.810	205.436
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	21.006	18.388	16.538
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (gewoon/verwaterd) (in EUR)	8,17	6,46	12,42

Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2024

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (in EUR x 1.000)	31/12/2024 12 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Netto resultaat	171.525	118.810	205.436
Andere elementen van het globaal resultaat	-12.995	15.428	14.928
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen	-12.995	15.428	14.928
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-12.995	15.428	14.928
GLOBAAL RESULTAAT	158.531	134.238	220.364
Toerekenbaar aan			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	158.531	134.238	220.364
Minderheidsbelangen	0	0	0



Resultatenverwerking per 31 december 2024

TE VERWERKEN RESULTAAT (in EUR x 1.000)		IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden
A.	NETTO RESULTAAT	171.525	118.810	205.436
B.	TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-85.466	-43.843	-146.226
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-85.400	-11.870	-92.864
1a.	Boekjaar	-85.400	-11.870	-92.864
1b.	Vorige boekjaren	0	0	0
1c.	Realisatie vastgoed	0	0	0
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0	0
3.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0	0
3a.	Boekjaar	0	0	0
3b.	Vorige boekjaren	0	0	0
4.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
4a.	Boekjaar	0	0	0
4b.	Vorige boekjaren	0	0	0
5.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	2.733	14.043	-58.408
5a.	Boekjaar	2.733	14.043	-58.408
5b.	Vorige boekjaren	0	0	0
6.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
6a.	Boekjaar	0	0	0
6b.	Vorige boekjaren	0	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-2.800	-46.017	5.046
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0	0
C.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	79.693	72.545	55.190
D.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL (ANDERE DAN C)	6.366	2.422	4.020

Uitkeringsplicht per 31 december 2024

Volgens artikel 13 van het GVV KB moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in “Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves” zoals omschreven in

Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

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

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

Art. 7:212 WVV

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

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

ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (in EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2024 12 maanden	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	450.580	394.914	353.244
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	570.794	423.586	319.277
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	548.859	463.459	451.589
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	26.627	29.360	43.404
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	0	0	0
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	20.919	33.913	18.485
Wettelijke reserve (+)	835	835	835
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	1.618.614	1.346.069	1.186.834
Netto Activa vóór dividenduitkering	1.804.300	1.518.263	1.298.831
Vooropgestelde dividenduitkering	86.059	74.967	59.210
Netto Activa na dividenduitkering	1.718.241	1.443.296	1.239.621
Resterende marge na dividenduitkering	99.627	97.227	52.787

Overzicht van de variaties in het statutair eigen vermogen en reserves per 31 december 2024

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (in EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Resultaat	Eigen vermogen
OP 31/12/2022	353.244	319.276	420.874	205.436	1.298.831
Elementen onmiddellijk erkend als EV	41.670	104.310	15.180	0	161.160
Kapitaalsverhoging	40.907	104.310	0	0	145.217
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	15.428	0	15.428
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	763	0	-248	0	515
Rechtzettingen	0	0	0	0	0
Subtotaal	394.914	423.586	436.054	205.436	1.459.990
Dividenden	0	0	-59.230	0	-59.230
Overgedragen resultaat	0	0	205.436	-205.436	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-1.308	118.810	117.501
OP 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	1.518.262
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-13.031	0	189.842
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Negatieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	-2.941
Rechtzettingen	0	0	203	0	203
Subtotaal	450.580	570.794	567.921	118.810	1.708.105
Dividenden	0	0	-75.533	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	171.525	171.525
OP 31/12/2024	450.580	570.794	611.401	171.525	1.804.300

Toewijzing van het resultaat aan het eigen vermogen

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in EUR x 1.000)	31/12/2024	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	450.580	0	450.580
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	570.794	0	570.794
C. Reserves	611.401	86.466	696.867
Wettelijke reserve (+)	835		835
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	463.459	85.400	548.859
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	29.360	-2.733	26.627
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	390.677	2.800	393.477
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	20.919	0	20.919
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	-293.850	0	-293.850
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal		86.059	86.059
TOTAAL		171.525	1.804.300

Staat van de tewerkgestelde personen

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

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

TIJDENS HET VORIGE BOEKJAAR	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	22,5	10,6	11,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	36.469,5	17.350,5	19.119,0
Personeelskosten	1023	3.681.158	1.751.324	1.929.833
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	38.427	18.039	20.387

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

OP DE AFSLUITINGSDATUM VAN HET BOEKJAAR	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	24	3	26,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	24	3	26,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:	120	12	1	12,8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	3	.....	3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3	.....	3,0
universitair onderwijs	1203	6	1	6,8
Vrouwen:	121	12	2	13,7
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	3	1	3,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	1	4,8
universitair onderwijs	1213	5	.....	5,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	24	3	26,5
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

TIJDENS HET BOEKJAAR	Codes	1. Uitzend- krachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de Dimona-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	205	5	.....	5,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	5	.....	5,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de Dimona-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	3	.....	3,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	3	.....	3,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen	340	.....	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	2	.....	2,0
Andere reden	343	1	.....	1,0
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	.....	.....	.....

9.3.2 Tussentijdse en andere financiële informatie

Voor de tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap wordt verwezen naar de tussentijdse verslagen van 31 maart 2024, 30 juni 2024 en 30 september 2024 die door verwijzing worden opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

9.3.3 Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie

Voor de accountantscontrole van de historische jaarlijkse financiële informatie van de Vennootschap wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea) van Montea voor de boekjaren 2022 en 2023 die door verwijzing worden opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

	pagina
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2022	
Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.	390
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2023	
Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.	336
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2024	
Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.	372

9.3.4 Pro forma financiële informatie

Er is geen bruto wijziging van betekenis geweest in boekjaar 2024. Er dient dus geen pro forma financiële informatie te worden opgenomen.

9.3.5 Dividendbeleid

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

- 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Op basis van de resultaten per 31 december 2024 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 21 mei 2024 voor, een bruto dividend uit te keren van € 3,74 per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van € 2,62 per aandeel. Dit is stabiel ten opzichte van het bruto dividend per aandeel van 2023.

Voor de prognose van het dividend van het boekjaar 2025 wordt verwezen naar sectie 5.4.8 “Prognose van het dividend” van dit jaarlijks verslag.

KERNRATIO'S (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023
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
Voorgestelde uitkering		
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

9.3.6 Rechtszaken en arbitrages

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat er met betrekking tot de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit jaarlijks financieel verslag geen tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante materiële invloed zouden kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Montea en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

9.3.7 Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van Montea

De financiële of handelspositie van Montea is niet significant gewijzigd op 31 december 2024.

(1) Obv gewogen gemiddeld aantal aandelen.
(2) Obv aantal aandelen in omloop op balansdatum.

10

DATAPAKKET

10.1	EPRA ¹	304
10.2	Alternative Performance Measures - detail van de berekening	348
10.3	Vastgoedverslag	352
10.4	Deskundigenverslagen	360
10.5	GRI Content index	380
10.6	Aanpak & scope	382
10.7	Kerncijfers en doelstellingen - duurzaamheid	384

Datapakket

10.1 EPRA¹

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de beursgenoteerde Europese vastgoedsector die meer dan 290 leden telt en meer dan € 840 miljard aan vastgoedactiva vertegenwoordigd. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. De indexen zijn samengesteld uit meer dan 100 vennootschappen. De criteria om opgenomen te worden in de indexen staan gepubliceerd op de website van EPRA (www.epra.com). Montea is sinds september 2018 opgenomen in de Europese en in de Belgische EPRA-index.

Aanbevelingen voor wat betreft de rapportering en de definiëring van de belangrijkste financiële en

duurzaamheidsprestatiemaatstaven voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen worden eveneens weergegeven op de website van EPRA ([sustainability] Best Practices Recommendations Guidelines). Montea stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatiemaatstaven ter beschikking van de investeerders met als doel de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van informatie.

10.1.1 Financial reporting: EPRA BPR tabellen

Samenvattende tabel van de 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*	%	5,06	5,06
EPRA “Topped-up” Net Initial Yield*	%	5,06	5,06
EPRA Huurleegstand*	%	0,2	0,0
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)*	%	11,4	11,8
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)*	%	11,2	11,7

De door Montea gehanteerde APM’s (Alternative Performance Measure), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, worden in deze publicatie aangeduid met een asterisk (*), in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM’s. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM’s die door Montea gebruikt worden, worden in dit hoofdstuk van het jaarverslag weergegeven (sectie 10.1 en 10.2).

[1] De auditor heeft een beoordeling (ISRE 2410) uitgevoerd van de maatstaven opgenomen in deze sectie. De publicatie van de gegevens is niet verplicht volgens de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties.

EPRA-resultaat* – EPRA-resultaat per aandeel

Definitie:

Het EPRA-resultaat* betreft het nettoresultaat (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 nettoresultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

(in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023
Netto resultaat (IFRS)	171.525	118.810
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat*		
Uit te sluiten:		
I) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-85.400	-11.571
II) Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
VI) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.733	14.043
VIII) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	10.401	-30.974
X) Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-298
EPRA-resultaat*	99.260	90.010
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	21.005.929	18.387.740
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	4,73	4,90

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 EPRA NAV indicatoren per aandeel worden berekend op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. 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.

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.

Net Disposal Value*

Voorziet 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.

	31/12/2024			31/12/2023			
(in EUR x 1.000)	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.804.300	1.804.300	1.804.300	1.518.263	1.518.263	1.518.263	
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	78,42	78,42	78,42	75,74	75,74	75,74	
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.804.300	1.804.300	1.804.300	1.518.263	1.518.263	1.518.263	
Uit te sluiten:							
V) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.576	15.576	-	5.175	5.175	-	
VI) 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	
XI) Vastgoed transfer tax	178.314	-	-	142.708	-	-	
NAV	1.974.593	1.795.613	1.758.343	1.639.817	1.496.560	1.453.188	
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.131.212	23.131.212	23.131.212	20.121.491	20.121.491	20.121.491	
NAV per aandeel (€/aandeel)	85,36	77,63	76,02	81,50	74,38	72,22	

EPRA NIY* & EPRA ‘topped-up’ NIY*

Definitie:

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

Doelstelling:

Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY* (in EUR x 1.000)	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	2.694.056	2.200.841
Vastgoedbeleggingen - aandeel van JV & Fondsen	-	-
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Verminderd met projectontwikkelingen	-316.666	-113.707
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.377.390	2.087.133
Toelage voor geraamde aankoopkosten	151.347	134.908
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	A2.528.736	2.222.043
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	134.595	118.416
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-6.602	-6.088
Geannualiseerde nettohuurgelden	B127.993	112.328
Huurvrije periodes of lease incentives	-	102
‘Topped-up’ geannualiseerde nettohuurgelden	C127.993	112.430
EPRA NIY*	B/A5,06%	5,06%
EPRA ‘topped-up’ NIY*	C/A5,06%	5,06%

EPRA-huurleegstand*

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

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

Berekening:

	31/12/2024			31/12/2023		
(in EUR x 1.000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstands- graad (%)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstands- graad (%)
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
Totaal	258	139.919	0,2	-	111.540	0,0

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. De consistent hoge bezettingsgraad, sinds 2018 meer dan 99%, is een maatstaf voor de kwaliteit en goede locaties van de gebouwen in de portefeuille van Montea.

In alle markten waarin Montea opereert, is er sprake van schaarste, vooral wat betreft hoogwaardige activa op toplocaties, waar onze volledige portefeuille aan voldoet. De verwachting is dat de bezettingsgraad op alle geografische locaties hoog zal blijven, en eventuele leegstand zal van voorbijgaande aard zijn.



EPRA LTV*

Definitie:
De EPRA LTV* ratio wordt berekend door de netto schuld te delen door de totale vastgoedwaarde.

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
Inclusief											
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, perpetuals)	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
Exclusief											
Kas- en kasequivalenten	-13.139				-13.139		-87.604			2	-87.602
Netto schulden	A	941.666	0	0	0	941.666	735.955	0	0	-340	735.616
Inclusief											
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
Totale portefeuillewaarde	B	2.702.681	0	0	0	2.702.681	2.204.252	0	0	-6.143	2.198.109
LTV*	A/B	34,8%	-	-	-	34,8%	33,4%	-	-	-	33,5%

EPRA-kostratio*

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

Doelstelling:
De EPRA-kostratio'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
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A13.908	13.749
IX. Directe leegstandskosten	-227	-137
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B13.681	13.612
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS	122.104	116.328
Brutohuurinkomsten	C122.104	116.328
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)*	A/C11,4%	11,8%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)*	B/C11,2%	11,7%

De EPRA-kostratio* weerspiegelt de operationele kosten na aftrek van administratieve en operationele kosten geactiveerd conform IFRS voor een bedrag van € 3,8 miljoen. De geactiveerde kosten hebben voornamelijk betrekking op interne personeelskosten van werknemers die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedbeleggingen – huurgegevens en marktwaarde

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de vastgoedportefeuille, per land:

		BE	FR	NL	DE	31/12/2024
Verhuurbare oppervlakte	m²	951.695	292.508	788.546	99.495	2.132.243
Gem. huurgelden/m²	€/m²	56,7	72,7	60,6	56,1	60,3
Geannualiseerde contractuele huurgelden	K€	53.977	21.252	47.755	5.580	128.564
Geraamde huurwaarde (ERV)	K€	58.281	22.767	54.312	4.558	139.919
Nettohuurgelden	K€	50.955	14.005	44.086	5.182	114.229
Marktwaarde vastgoedbeleggingen	K€	1.027.760	389.458	898.776	89.184	2.405.178
Marktwaarde zonnepanelen	K€	43.550	3.114	24.287	0	70.950
EPRA-huurleegstand* (gebaseerd op ERV)	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gem. duur contracten (tot 1 ^{ste} opzeg)	Y	5,1	5,4	7,4	3,8	5,9
Gem. duur contracten (tot einde)	Y	6,4	6,9	7,8	3,8	6,9

Overzicht van de huurgelden, opgesplitst per land en per activiteit van de huurder:

Huurder Business Sector (in EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE	31/12/2024
Logistiek	26.093	12.622	17.866	1.922	58.503
Bouw/Industrie	6.470	2.080	8.800	1.419	18.769
Voeding & dranken	4.062	2.112	10.864	1.588	18.625
Automobielsector	4.945	1.092	1.307	645	7.989
Farma & medische sector	3.561	417	5.030	0	9.008
Retail	4.744	2.122	3.875	0	10.741
Andere	4.103	807	13	6	4.930
Leegstand	0	0	0	0	0
Totaal huidige huur	53.977	21.252	47.755	5.580	128.564

Huurder Business Sector (%)	BE	FR	NL	DE	31/12/2024
Logistiek	48	59	37	34	46
Bouw/Industrie	12	10	18	25	15
Voeding & dranken	8	10	23	28	14
Automobielsector	9	5	3	12	6
Farma & medische sector	7	2	11	0	7
Retail	9	10	8	0	8
Andere	8	4	0	0	4
Leegstand	0	0	0	0	0
Totaal huidige huur	100	100	100	100	100

Overzicht van de grootste huurders binnen de portefeuille, inclusief het aandeel in het totaal van de huurgelden:

Huurder	Huidige huur op jaarbasis
1. Jacky Perrenot	[>4,5 mio€]
2. Amazon	[>4,5 mio€]
3. A-WARE Group	[4 - 4,5 mio€]
4. DHL aviation	[3,5 - 4 mio€]
5. Lekkerland	[3 - 3,5 mio€]
6. Doc Morris	[3 - 3,5 mio€]
7. PostNL Real Estate	[3 - 3,5 mio€]
8. GVT	[3 - 3,5 mio€]
9. HBM Machines	[2,5 - 3 mio€]
10. DHL Global Forwarding	[2 - 2,5 mio€]
11. Decathlon	[2 - 2,5 mio€]
12. BELRON - Carglass	[2 - 2,5 mio€]
13. Bakkersland	[2 - 2,5 mio€]
Huurders > 2 mio€	46.31136%
Huurders < 2 mio€	82.25364%
Totaal	128.564100%

Overzicht van de grootste (in marktwaarde)
investeringspanden binnen de investeringsportefeuille:

		Locatie	Huurders	Range marktwaarde	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Type gebouw	Sector	Eigendom	Vorm van eigendom	Jaar van aankoop	Jaar van oplevering / herontwikkeling
1.	BE	Vorst Humaniteitslaan	- Options België NV - Sligro-MFS Belgium NV - Delhaize Belgium	> 50 mio €	38.131	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2008	2015 - 2016 2024
2.	NL	Waddinxveen Louis Dobbeltmannweg	Lekkerland	> 50 mio €	67.997	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2024	2024
3.	NL	Waddinxveen Logistiek Park A12	HBM Machines B.V.	> 50 mio €	48.703	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2022	2022
4.	NL	Aalsmeer Japanlaan & Thailandlaan	Borgesius Aalsmeer B.V. Dobbe Transport	> 50 mio €	42.734	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2017	2016 - 2017
5.	NL	Heerlen Business park Aventis	Doc Morris	> 50 mio €	42.451	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2015	2019
6.	BE	Willebroek De Hulst	Decathlon	> 50 mio €	67.480	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2017	2017
7.	DE	Hamburg Volhöfner Weiden	- Fruitwork Dienstleistungs Center - Bolloré Logistics Warehousing Germany - IGS Paraffin Logistics - Panex World Depot - Darguner Brauerei	30 < x < 50 mio €	63.530	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2024	NVT
8.	BE	Antwerpen Blue Gate	Amazon Transport Belgium NV	30 < x < 50 mio €	19.247	Single tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2022	2022
9.	BE	Zaventem Brucargo	DHL Aviation	30 < x < 50 mio €	64.969	Single tenant	Logistiek	100%	Long Term superficies	2017	2016
10.	BE	Tongeren III Mammoetstraat	- C-Living - Baywa	30 < x < 50 mio €	54.042	Multi tenant	Logistiek	100%	Full ownership	2022	2023

Projectontwikkelingen

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de Projectontwikkelingen, per land en per individueel project:

Land	Site & Locatie	Ontwikkelingskosten tot 31/12/2024 (K€)	Herwaardering (K€)	Reële waarde 31/12/2024 (K€)	Geschatte kosten tot oplevering (K€)	Waarde bij oplevering (K€)	Verwachte datum van oplevering	Status	Type gebouw	Eigendom (%)	Voor-verhuurd (%)	Totaal (m²)	Onbebouwde grond (m²)	ERV bij oplevering (K€)
BE	Lummen	8.708	3.375	12.084	20.037	32.121	Onbekend	Commercialisering	Logistiek	100%		32.000	55.000	1.750 - 2.250
BE	Halle	11.654	1.108	12.762	21.797	34.559	Onbekend	Commercialisering	Logistiek	100%		31.000	55.000	1.750 - 2.250
BE	Zellik	11.465	0	11.465	9.791	21.256	Onbekend	Vergunning in aanvraag	Logistiek	100%	100%	14.000	36.000	1.250 - 1.750
BE	Tongeren - IIB	11.985	594	12.579	32.483	45.062	Onbekend	Commercialisering	Logistiek	100%		59.000	95.000	2.750 - 3.250
BE	Tongeren III	9.487	-922	8.565	27.312	35.878	Onbekend	Commercialisering	Logistiek	100%		40.000	66.000	2.750 - 3.250
BE	Tongeren III - Unit 3	9.190	3.107	12.296	0	12.296	2024	Opgeleverd	Logistiek	100%	100%	14.000	23.000	250 - 750
BE	Grimbergen	10.584	-419	10.165	21.152	31.318	Onbekend	Commercialisering	Logistiek	50%		30.000	57.000	1.750 - 2.250
BE	Blue Gate (Montea)	21.383	1.143	22.526	0	22.526	2024	Opgeleverd	Logistiek	100%	100%	16.000	26.000	1.250 - 1.750
BE	Aalst	6.297	2.502	8.799	3.585	12.384	2025	In ontwikkeling	Logistiek	100%	100%	9.000	14.000	250 - 750
BE	Solar Panels	1.591		1.591	1.645	3.236	2025	In ontwikkeling	NVT	100%	NVT	NVT		NVT
BE	BESS	7.028		7.028	10.219	17.247	2025	In ontwikkeling	NVT	100%	NVT	NVT		NVT
BE		109.371	10.488	119.859	148.022	267.882						245.000	427.000	12.500 - 14.750
NL	Tiel	84.596	5.039	89.636	19.564	109.199	2025	In ontwikkeling	Logistiek	100%	100%	91.000	183.000	5.750 - 6.250
NL	Tiel - Midden	31.531	3.783	35.314	43.771	79.085	Onbekend	Vergunning in aanvraag	Logistiek	100%		69.000	118.000	4.750 - 5.250
NL	Tiel - Zuid	15.724	2.068	17.791	15.178	32.969	Onbekend	Commercialisering	Logistiek	100%		25.000	45.000	1.750 - 2.250
NL	Born	21.271	4.786	26.056	42.104	68.161	Onbekend	Commercialisering	Logistiek	100%		67.000	89.000	4.250 - 4.750
NL	Amsterdam - Blond	8.965	194	9.159	4.048	13.207	2025	In ontwikkeling	Logistiek	100%	100%	7.000	11.000	250 - 750
NL	Tiel - Infrastructuur	850	4.362	5.212	0	5.212	Onbekend	NVT	NVT	100%	NVT	NVT	NVT	NVT
NL	Solar Panels	67		67	0	67	Onbekend	NVT	NVT	100%	NVT	NVT	NVT	NVT
NL		163.003	20.232	183.235	124.664	307.900						259.000	446.000	3.000 - 3.500
FR	Senlis	6.745	-315	6.430	Onbekend	6.430	Onbekend	Vergunning in aanvraag	Logistiek	100%		Onbekend	170.000	Onbekend
FR	St Priest - Renault Truck	7.778	-636	7.142	Onbekend	7.142	Onbekend	Vergunning in aanvraag	Logistiek	100%		Onbekend	70.000	Onbekend
FR	Solar Panels	0		0			NVT		NVT	100%	NVT		NVT	NVT
FR		14.523	-951	13.571	0	6.430						0	240.000	Onbekend
	TOTAAL	286.897	29.769	316.666	272.687	582.211						504.000	1.113.000	15.500 - 18.250

Vastgoedbeleggingen - ‘Like-for-Like’ groei van de IFRS-huurgelden

		LIKE FOR LIKE						NON COMPARABLE				
(in EUR x 1.000)	Huur 31/12/2023	(Verhuur van) leegstand	Nieuwe leegstand	Heronder- handeling	Indexatie	Andere		Nieuwe sites	Indexatie	Verkochte sites	Andere	HUUR 31/12/2024
België	43.733	278	-204	397	1.132	10						45.347
Frankrijk	12.012	68	-436	13	533	37						12.228
Nederland	38.874	131	0	0	1.265	0						40.270
Duitsland	1.998	0	0	0	66	0						2.064
LIKE FOR LIKE	96.617	477	-639	410	2.996	48		0	0	0	0	99.909
België	1.668							4.072	0	-271	31	5.500
Frankrijk	686							1.697	0	-461	0	1.923
Nederland	5.199							-2.112	0	0	0	3.087
Duitsland	0							3.186	0	0	0	3.186
NON COMPARABLE	7.553							6.844	0	-732	31	13.696
TOTAAL	104.170	477	-639	410	2.996	48		6.844	0	-732	31	113.605
Like for Like variatie van het jaar		3.292										
België	45,3%	0,3%	-0,2%	0,4%	1,2%	0,0%						46,9%
Frankrijk	12,4%	0,1%	-0,5%	0,0%	0,6%	0,0%						12,7%
Nederland	40,2%	0,1%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%						41,7%
Duitsland	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%						2,1%
LIKE FOR LIKE	100%	0,5%	-0,7%	0,4%	3,1%	0,0%		103,4%				
Like for Like variatie van het jaar		3,4%										

Noteer:
Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2023 t.e.m. 31/12/2024) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de ‘Like-for-Like’ analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar (‘non comparable’).

De gebruikte scope is dezelfde als deze bij de Roll Forward van de Investeringsassets (zie volgende).

Vastgoedbeleggingen - Roll Forward van de Investeringsassets

LIKE FOR LIKE				NON COMPARABLE					
(in EUR x 1.000)	Investment assets 31/12/2023	CAPEX	Herwaardering	Aankopen	Verkopen	Transfer van / naar Project- ontwikkeling	CAPEX	Herwaardering	Investment assets 31/12/2024
België	820.393	4.836	4.395						829.623
Frankrijk	241.305	1.731	-1.800						241.236
Nederland	760.767	1.244	34.863						796.873
Duitsland	30.972	44	35						31.050
LIKE FOR LIKE	1.853.436	7.854	37.492						1.898.782
België	50.643			24.063	0	40.470	137	3.731	119.045
Frankrijk	0			150.639	0	0	0	-2.389	148.250
Nederland	101.677			27.940	0	-44.250	0	9.612	94.980
Duitsland	0			48.968	0	0	604	21	49.593
NON COMPARABLE	152.320			251.610	0	-3.780	741	10.975	411.868
TOTAAL	2.005.757	7.854	37.492	251.610	0	-3.780	741	10.975	2.310.650
Like for Like variatie van het jaar		45.346							
België	40,9%	0,2%	0,2%						41,4%
Frankrijk	12,0%	0,1%	-0,1%						12,0%
Nederland	37,9%	0,1%	1,7%						39,7%
Duitsland	1,5%	0,0%	0,0%						1,5%
LIKE FOR LIKE	92,4%	0,4%	1,9%						94,7%
België	2,5%			1,2%	0,0%	2,0%	0,0%	0,2%	5,9%
Frankrijk	0,0%			7,5%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,1%	7,4%
Nederland	5,1%			1,4%	0,0%	-2,2%	0,0%	0,5%	4,7%
Duitsland	0,0%			2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%
NON COMPARABLE	7,6%			12,5%	0,0%	-0,2%	0,0%	0,5%	20,5%
TOTAAL	100,0%	0,4%	1,9%	12,5%	0,0%	-0,2%	0,0%	0,5%	115,2%
Like for Like variatie van het jaar		2,3%							
Noteer: Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2023 t.e.m. 31/12/2024) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de ‘Like-for-Like’ analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar (‘non comparable’). We vestigen bovendien ook de aandacht op het feit dat enkel de ‘standing investments’ in deze tabel zijn opgenomen, terwijl de CAPEX-tabel (cf. Infra) naast de ‘standing investments’ ook de concessies, zonnepanelen en ontwikkelingen omvat.									

Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens

	31/12/2024		
Vastgoedbeleggingen Waarderingsgegevens (in EUR x 1.000)	Reële waarde	Stijging/(daling) van de reële waarde	EPRA NIY* (%)
SEGMENT			
België	948.684	77.647	5,2%
Frankrijk	389.458	148.153	5,2%
Nederland	891.848	29.403	4,8%
Duitsland	80.660	49.688	5,6%
Totaal Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	2.310.650	304.892	5,06%
AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-BALANS			
Projectontwikkelingen	316.666		
Gebruiksrecht concessie	94.528		
Vastgoedeigendommen	3.749		
Totaal vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	2.725.593		

Meer achtergrond in verband met de waardebepaling van vastgoedbeleggingen is opgenomen in Toelichting 39 Reële waarde hiërarchie.

Analyse resterende duurtijd tot 1^{ste} opzegmogelijkheid

	ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT 1 ^{STE} OPZEG	BE	FR	NL	DE	TOTAAL	
Current Rent tot 1e opzeg	Gemiddelde duur tot 1ste opzeg (jaren)	5,1	5,4	7,4	3,8	5,9	
	Current Rent die verloopt binnen het jaar	3.301	2.605	242	0	6.148	
	Current Rent die verloopt in het 2de jaar	10.503	4.730	1.462	612	17.307	
	Current Rent die verloopt tussen het 3de & 5de jaar	20.491	3.658	12.959	4.968	42.076	
	Current Rent die verloopt na het 5de jaar	19.683	10.258	33.092	0	63.033	
	TOTAAL	53.977	21.252	47.755	5.580	128.564	
	Current Rent die verloopt binnen het jaar (%)	2,6	2,0	0,2	0,0	4,8	
	Current Rent die verloopt in het 2de jaar (%)	8,2	3,7	1,1	0,5	13,5	
	Current Rent die verloopt tussen het 3de & 5de jaar (%)	15,9	2,8	10,1	3,9	32,7	
	Current Rent die verloopt na het 5de jaar (%)	15,3	8,0	25,7	0,0	49,0	
	TOTAAL	42,0	16,5	37,1	4,3	100,0	

Analyse resterende duurtijd tot einde contract

	ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT EINDE CONTRACT	BE	FR	NL	DE	TOTAAL	
Current Rent tot einde contract	Gemiddelde duur tot einde contract (jaren)	6,4	6,9	7,8	3,8	6,9	
	Current Rent die verloopt binnen het jaar	3.206	1.474	242	0	4.922	
	Current Rent die verloopt in het 2de jaar	5.141	1.717	1.462	612	8.933	
	Current Rent die verloopt tussen het 3de & 5de jaar	11.555	4.299	11.768	4.968	32.589	
	Current Rent die verloopt na het 5de jaar	34.075	13.762	34.283	0	82.120	
	TOTAAL	53.977	21.252	47.755	5.580	128.564	
	Current Rent die verloopt binnen het jaar (%)	2,5	1,1	0,2	0,0	3,8	
	Current Rent die verloopt in het 2de jaar (%)	4,0	1,3	1,1	0,5	6,9	
	Current Rent die verloopt tussen het 3de & 5de jaar (%)	9,0	3,3	9,2	3,9	25,3	
	Current Rent die verloopt na het 5de jaar (%)	26,5	10,7	26,7	0,0	63,9	
	TOTAAL	42,0	16,5	37,1	4,3	100,0	

EPRA CAPEX-analyse

(in EUR x 1.000)	31/12/2024						31/12/2023					
	Groep (excl. joint ventures)				Joint ventures (proportionate share)	Totaal groep	Groep (excl. joint ventures)				Joint ventures (proportionate share)	Totaal groep
	BE	FR	NL	DE			BE	FR	NL	DE		
I. Investeringsen	26.698	150.639	27.940	60.929	-	266.206	7.606	-	28	-	-	7.634
II. Ontwikkeling	72.299	2.256	79.772	-	-	154.327	42.278	507	9.088	-	-	51.872
III. Desinvesteringen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Vastgoedbeleggingen	6.923	1.740	518	576	-	9.757	1.448	3.681	10.523	158	-	15.809
IV.a) Incrementele verhuurbare ruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.b) Geen incrementele verhuurbare ruimte	6.923	1.740	518	576	-	9.757	1.448	3.681	10.523	158	-	15.809
IV.c) Huurder incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.d) Overige materiële niettoegerekende soorten uitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Intercalaire interesten	4.649	736	5.095	-	-	10.480	3.268	486	571	-	-	4.325
TOTAAL CAPEX	110.569	155.371	113.326	61.505	-	440.770	54.599	4.674	20.210	158	-	79.641

Montea investeerde in 2024 € 440,7 miljoen in de vastgoedportefeuille. De tabel hierboven omvat de investeringen in i) verwerving van nieuwe terreinen en gebouwen, ii) verdere ontwikkelingen van terreinen en gebouwen, iii) desinvesteringen, iv) de bestaande vastgoedinvesteringen en v) geactiveerde interesten. De investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille worden verder uitgesplitst in iv.a) uitgaven met als doel de verhuurbare oppervlakte te vergroten, iv.b) het verbeteren van de bestaande verhuurbare oppervlakte zonder deze te willen uitbreiden en iv.c) uitgaven die dienen als incentive voor de huurders.

We vestigen bovendien ook de aandacht op het feit dat deze tabel naast de ‘standing investments’ ook de concessies, zonnepanelen en ontwikkelingen omvat. In toelichting 20 Vastgoedbeleggingen kan een overzicht waargenomen worden waaruit deze investeringen bestaan. De project-ontwikkelingen en investeringen (excl. oplevering van projectontwikkelingen) sommeren daar tot € 440,7 miljoen.

Born, Nederland 🇳🇱

Ontwikkeling



WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING <u>DATAPAKKET</u> AANVULLENDE INFORMATIE					
10.1.2 Sustainability reporting: EPRA sBPR tabellen										
ENERGY	ENVIRONMENTAL					MONTEA PORTFOLIO				
	Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)		Notes
						2023	2024	2023	2024		Evolution
	Electricity	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Total landlord-obtained electricity	9.179.641	10.464.956	4.922.871	4.104.392	-17%	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	817.472	3.222.437	634.622	0	-100%	*2
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	4.618.190	4.575.502	2.715.358	2.770.484	2%	*2
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	3.743.979	2.667.017	1.572.892	1.333.908	-15%	*4
			kWh	Total tenant-obtained electricity	67.668.174	74.535.208	48.009.460	48.940.629	2%	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	23.019.144	13.478.452	14.150.512	9.461.745	-33%	*2
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	28.021.262	40.514.873	22.795.629	26.823.740	18%	*2
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16.627.768	20.541.883	11.063.319	12.655.144	14%	*5
			kWh	Total electricity consumption	76.847.815	85.000.164	52.932.331	53.045.022	0,20%	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	23.836.615	16.700.889	14.785.134	9.461.745	-36%	*2
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	32.639.452	45.090.375	25.510.987	29.594.224	16%	*2
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	20.371.747	23.208.900	12.636.210	13.989.053	11%	*4, *5
			%	Green electricity from renewable sources/Total electricity	69%	80%	72%	82%		
			%	Landlord Controlled	12%	12%	9%	8%		
			%	Tenant Controlled	88%	88%	91%	92%		
			%	Electricity disclosure coverage	100%	100%	54%	54%		
			%	Proportion of electricity estimated	10%	14%	0%	0%		
	District heating and cooling	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Total landlord-obtained district heating and cooling	0	0	0	0	0	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0		
			kWh	Total tenant-obtained district heating and cooling	924.149	890.714	924.149	890.714	-4%	
			kWh	of which from renewable resources	300.287	226.142	300.287	226.142		*6
			kWh	Total district heating and cooling	924.149	890.714	924.149	890.714	-4%	
			kWh	of which from renewable resources	300.287	226.142	300.287	226.142		
			%	Proportion of dh&c from renewable resources	32%	25%	32%	25%		*6
			%	District heating and cooling disclosure coverage	100%	100%	80%	80%		
			%	Proportion of district heating and cooling estimated	0%	0%	0%	0%		
	Fuels	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Total direct landlord-obtained fuels	7.281.707	8.325.959	2.948.131	2.703.402	-8%	*1
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0		
			kWh	Total tenant-obtained fuels	17.890.962	22.553.716	13.009.290	15.472.858	19%	*1
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0		
			kWh	Total fuels	25.172.669	30.879.675	15.957.421	18.176.261	14%	*1
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0		
			%	Proportion fuel from renewable resources	0%	0%	0%	0%		
			%	Fuels disclosure coverage	100%	100%	53%	53%		
			%	Proportion of fuels estimated	9%	17%	0%	0%		
	Energy Intensity	Energy-Int	kWh / (m². year)	Building energy intensity*	66,8	62,63	68,9	71,2	3%	*1
			%	Building energy intensity disclosure coverage	100%	100%	49%	49%		
			%	Proportion of Building energy intensity estimated	15%	15%	0%	0%		
328										329

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING <u>DATAPAKKET</u> AANVULLENDE INFORMATIE						
	ENVIRONMENTAL						MONTEA PORTFOLIO					
	Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure			Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)		Notes	
							2023	2024	2023	2024		Evolution
	GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Dir-ABS Location based (Scope 1)		1.546	2.064	604	554	-8%	*7
		Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope2)		98	303	86	0	-100%	*2
				tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope 3)		11.029	10.417	7.956	7.386	-7%	*3
		GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO ₂ e / (m². year)	GHG intensity*		8,2	6,9	8,6	7,9	-8%	*2,*3,*7
				%	Energy and associated GHG disclosure coverage		100%	100%	49%	49%		
				%	Proportion of energy and associated GHG estimated		9%	23%	0%	0%		
	WATER USE	Water	Water-Abs, Water-LfL	m³	Total Water consumption		363.909	361.829	224.814	144.356	-36%	*1
				m³	of which municipal water		265.452	357.900	153.706	141.983		*1
				m³	of which rain water reuse		98.457	3.928	71.108	2.373		*1
			Water-Int	m³/m²	Building water intensity		0,24	0,19	0,28	0,18	-36%	*1
				%	Municipal Water disclosure coverage		100%	100%	43%	43%		
				%	Rain Water disclosure coverage		100%	100%	43%	43%		
				%	Proportion of municipal water estimated		32%	17%	0%	0%		
				%	Proportion of rain water estimated		17%	20%	0%	0%		
	WASTE	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Hazardous waste		112	62	52	26	-50%	
				Tonnes	Non-Hazardous waste		79.183	10.362	3.443	4.256	24%	
				Tonnes	Total waste created		79.295	10.423	3.495	4.282	23%	*1
				Tonnes	to Reuse facility		0	0	0	0		
				Tonnes	to Recycling facility		35.662	5.060	1.289	1.445		
				Tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)		3.909	2.787	1.590	1.764		
				Tonnes	to Landfill (with of without energy recovery)		763	293	306	288		
				Tonnes	to Biodiesel production		0	0	0	0		
				Tonnes	to other/unkown		38.849	1.595	3.443	701		
				%	Waste disclosure coverage		56%	37%	23%	23%		
				%	Proportion of waste estimated		0%	0%	0%	0%		
			Disposal routes	proportion by disposal route (%)	to Reuse facility		0%	0%	0%	0%		
					to Recycling facility		45%	49%	37%	34%		
					to Incineration (with or without energy recovery)		5%	27%	46%	41%		
					to Landfill (with of without energy recovery)		1%	3%	9%	7%		
					to Biodiesel production		0%	0%	0%	0%		
					to other/unkown		49%	21%	7%	18%		
Waste disposal route disclosure coverage					56%	37%	23%	23%				
330											331	

WIJ ZIJN MONTEA					ONZE HIGHLIGHTS					DUURZAME LOGISTIEK					BLIK OP DE TOEKOMST					BEHEERSVERSLAG					MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE					RISICOFACTOREN					JAARREKENING					DATAPAKKET					AANVULLENDE INFORMATIE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING <u>DATAPAKKET</u> AANVULLENDE INFORMATIE						
ENERGY												
	ENVIRONMENTAL						COMPANY OFFICES					
	Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)		Notes		
						2023	2024	2023	2024		Evolution	
	Electricity	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Total landlord-obtained electricity	28.231	24.179	28.231	24.179	-14%			
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	0	0			
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	28.231	24.179	28.231	24.179	-14%	*8		
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	0	0	0	0	0			
			kWh	Total tenant-obtained electricity	61.544	60.959	61.544	60.959	-1%			
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	0	0			
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	45.683	44.072	45.683	44.072	-4%			
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	15.861	16.886	15.861	16.886	6%			
			kWh	Total electricity consumption	89.775	85.137	89.775	85.137	-5%	*8		
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	0	0			
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	73.914	68.251	73.914	68.251	-8%			
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	15.861	16.886	15.861	16.886	6%			
			%	Green electricity from renewable sources/Total electricity	100%	100%	100%	100%	0%			
			%	Landlord Controlled	31%	28%	31%	28%	-10%			
			%	Tenant Controlled	69%	72%	69%	72%	4%			
			%	Electricity disclosure coverage	98%	98%	98%	98%	98%			
			%	Proportion of electricity estimated	0%	0%	0%	0%	0%			
	District heating and cooling	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Total landlord-obtained district heating and cooling	0	0	0	0	0			
			kWh	of which from renewable resources	0%	0%	0%	0%				
			kWh	Total tenant-obtained district heating and cooling	3.849	3.117	3.849	3.117	-19%	*9		
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0				
			kWh	Total district heating and cooling	3.849	3.117	3.849	3.117	-19%	*9		
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0				
			%	Proportion of dh&c from renewable resources	0%	0%	0%	0%				
			%	District heating and cooling disclosure coverage	98%	98%	98%	98%				
			%	Proportion of district heating and cooling estimated	0%	0%	0%	0%				
	Fuels	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Total direct landlord-obtained fuels	22.131	21.207	22.131	21.207	-4%			
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0				
			kWh	Total tenant-obtained fuels	91.847	57.182	91.847	57.182	-38%	*10		
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0				
			kWh	Total fuels	113.978	78.389	113.978	78.389	-31%	*10		
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0				
			%	Proportion fuel from renewable resources	0%	0%	0%	0%				
			%	Fuels disclosure coverage	98%	98%	98%	98%				
			%	Proportion of fuels estimated	0%	0%	0%	0%				
	Energy Intensity	Energy-Int	kWh / (m². year)	Building energy intensity*	153	110	153	110	-28%	*12		
			%	Building energy intensity disclosure coverage	98%	98%	98%	98%				
%			Proportion of Building energy intensity estimated	0%	0%	0%	0%					
334											335	

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS				CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING <u>DATAPAKKET</u> AANVULLENDE INFORMATIE							
	ENVIRONMENTAL					COMPANY OFFICES						
	Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)		Notes		
						2023	2024	2023	2024		Evolution	
	GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Dir-ABS Location based (Scope 1)		18.822,20	11.720,10	18.822,20	11.720,10	-38%	*10
		Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope2)		0	0	0	0	0%	
				tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based (Scope 3)		11.345,40	10.308,70	11.345,40	10.308,70	-9%	*3
		GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO ₂ e / (m ² . year)	GHG intensity*		22,2	14,6	22,2	14,6	-34%	*3,10
				%	Energy and associated GHG disclosure coverage		98%	98%	98%	98%		
				%	Proportion of energy and associated GHG estimated		0%	0%	0%	0%		
	WATER USE	Water	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Total Water consumption		716	728	716	728	2%	*11
				m ³	of which municipal water		716	728	716	728	2%	*11
				m ³	of which rain water reuse		0	0	0	0	0%	*11
			Water-Int	m ³ /m ²	Building water intensity		0,57	0,6	0,57	0,6	4%	*11
				%	Municipal Water disclosure coverage		90%	79%	90%	79%		
				%	Rain Water disclosure coverage		100%	100%	100%	100%		
				%	Proportion of municipal water estimated		0%	0%	0%	0%		
				%	Proportion of rain water estimated		0%	0%	0%	0%		
	WASTE	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Hazardous waste		0	0	0	0		
				Tonnes	Non-Hazardous waste		3,12	3,21	3,12	3,21	3%	*11
				Tonnes	Total waste created		3,12	3,21	3,12	3,21	3%	*11
				Tonnes	to Reuse facility		0	0	0	0		
				Tonnes	to Recycling facility		1,23	1,16	1,23	1,16		
				Tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)		0	0	0	0		
				Tonnes	to Landfill (with of without energy recovery)		1,88	2,05	1,88	2,05		
				Tonnes	to Biodiesel production		0	0	0	0		
				Tonnes	to other/unkown		0	0	0	0		
				%	Waste disclosure coverage		90%	100%	90%	100%		
				%	Proportion of waste estimated		0%	0%	0	0		
			Disposal routes	proportion by disposal route (%)	to Reuse facility		0%	0%	0%	0%		
					to Recycling facility		40%	36%	40%	36%		
					to Incineration (with or without energy recovery)		0%	0%	0%	0%		
					to Landfill (with of without energy recovery)		60%	64%	60%	64%		
					to Biodiesel production		0%	0%	0%	0%		
					to other/unkown		0%	0%	0%	0%		
Waste disposal route disclosure coverage					90%	100%	90%	100%				
336											337	

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS				CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING <u>DATAPAKKET</u> AANVULLENDE INFORMATIE				

SOCIAL																		
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes		2024				2023								
						Women		Men		Total	Women		Men		Total			
DIVERSITY	Gender diversity	Diversity-Emp	# of professionals at the end of the reporting period (Headcount EOP²)	*1	Employees	21	43%	28	57%	49	16	36%	29	64%	45			
				*1, *2	Management	2	17%	10	83%	12	3	23%	10	77%	13			
				*1	Board of Directors	2	29%	5	71%	7	2	29%	5	71%	7			
				*1, *3	Total	25	37%	42	63%	67	21	33%	43	67%	64			
		Average of Full Time Equivalents (FTE) during the reporting period (Avg FTE¹)	*1	Employees	16,1	36%	29,2	64%	45,3	15,2	41%	22,0	59%	37,1				
			*1, *2	Management	2,5	21%	9,6	79%	12,1	1,8	16%	9,5	84%	11,3				
			*1	Board of Directors	2,0	29%	5,0	71%	7,0	2,0	29%	5,0	71%	7,0				
			*1, *3	Total	20,6	32%	42,8	68%	63,4	18,9	35%	35,4	65%	54,4				
	Gender pay ratio	Diversity-Pay	Ratio average salary of women expressed as a percentage of men within the same category (Avg FTE¹)	*1	Employees	90%				72%								
				*1, *2	Management	92%				104%								
				*1	Board of Directors	130%				123%								
				*1, *3, 4*	Total	79%				64%								
EMPLOYEE TRAINING AND DEVELOPMENT	Training and development	Emp-Training	Total number of Montea professionals (in FTE) who followed training + Rate as a percentage of total Avg FTE's (Avg FTE¹)	*1	Employees	16,1	100%	29,1	100%	45,2	100%	13,1	87%	20,9	95%	34,1	92%	
				*1, *2	Management	2,5	100%	9,6	100%	12,1	100%	1,3	76%	9,5	100%	10,9	96%	
				*1	Total (excl. BoD)	18,6	100%	38,8	100%	57,4	100%	14,5	85%	30,5	97%	44,9	93%	
		Average hours of training and development (external & internal training, webinars, seminars, online, ...) (Avg FTE¹)	*1	Employees	56,7	52,9		54,3		52,4		57,4		55,4				
			*1, *2	Management	58,1	55,0		55,6		63,2		55,1		56,1				
			*1	Total (excl. BoD)	56,9	53,4		54,5		53,4		56,7		55,6				
	Performance appraisals	Emp-Dev	% of employees who receive performance and career development reviews (Headcount EOP²)		Total (excl. BoD)	100%		100%		100%		100%		100%				
	New hires	Emp-Turnover	Total number of professionals (Headcount³)		Total (incl. BoD)	7		5		12		5		16		21		
					Total (incl. BoD)	10%		7%		18%		8%		25%		33%		
			Turnover	Total number of professionals (Headcount³)		Total (incl. BoD)	3		6		9		2		2		4	
						Total (incl. BoD)	4%		9%		13%		3%		3%		6%	

(1) Avg FTE: Gemiddeld aantal voltijdse equivalenten
(2) Headcount EOP: Aantal werknemers op het einde van de periode (op balansdatum)
(3) Headcount: Aantal werknemers die gedurende het jaar voor Montea hebben gewerkt

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING <u>DATAPAKKET</u> AANVULLENDE INFORMATIE					

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS	CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING <u>DATAPAKKET</u> AANVULLENDE INFORMATIE																																																								
	GOVERNANCE <table><thead><tr><th>Impact area</th><th>Indicator</th><th>EPRA code</th><th>Unit of measure</th><th></th><th>2024</th><th>2023</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="8">GOVERNANCE</td><td rowspan="6">Governance structure and composition</td><td rowspan="6">Gov-Board</td><td>Composition of highest governance body</td><td></td><td>Annual report: see 7.3.2.1 Composition</td><td>Annual report: see 6.3.2.1 Composition</td><td></td></tr><tr><td># Total number of board members</td><td></td><td>7</td><td>7</td><td></td></tr><tr><td>% % of independent directors in the highest governance body</td><td></td><td>57%</td><td>57%</td><td></td></tr><tr><td>% % of woman in the highest governance body</td><td></td><td>29%</td><td>29%</td><td></td></tr><tr><td>Tenure on the governance body</td><td></td><td>Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation</td><td>Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation</td><td></td></tr><tr><td>Number of independent/non-executive board members with competencies relating to environmental & social topics</td><td></td><td>Annual report: see 7.3.2.1 Composition</td><td>Annual report: see 6.3.2.1 Composition</td><td></td></tr><tr><td>Nomination and selection process</td><td>Gov-Selec</td><td>Process for nominating and selecting the highest governance body</td><td></td><td>Annual report: see 7.3.2.1 Nomination</td><td>Annual report: see 6.3.2.1 Nomination</td><td></td></tr><tr><td>Conflicts of interest</td><td>Gov-Col</td><td>Procedure for managing conflicts of interest</td><td></td><td>Annual report: see 7.4 Conflicts of interests</td><td>Annual report: see 6.4 Conflicts of interests</td><td></td></tr></tbody></table>	Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		2024	2023		GOVERNANCE	Governance structure and composition	Gov-Board	Composition of highest governance body		Annual report: see 7.3.2.1 Composition	Annual report: see 6.3.2.1 Composition		# Total number of board members		7	7		% % of independent directors in the highest governance body		57%	57%		% % of woman in the highest governance body		29%	29%		Tenure on the governance body		Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation		Number of independent/non-executive board members with competencies relating to environmental & social topics		Annual report: see 7.3.2.1 Composition	Annual report: see 6.3.2.1 Composition		Nomination and selection process	Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body		Annual report: see 7.3.2.1 Nomination	Annual report: see 6.3.2.1 Nomination		Conflicts of interest	Gov-Col	Procedure for managing conflicts of interest		Annual report: see 7.4 Conflicts of interests	Annual report: see 6.4 Conflicts of interests			
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		2024	2023																																																				
GOVERNANCE	Governance structure and composition	Gov-Board	Composition of highest governance body		Annual report: see 7.3.2.1 Composition	Annual report: see 6.3.2.1 Composition																																																				
			# Total number of board members		7	7																																																				
			% % of independent directors in the highest governance body		57%	57%																																																				
			% % of woman in the highest governance body		29%	29%																																																				
			Tenure on the governance body		Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation																																																				
			Number of independent/non-executive board members with competencies relating to environmental & social topics		Annual report: see 7.3.2.1 Composition	Annual report: see 6.3.2.1 Composition																																																				
	Nomination and selection process	Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body		Annual report: see 7.3.2.1 Nomination	Annual report: see 6.3.2.1 Nomination																																																				
	Conflicts of interest	Gov-Col	Procedure for managing conflicts of interest		Annual report: see 7.4 Conflicts of interests	Annual report: see 6.4 Conflicts of interests																																																				
Aangezien controle over de aankoop van energie essentieel is voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, passen wij de benadering van operationele controle toe bij het bepalen van onze organisatorische grenzen voor de rapportage tegen de EPRA sBPR's (zie sectie 10.6.2). Data van de bevoorradingsgegevens werden verzameld door een combinatie van energie-monitoringssystemen, extractie van contractgegevens en bevragingen bij huurders. Montea erkent dat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die ze gebruikt in het kader van het toezicht op de milieuprestatie van haar portefeuille, rechtstreeks gekoppeld is aan de kwaliteit van de ontvangen informatie, mogelijke meetonnauwkeurigheden en andere factoren die de datakwaliteit mogelijk kunnen verminderen. Desondanks streeft Montea naar een voortdurende verbetering van deze datakwaliteit door automatisering, het gebruik van meerdere bronnen als verificatie en de optimalisatie van de monitoringssystemen. Informatie opgenomen in dit hoofdstuk werd onderworpen aan een beperkt nazicht in overeenstemming met ISAE 3000 door EY Bedrijfsrevisoren.																																																										
344			345																																																							

Skechers, Bierset, België 🇧🇪

Ontwikkeling



10.2 Alternative Performance Measures – detail van de berekening

Resultaat op de portefeuille*

Definitie: Dit betreft de gerealiseerde en niet-gerealiseerde negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille, naast de latente belastingen en 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, alsook de latente belastingen en 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
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE*	74.998	42.843

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten*

Definitie: Dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.	Doelstelling: Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.
---	--

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT EXCL. VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN* (in EUR x 1.000)	31/12/2024	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
FINANCIEEL RESULTAAT EXCL. VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN*	-12.721	-17.995

Operationele marge*

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het vastgoedresultaat.	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
OPERATIONELE MARGE*	88,5%	88,5%

Gemiddelde kost van de schuld*

Definitie: Gemiddelde financiële kost* over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.	Doelstelling: De vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.
--	---

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD* (in EUR x 1.000)	31/12/2024	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
TOTALE FINANCIËLE LASTEN	A -21.796	-20.793
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN	B 942.644	919.652
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD*	A/B 2,3%	2,3%

(Adjusted) Net debt/EBITDA*

Definitie:

De net debt/EBITDA* wordt berekend door de netto financiële schulden, i.e. de langlopende en kortlopende financiële schulden minus kas en kasequivalenten (teller) te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM¹) (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

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.

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.

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
Net debt (IFRS)	972.278	763.886
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-114.243	-42.375
Net debt (adjusted)	858.035	721.511
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM¹)	108.866	102.769
+ Afschrijvingen	367	336
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	14.576	2.513
EBITDA (adjusted)	123.809	105.618
Net debt / EBITDA (adjusted)*	6,9	6,8

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
Net debt (IFRS)	A	972.278	763.886
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM¹)	B	108.866	102.769
+ Afschrijvingen		367	336
EBITDA (IFRS)	C	109.233	103.105
Net debt / EBITDA*	A/C	8,9	7,4

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-interestkosten.

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
TOTAAL A	110.133	103.635
Netto financiële kosten (-)	24.358	23.079
TOTAAL B	24.358	23.079
INTEREST COVERAGE RATIO*	A/B 4,5	4,5

Hedge Ratio*

Definitie:

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

Doelstelling:

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

Berekening:

HEDGE RATIO* (in EUR x 1.000)		31/12/2024	31/12/2023
Financiële schulden aan vaste rentevoet		640.452	673.916
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten		262.500	107.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN A		902.952	781.416
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		923.085	802.916
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM B		923.085	802.916
HEDGE RATIO*	A/B	97,8%	97,3%

10.3 Vastgoedverslag

Via onze onafhankelijke waarderingsdeskundige JLL delen we commentaar over de markten op vlak van logistiek vastgoed. Het onderzoeksmateriaal betreft de landen en deelmarkten waar het te waardenen vastgoed gelokaliseerd is, namelijk de Belgische industriële markt, de Nederlandse industriële markt, de Franse industriële markt en de Duitse industriële markt.

10.3.1 Belgische marktcommentaar

Take-up

2024 **708.000 m²**

2023 **1,10 mio m²**

Prime rendementen

2024 **5,00%**

2023 **5,00%**

Prime huurprijzen (€/m²/jaar)		
Brussel	69	+3% j/j
Antwerpen	68	+8% j/j
Gent	55	= j/j
Luik	55	= j/j
E313	55	+6% j/j

10.3.1.1 Gebruikersmarkt

Take-up

In 2024 lag de vraag naar industriële ruimten lager dan in voorgaande jaren. Gebruikers behielden hun bestaande oppervlakten, maar opteerden voor een pauze in hun expansie omwille van een moeilijk economisch klimaat. Daardoor lag het jaarvolume op de logistieke gebruikersmarkt lager dan in voorgaande jaren. Het moet gezegd dat in de twee voorgaande jaren uitzonderlijke volumes van meer dan één miljoen m² opgetekend werden, waardoor enige terugval te verwachten viel.

Het in gebruik genomen volume in m² lag dan ook beduidend lager dan in 2023. Onze belangrijkste vaststelling is dat volumes daalden op alle locaties, behalve op de Waalse as Bergen-Charleroi-Luik (E42) die in 2024 een recordvolume registreerde: hier lag het volume drie keer hoger dan in 2023, vooral dankzij één

grote transactie nabij de cargoluchthaven van Luik.

In 2024 werd in België 708.000 m² logistieke ruimte verhuurd en verkocht aan eindgebruikers, een daling van 35% ten opzichte van 2023 en ook nog 20% onder het tienjarig gemiddelde (periode 2014-2023).

Het aantal gerealiseerde transacties bleef wel nagenoeg op het peil van 2023: in 2024 werden 58 transacties ondertekend, tegenover 62 in 2023, een daling van amper 2%. De gemiddelde transactie in 2024 bedroeg ongeveer 12.200 m², in vergelijking met 18.000 m² in 2023, het gevolg van kleinere transacties in vrijwel alle zones. Op de assen Antwerpen-Brussel en de E313 dook de gemiddelde transactie onder de grens van 7.500 m².

De Waalse as daarentegen liet in 2024 een hoger opnamevolume optekenen, ook al bleef het aantal transacties met vijf in 2024 nog onder het vijfjarig gemiddelde van negen transacties op die as.

Ondanks de daling van de vraag, bleven de huurprijzen onder opwaartse druk staan omwille van aanbodschaarste en hogere bouwkosten, maar de stijging bleef beperkter dan in 2023. De prime rent voor België bedraagt 69 €/m²/jaar. De huurprijzen stegen op de meeste logistieke assen in 2023, als gevolg van aanbodschaarste, hogere bouwkosten en de aanhoudende vraag.

10.3.1.2 Investeringsmarkt

In de vastgoedbeleggingsmarkt was in 2024 een tegenovergestelde beweging merkbaar: terwijl de gebruikersmarkt een daling liet optekenen, vertoonde de beleggingsmarkt duidelijke tekenen van herstel na een moeilijk jaar in 2023. De renteverlagingen van de ECB hebben de interesse van investeerders in commercieel vastgoed doen herleven. De Belgische investeringsmarkt voor industrieel vastgoed maakte een voorzichtige come-back in 2024.

Het jaarvolume steeg ten opzichte van 2023 maar bleef wel nog onder het vijfjaarsgemiddelde. Het totale investeringsvolume van 2024 bedroeg € 474 miljoen, tegen € 435 miljoen in 2023. De meest opvallende vaststelling in 2024 is de stijging van grote transacties: er vonden opnieuw 2 transacties plaats in de schijf tussen € 50 en € 100 miljoen, terwijl die in 2023 uitbleven. In de categorie tussen € 10 en € 25 miljoen vonden 15 transacties plaats, tegen 4 in 2023. De gemiddelde transactieomvang is met 21% gestegen ten opzichte van 2023 en bereikt € 16 miljoen.

Toch is er nog ruimte voor verbetering: het aantal transacties ligt in 2024 met een jaartotaal van 29 nog onder de 33 die in 2023 plaatsvonden. Ook in 2024 mikten investeerders op “Value Added” transacties, d.i. met herontwikkelingspotentieel. “Core” transacties, die voor de beste gebouwen op de beste liggingen, zijn terug van (bijna) weg geweest en evolueren in de richting van hun vijfjarig gemiddelde. In België werden geen portfoliodeals geregistreerd.

Vlaanderen trok een uitgesproken groot deel van het beleggingsvolume aan, 90% van het totale beleggingsvolume, gevolgd door Wallonië en Brussel met elk 5%.

Belgische beleggers domineren de markt

Belgische beleggers zijn traditioneel het meest actief in deze investeringsmarkt, maar in 2024 was hun overwicht overduidelijk: Belgische beleggers realiseerden 81% van het beleggingsvolume. Buitenlandse investeerders namen deel aan de markt biedingen, maar waren slechts succesvol in enkele gevallen.

Aan verkoperszijde werden grote transacties gerealiseerd door MG Real Estate en door corporates Sappi Benelux en Balta Group. Vooral Belgische partijen verkochten. Aan de koperskant waren Montea, WDP en Smart Unit actief. Het Duitse fonds Palmira deed

een eerste belegging in België, in de haven van Gent. De sectorale verdeling van de investeringen neigt duidelijk naar logistiek, dat 65% van het kapitaal aantrekt, tegenover 35% voor semi-industrieel. Deze verhouding was in 2023 net omgekeerd en keert hiermee terug naar de vijfjarige trend.

JLL registreerde 14 logistieke transacties voor een totaal van 466.820 m², wat neerkomt op een geïnvesteerde waarde van € 309 miljoen, terwijl er 15 transacties werden gesloten voor semi-industriële gebouwen voor een totaal van 235.017 m² en een geïnvesteerde waarde van € 165 miljoen.

“Last-mile delivery” of stadslogistiek blijft investeerders aantrekken, wat in 2024 heeft geresulteerd in twee nieuwe “Urban” logistieke transacties in de regio Antwerpen.

De prime rendementen evolueren naar een nieuw evenwicht

De renteverlagingen door de Europese Centrale Bank hebben de investeringskosten verlaagd en bijgevolg is de aantrekkingskracht van vastgoed opnieuw verhoogd. Logistiek en industrieel vastgoed wordt als crisisbestendig beschouwd en trekt investeerders aan. Als gevolg hiervan zijn de rendementen opnieuw beginnen dalen. Eind 2024 bedroeg de prime yield op logistiek vastgoed opnieuw 5,0%, in lijn met een jaar eerder en een daling met 10 basispunten ten opzichte van de piek begin 2024. Voor semi-industrieel vastgoed bleef de prime yield in 2024 stabiel op 6,2%.

Het verwachte herstel van de investeringsmarkt heeft zich in de tweede helft van 2024 gerealiseerd en JLL verwacht een verdere positieve evolutie voor 2025.

10.3.1.3 Vooruitzichten

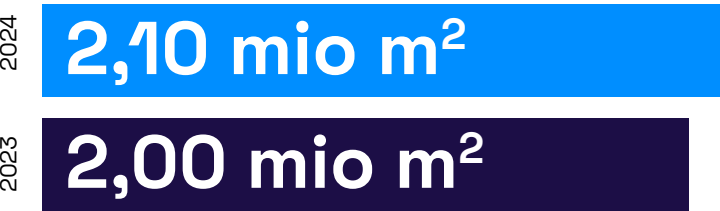
ESG-referenties worden steeds belangrijker, aangezien zowel gebruikers als investeerders zich richten op gebouwen die voldoen aan ESG-normen en superieure energie-efficiëntie bieden. Brownfieldontwikkelingen en renovaties winnen aan belang vanwege de schaarste aan greenfield-grond.

Vooruitkijkend naar 2025 zal het aanhoudende onevenwicht tussen vraag en aanbod waarschijnlijk een verdere opwaartse druk uitoefenen op de huurprijzen op de kernlocaties, zij het minder sterk dan in vorige jaren.

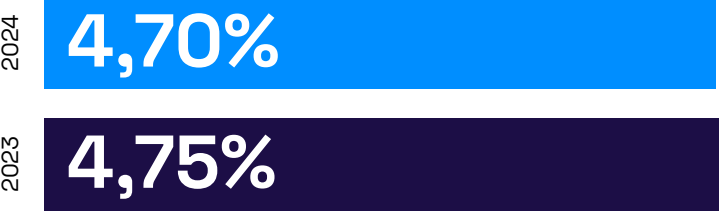
Voor de investeringsmarkt wordt in 2025 verder herstel verwacht. De huidige opleving van activiteit op de Belgische industriële investeringsmarkt getuigt van een geleidelijke terugkeer van het vertrouwen van investeerders, ondanks een complexe economische context. Als gevolg daarvan denkt JLL dat de rendementen nog verder zouden kunnen dalen en dat het aandeel van Core-producten in het investeringsvolume opnieuw zal toenemen.

10.3.2 Nederlandse marktcommentaar

Take-up



Prime rendementen



Prime huurprijzen (€/m²/jaar)		
Amsterdam	110	+10% j/j
Amsterdam (Schiphol)	110	+10% j/j
Rotterdam	105	= j/j
Tilburg	90	= j/j
Utrecht	90	+6% j/j
Waalwijk	90	+9% j/j
Eindhoven	85	+6% j/j
Venlo	85	+6% j/j
Moerdijk	85	+6% j/j
Venray	85	+13% j/j

10.3.2.1 Gebruikersmarkt

Take-up

De Nederlandse logistieke gebruikersmarkt sloot het jaar solide af, waardoor de globale jaarprestatie vergelijkbaar is met die van 2023. Er werd met name in het laatste kwartaal van 2024 ca. 471.000 m² verhuurd (+8,6% op jaarbasis). De totale logistieke opname in Nederland bedroeg 2,1 miljoen m² tegen het einde van 2024, in vergelijking met 2 miljoen m² in 2023.

Deze stabilisatie van de vraag volgt op de daling die in 2023 werd waargenomen ten opzichte van de piek in 2021 en 2022. Het verhuurmomentum bleef in de loop van 2024 fluctueren, wat suggereert dat bedrijven voorzichtig bleven te midden van aanhoudende economische onzekerheid.

Onze laatste gegevens suggereren een verschuiving naar een meer evenwichtige markt naarmate 2024 vordert. De logistieke vraag bleef stabiel, terwijl het aanbod geleidelijk bleef stijgen. Dit verlichtte het onevenwicht tussen vraag en aanbod die de afgelopen jaren ontstond. De totale logistieke leegstand bedraagt eind 2024 3,3%, tegen 3,0% in het kwartaal daarvoor.

Leegstand en toekomstig aanbod

De leegstand op traditionele logistieke hotspots ligt echter nog steeds onder het nationale gemiddelde, wat suggereert dat deze locaties aantrekkelijk bleven voor gebruikers, ondanks de vertragende marktdynamiek. Tijdelijk afnemende vraag en hogere leegstand (ook voor klasse A-ruimte) hebben de druk op de groei van de tophuurprijzen verminderd. Bovendien zijn de prikkels in de meeste markten gestegen.

Huurprijzen

De prime rents, de tophuren voor nieuwe gebouwen op de beste liggingen, stegen opnieuw in 2024, maar minder snel dan in 2023. De tophuren voor logistieke panden in Amsterdam bereikten in 2024 € 110 per vierkante meter per jaar (+10% ten opzichte van 2023), en bleven stabiel op jaarbasis op € 105 per vierkante meter per jaar in de distributiehub Rotterdam.

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor logistieke ruimten in Nederland bereikte € 78 per m² per jaar in het laatste kwartaal van 2024, met stabiele vooruitzichten.

10.3.2.2 Investeringsmarkt

De beleggingsmarkt kwam eind 2024 in een stroomversnelling met volumes van € 690 miljoen in het vierde kwartaal. Dit bracht het totale investeringsvolume voor de logistieke sector op € 2,08 miljard, een stijging van 81% ten opzichte van vorig jaar, wat wijst op een herstel van het beleggersvertrouwen.

De marktactiviteit was bijzonder hoog voor “core plus”-product, waar de investeringsvolumes meer dan € 900 miljoen bedroegen (+490% op jaarbasis). Bovendien keerde het kernkapitaal terug op de markt toen de omstandigheden op de investeringsmarkten verbeterden. De Prime Net Initial Yields (NIY) zijn sinds september 2024 stabiel gebleven en staan op 4,70%. Voor semi-industriële gebouwen bedraagt de prime yield (netto aanvangsrendement of NIY) 5,95%.

10.3.2.3 Vooruitzichten

De Nederlandse logistieke markt is gepositioneerd voor een bescheiden maar stabiele groei, met iets positievere vooruitzichten voor 2025. Dit wordt ondersteund door verbeterende groeiprognozes voor Nederland (in termen van bbp en consumptie) en hernieuwde belangstelling van beleggers door verbeterende omstandigheden op de kapitaalmarkten.

De aanhoudende (wereldwijde) economische onzekerheid en de steeds veranderende behoeften van gebruikers zullen de marktdynamiek het komende jaar echter blijven bepalen. Gebruikers zullen blijven zoeken naar nieuwe mogelijkheden om uit te breiden, maar dit zal uiteindelijk afhankelijk zijn van de toestand van de algehele economie.



Cedric Montanus en Hylcke Okkinga, Country Directors Montea Nederland

10.4 Deskundigenverslagen

10.4.1 Conclusies van de vastgoeddeskundigen



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 gereguleerde 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 waardebepaling en exploitatie, welke wordt gereflecteerd in de waardebepaling. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Montea NV, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

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

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

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

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

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

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

De door Stadim gehanteerde methode is gebaseerd op Discounted Cash Flow (DCF), eventueel in combinatie met de kapitalisatiemethode. De Stadim-aanpak kenmerkt zich enerzijds door referentieprijs 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:
Greet Hex
F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Ondertekend door:
Nicolas Janssens
DF316D86865407...

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:
Greet Hex
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:
Nicolas Janssens
DF316D86865407...

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

10.4.2 Verslag commissaris over de vooruitzichten 2025



Verslag van de commissaris over de winstprognoses of -ramingen van Montea nv

In onze hoedanigheid als commissaris van Montea nv (de “Vennootschap”), hebben we, op vraag van de raad van bestuur, het huidige verslag opgemaakt over de raming van het EPRA-resultaat per aandeel (zoals gedefinieerd in het rapport “EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines” van september 2024 van de European Public Real Estate Association) voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2025 (de “Prognose”) van Montea nv vervat in het hoofdstuk 5.4 “Winstprognoses of -ramingen” van het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2024 zoals vastgesteld op 26 maart 2025 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk 5.4 “Winstprognoses of -ramingen” leiden tot de volgende geconsolideerde financiële raming voor het boekjaar 2025:

EPRA-resultaat per aandeel: € 4,90.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over of de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld werden op basis van de bovenvermelde assumpties. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm “International Standard on Assurance Engagements 3400” met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Montea nv toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de winstprognoses of -ramingen van Montea nv

Oordeel

We hebben een beoordeling gedaan van het EPRA-resultaat per aandeel van Montea nv voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2025 in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements van toepassing op de controle van prospectieve financiële informatie. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de geconsolideerde financiële ramingen inclusief de assumpties hierboven aangegeven. Naar ons oordeel zijn de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde assumpties en in overeenstemming met de waarderingsregels van Montea nv zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2024.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Brussel, 17 april 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2025.04.17 12:43:01 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

25CB00193

10.4.3 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (geconsolideerd)



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

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

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

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

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

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

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

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

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

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

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



Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de Jaarrekening van Montea nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

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

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico

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

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

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

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

- Samenvatting van de uitgevoerde procedures

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

Specifiek hebben we:

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

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

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING <u>DATAPAKKET</u> AANVULLENDE INFORMATIE	
 Shape the future with confidence Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de Jaarrekening van Montea nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg) In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen. Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden. Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.		 Shape the future with confidence Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de Jaarrekening van Montea nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg) ► het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden; ► het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld. Wij communiceren met het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle. Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag , voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap. Verantwoordelijkheden van de commissaris In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.	
3		4	
368			
		369	



Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de Jaarrekening van Montea nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

Vermeldingen betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende de belangenconflicten zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld. Het jaarverslag vermeldt het uittreksel uit de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van (i) 6 februari 2024 aangaande remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2023/24 en (ii) 23 oktober 2024 aangaande aandelenoptieplan (BE).
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 17 april 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans
(Signature)

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

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

25CB00195

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



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

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

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

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Montea nv (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2024, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de “Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

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

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 2.885.045 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van € 171.525 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep

op 31 december 2024, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

Besloten vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE0446.334.711-IBAN N° BE71 2100 9059 0069
*handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 94% van de activa van de Groep. Op 31 december 2024 zijn deze terug te vinden onder de rubriek ‘vastgoedbeleggingen’ van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 2.720.052 duizend.

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

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

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

- Samenvatting van de uitgevoerde procedures

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

Specifiek hebben we:

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

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 20 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.



**Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Montea nv over het boekjaar afgesloten
op 31 december 2024 (vervolg)**

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

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

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

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

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



Verslag van de commissaris van 17 april 2025 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Montea nv over het boekjaar afgesloten
op 31 december 2024 (vervolg)

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

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

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.



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

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

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

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Montea nv (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2024, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de “Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

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

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 2.885.045 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van € 171.525 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep

op 31 december 2024, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

Besloten vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE0446.334.711-IBAN N° BE71 2100 9059 0069
*handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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

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

Beoordeelingsverslag van de onafhankelijke auditor

Toepassingsgebied

We werden door Montea nv aangesteld om een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid uit te voeren in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (“ISAE 3000 herzien”), hierna “de Opdracht” genoemd, om te rapporteren over geselecteerde duurzaamheidsindicatoren zoals opgenomen in hoofdstuk 10.5 “GRI content index” zoals opgesomd in bijlage 1 (“Voorwerp 1”), de duurzaamheidsmetrieken zoals opgenomen in hoofdstuk 10.1.2 “Sustainability Reporting: EPRA sBPR tabellen” (“Voorwerp 2”) en Montea’s dubbele materialiteitsanalyse opgenomen in hoofdstuk 3.1 (“Voorwerp 3”), zoals gepresenteerd in het Jaarverslag van Montea nv (het “Verslag”) voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024. Samen worden de voorwerpen 1, 2 en 3 in dit rapport aangeduid als “Voorwerpen”.

Met uitzondering van wat werd beschreven in voorgaande paragraaf, die de scope van onze opdracht samenvat, hebben we geen assurance werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de overige duurzaamheidsindicatoren of andere duurzaamheidsgerelateerde informatie die in het Verslag is opgenomen, en bijgevolg drukken we geen conclusie uit over deze informatie

Criteria toegepast door Montea nv

Voor het opstellen van de geselecteerde duurzaamheidsindicatoren zoals opgesomd in Bijlage 1 en opgenomen in het Verslag (“Voorwerp 1”), heeft Montea nv de “Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards” toegepast, in alle materiële opzichten.

Voor het opstellen van de EPRA sBPR tabellen (“Voorwerp 2”) heeft Montea nv de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (“sBPR”) toegepast, in alle materiële opzichten.

Ten slotte, voor het opstellen van het de dubbele materialiteitsanalyse heeft Montea de principes van de European Sustainability Reporting Standards ESRS 1, General Requirment 3 “Double materiality as the basis for sustainability disclosures” toegepast, in alle materiële opzichten (hierna “de DMA criteria”).

Tesamen worden de “Guidelines fort he Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards”, de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (“sBPR”) en de DMA criteria in dit verslag “de Criteria” genoemd.

Verantwoordelijkheden van Montea nv

Het management van Montea is verantwoordelijk voor het selecteren van de Criteria alsook voor het opstellen van de Voorwerpen in overeenstemming met de Criteria, in alle materiële opzichten. Deze verantwoordelijkheid omvat het opzetten en onderhouden van interne controles, het bijhouden van adequate gegevens en het maken van schattingen die relevant zijn voor de voorbereiding van de Onderwerpen, zodanig dat het geen afwijkingen van materieel belang bevat, ongeacht of deze het gevolg zijn van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheden van EY

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie met beperkte mate van zekerheid te formuleren over de Voorwerpen, op basis van het bewijsmateriaal dat we hebben verkregen. Wij hebben onze assurance-opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard for Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (“ISAE 3000 herzien”), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Beoordelingsverslag van de onafhankelijke auditor
Montea nv

Een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid die wordt aangegaan in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien), omvat het beoordelen van de geschiktheid van het gebruik van de Criteria door de Vennootschap als basis voor de voorbereiding van het Voorwerp, het beoordelen van de risico's op een afwijking van materieel belang, hetzij als gevolg van fraude of van fouten, het formuleren van antwoorden op de beoordeelde risico's in de gegeven omstandigheden, en het evalueren van de algehele presentatie van het Voorwerp.

Een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid is beperkter in scope dan een assurance opdracht met een redelijke mate van zekerheid met betrekking tot de risicobeoordelingsprocedures, met inbegrip van inzicht in de interne controle, en de procedures die worden uitgevoerd als reactie op de beoordeelde risico's.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het stellen van vragen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures. Voor een hogere mate van zekerheid, met name een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn geweest.

Onze conclusie met beperkte mate van zekerheid heeft enkel betrekking tot de Voorwerpen.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

We hebben onze onafhankelijkheid behouden en bevestigen dat we hebben voldaan aan de vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants van de International Ethics Standards Board for Accountants, en dat we over de vereiste competenties en ervaring beschikken om deze assurance opdracht uit te voeren.

Ons kantoor past de norm “International Standard on Quality Management 1” toe, die ons verplicht om een systeem van kwaliteitsmanagement op te zetten, te implementeren, en uit te voeren, inclusief met betrekking tot beleidslijnen of procedures tot naleving van ethische vereisten, professionele normen, en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Beschrijving van de uitgevoerde procedures

De werkzaamheden die bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid zou zijn uitgevoerd.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures.

Procedures die werden uitgevoerd omvatten onder meer:

- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de rapportageprocessen voor het Voorwerp;
- ▶ Het interviewen van het management en relevante medewerkers op bedrijfsniveau die verantwoordelijk zijn voor het consolideren en uitvoeren van interne controleprocedures met betrekking tot het Voorwerp;
- ▶ Het interviewen van relevante medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het rapporteren van het Voorwerp aan de relevante medewerkers op bedrijfsniveau;
- ▶ Het verkrijgen van interne en externe documentatie die reconciliëren met het Voorwerp;
- ▶ Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in het Voorwerp op geconsolideerd niveau en, indien dit in de gegeven omstandigheden passend werd geacht, op een meer gedetailleerd niveau;



Beoordelingsverslag van de onafhankelijke auditor
Montea nv

- ▶ Het uitvoeren van beperkte detailtests en het herleiden van de inputinformatie tot ondersteunende facturen of ander bewijsmateriaal;
- ▶ Evalueren van de algemene presentatie van het Voorwerp.

Uitgevoerde additionele procedures met betrekking tot Voorwerp 3 omvatten o.a.:

- ▶ Beoordeling van de stakeholder engagement en het in kaart brengen van de waardeketen die door het management is uitgevoerd ter ondersteuning van de dubbele materialiteitsanalyse;
- ▶ Evaluatie van de materialiteitsbeoordeling die door de Vennootschap wordt uitgevoerd aan de hand van de principes van financiële materialiteit en impactmaterialiteit, met inbegrip van het vaststellen van de materialiteitsdrempels, resulterend in de identificatie van materiële impactten, risico's en opportuniteiten ("IRO's");
- ▶ Het verkrijgen van interne en externe documentatie ter ondersteuning van de identificatie van de materiële IRO's die de uitkomst vormen van de dubbele materialiteitsanalyse.

Voor deze drie Voorwerpen zijn wij van mening dat het verkregen bewijs voldoende en geschikt is om een basis te vormen voor onze conclusie met beperkte mate van zekerheid.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is ons niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Voorwerpen, opgenomen in het jaarverslag van Montea nv voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024, niet zijn opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming met de Criteria.

Brussel, 17 april 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2025.04.17 10:43:05 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

25CB00191

Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren (Voorwerp 1):

Hoofdstuk 9.5 “GRI content index”:

- | | |
|---------|---------|
| ▶ 2-7 | ▶ 305-3 |
| ▶ 2-9 | ▶ 305-4 |
| ▶ 2-10 | ▶ 305-5 |
| ▶ 2-15 | ▶ 401-1 |
| ▶ 302-1 | ▶ 404-1 |
| ▶ 302-2 | ▶ 405-1 |
| ▶ 302-3 | ▶ CRE1 |
| ▶ 305-1 | ▶ CRE3 |
| ▶ 305-2 | |

10.5 GRI Content index

GRI CONTENT INDEX

GRI 2 — ALGEMENE STANDAARDEN 2021		PAGINA
2-1	Detail van de organisatie	388 ev.
2-2	Entiteiten opgenomen in het duurzaamheidsverslag	382
2-3	Rapporteringsperiode, -frequentie en contactpersoon	382
2-4	Herformuleringen van informatie	81
2-5	Externe verificatie	360-379
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakenrelaties	16-25
2-7	Werknemers	24, 112-117
2-9	Bestuursstructuur en samenstelling	171 ev.
2-10	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	171-172
2-11	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	172
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan in de supervisie van impactmanagement	171-181
2-13	Het delegeren van de verantwoordelijkheid over impactmanagement	187-189
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in rapportering over duurzaamheid	175-181, 202-205
2-15	Belangenconflicten	190-193
2-16	Communicatie van 'kritieke zorgen'	180
2-17	Gezamenlijke kennis van het bestuursorgaan	172-175
2-18	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	181
2-19	Remuneratiebeleid	196-211
2-20	Proces voor het bepalen van remuneratie	196-211
2-21	Jaarlijkse totale compensatieratio	210
2-22	Statement over de duurzaamheidsstrategie	2
2-23	Policy commitments	180
2-25	Processen om negatieve impacten aan te pakken	42-123
2-26	Mechanismen voor advies en bekommernissen	168
2-27	Naleving van wetten en regelgeving	168, 189, 230
2-28	Lidmaatschap van verenigingen	112-121
2-30	Aanpak van het engagement van de stakeholders	112-121
GRI 3 — MATERIALITEITEN 2021		
3-1	Proces om de materialiteiten te bepalen	62-63
3-2	Lijst van materialiteiten	62-63
3-3	Management van materialiteiten	42-123
GRI 200 — INDIRECTE ECONOMISCHE IMPACT		
203-1	Investerings in infrastructuur en ondersteunende diensten	42-123

GRI 300 — MILIEU-ONDERWERPEN		PAGINA
GRI 302 — ENERGIE 2016		
302-1	Energieverbruik in de organisatie	58-59, 334-339
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	58-59,76-83, 328-333
302-3	Energie-intensiteit	58-83, 328-333
302-4	Vermindering van het energieverbruik	58-83, 328-333
302-5	Vermindering van vereiste energie van producten en diensten	58-83, 328-333
GRI 305 — EMISSIES 2016		
305-1	Directe (Scope 1) broeikasgasemissies	58-83, 328-333
305-2	Energie indirecte (Scope 2) broeikasgasemissies	58-83, 328-333
305-3	Andere indirecte (Scope 3) broeikasgasemissies	58-83, 328-333
305-4	Broeikasgasintensiteit	58-83, 328-333
305-5	Vermindering van broeikasgassen	58-83, 328-333
GRI 401 — TEWERKSTELLING 2016		
401-1	Aanwervingen en personeelsverloop	112-115, 340-343
GRI 403 — GEZONDHEID EN VEILIGHEID OP HET WERK 2018		
403-1	Managementsysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	114-115
403-3	Services wat betreft gezondheid en veiligheid op het werk	114-115
403-6	De gezondheid van medewerkers verbeteren	114-115
403-9	Werkgerelateerde blessures	342-343
403-10	Werkgerelateerde slechte gezondheid	342-343
GRI 404 — TRAINING EN OPLEIDING 2016		
404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	115, 340-341
404-2	Programma's om de skills van medewerkers naar een hoger niveau te tillen	115, 340-341
404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling krijgt	115, 340-341
GRI 405 — DIVERSITEIT EN GELIJKE KANSEN 2016		
405-1	Diversiteit binnen het bestuursorgaan en bij de medewerkers	25, 62-63, 184, 188
405-2	Ratio van het basissalaris en remuneratie van vrouwen ten opzichte van mannen	210, 340-341
GRI 413 — LOKALE GEMEENSCHAPPEN 2016		
413-1	Lokaal community engagement, impact assessments en ontwikkelingsprogramma's	120, 342-343
CRE — BOUW EN VASTGOED		
CRE1	Energie-intensiteit gebouwen	58-83, 328-333
CRE3	Broeikasgasintensiteit gebouwen	58-83, 328-333

10.6 Aanpak & scope

Montea rapporteert over haar inspanningen inzake ESG in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

10.6.1 Rapporteringsperiode

De rapporteringsperiode van dit verslag is het boekjaar 2024 (1 januari 2024-31 december 2024). Montea publiceert jaarlijks een update van haar duurzaamheidsinspanningen.

10.6.2 Meetscope en coverage

In 2024 behoorde 98% van de Montea kantoren in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland tot de meetscope.

Wij passen de benadering van operationele controle toe bij het bepalen van onze organisatorische grenzen voor de rapportage tegen de EPRA sBPR's (zie sectie 9.1.2).

Voor de bestaande portefeuille is de dekking weergegeven in onderstaande tabel.

	Coverage	
	2024	2023
Elec-Abs	100%	100%
DH&C-Abs	100%	100%
Fuels-Abs	100%	100%
Energy-Int	100%	100%
GHG-Int	100%	100%
Municipal Water	100%	100%
Rain Water	100%	100%
Cert-Tot	100%	100%
Waste-Abs	35%	57%
Waste - proportion by disposal route	35%	57%
H&S-Asset	100%	100%

Data van de bevoorradingsgegevens wordt verzameld door een combinatie van energiemonitoringsystemen, extractie van contractgegevens en bevragingen bij huurders. Montea erkent dat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de gegevens die ze gebruikt in het kader van het toezicht op de milieuprestatie van haar portefeuille, rechtstreeks gekoppeld is aan de kwaliteit van de ontvangen informatie, mogelijke meetonnauwkeurigheden en andere factoren die de datakwaliteit mogelijk kunnen verminderen. Desondanks streeft Montea naar een voortdurende verbetering van deze datakwaliteit door automatisering, het gebruik van meerdere bronnen als verificatie en de optimalisatie van de monitoringssystemen.

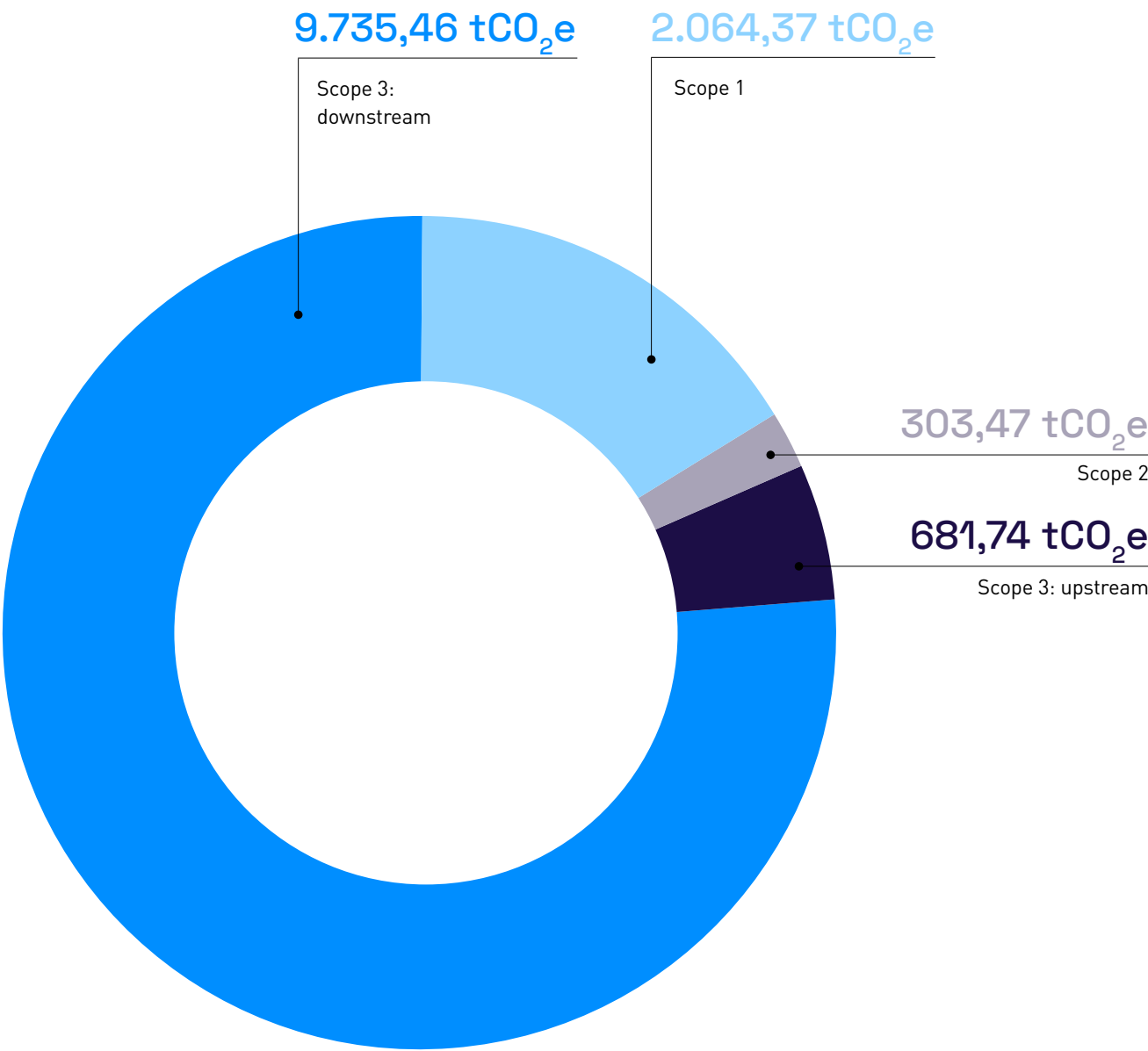
Er werd data geschat. Voor verbruiken en bepaling van de totale emissies van Montea werd data geëxtrapoleerd. Het percentage van de geëxtrapoleerde data werd aangegeven in de EPRA sBPR tabellen.

10.6.3 Meetmethodologie

De CO₂-emissies werden berekend volgens het Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Dat protocol laat bedrijven toe om op een consequente manier hun klimaatimpact te berekenen.



10.7 Kerncijfers en
doelstellingen - duurzaamheid



		2019		2023	2024	Difference with reference year
Montea operations	Total Emissions	tCO²e	234	171,83	178,65	-24%
	Scope 1: Direct emissions from energy, refrigerant leakage and company cars	tCO²e		82,2	74,11	
	Scope 2: Indirect emissions from utility-purchased electricity	tCO²e		5,8	14,52	
	Scope 3: Indirect emissions from business travels, commuting, purchases, waste, capital goods and upstream emissions from scope 1&2.	tCO²e		83,8	90,02	

		2021	2023	2024	Difference with reference year
New developments	Scope 1: ///		82,2	74,11	
	Scope 2: ///		5,8	14,52	
	Scope 3: upstream emissions capital goods	tCO ² e	83,8	90,02	
		tCO ² e/m ²			

		2019		2023	2024	Difference with reference year
Existing portfolio	Total Emissions	tCO ₂ e	21.701,00	11.868,47	12.785,04	-41%
	Total Emissions [tCO ₂ e/m²]	tCO ₂ e/m²	0,019	0,008	0,007	-64%
	Scope 1: Montea controlled direct emissions from heating (gas) and refrigerant leaks in Montea buildings	tCO ₂ e	4.208,91	1.545,65	2.064,37	
		tCO ₂ e/m²	0,004	0,001	0,001	
	Scope 2: Montea controlled emissions associated with gray electricity purchased in Montea buildings	tCO ₂ e	2.510,09	98,38	303,47	
		tCO ₂ e/m²	0,002	0,000	0,000	
	Scope 3: Upstream emissions of scopes 1 & 2 energy (fuel production, net losses, power plant construction) controlled by Montea	tCO ₂ e	726,64	320,33	681,74	
		tCO ₂ e/m²	0,001	0,000	0,000	
	Scope 3: Downstream leased assets	tCO ₂ e	14.255,36	9.904,11	9.735,46	
		tCO ₂ e/m²	0,012	0,007	0,005	



AANVULLENDE INFORMATIE

11.1	Gegevens over Montea	388
11.2	Met de wettelijke controle belaste accountants	394
11.3	Vastgoeddeskundigen	394
11.4	Activiteiten op gebied van onderzoek en ontwikkeling	395
11.5	Regelgeving	395
11.6	Transacties met verbonden partijen	397
11.7	Ter inzage beschikbare documenten	398
11.8	Verklaringen	399
11.9	Statuten	401
11.10	Concordantietabel van het universeel registratiedocument	414
11.11	Woordenlijst	428

11.1 Gegevens over Montea

Naam	Montea
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap opgericht als openbare gereglementeerde vennootschap naar Belgisch recht. Vergund als GVV sinds 30 september 2014 (voorheen actief als zgn. vastgoedbevak, sinds 1 oktober 2006)
Zetel	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst), België
Ondernemingsnummer	0417.186.211
BTW-nr.	BE0417.186.211
Bevoegd rechtspersonenregister	Rechtspersonenregister Gent, afdeling Dendermonde
LEI	5493006K5LQDD0GK1T60
Oprichtingsdatum	26 februari 1977
Startdatum notering gereglementeerde markt	Euronext Brussel sinds oktober 2006 en Euronext Parijs sinds december 2006 (ISIN-code: BE0003853703)
Datum laatste statutenwijziging	28 oktober 2024 (statuten te consulteren op website)
Telefoonnr.	+32 (0) 53 82 62 62
E-mailadres	info@montea.be
Website	www.montea.be
	De informatie op de website vormt geen deel van dit jaarlijks verslag tenzij die informatie uitdrukkelijk via verwijzing in dit jaarlijks verslag is opgenomen.

11.1.1 Groep

11.1.1.1 Algemeen

Montea heeft dochtervennootschappen in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. De structuur van de groep Montea is opgebouwd uit verscheidene vennootschappen in de verschillende landen waar Montea actief is.

immobilier cotée) verworven. Voor meer informatie over het SIIC-statuut wordt verwezen naar sectie 11.5.

Op 31 december 2024 omvatte de groep volgende ondernemingen¹:

Montea heeft één bijkantoor: Montea SA, met zetel te 75008 Parijs, 18-20 Place de la Madeleine, Frankrijk. Sinds 24 april 2007 heeft dit bijkantoor het SIIC-statuut (Société d’investissement

[1] Deze lijst bevat Immo Fractal NV GVBf die werd opgefuseerd naar Montea per 31/12/2024 (middernacht).





11.1.1.2 **Gegevens groepsvennootschappen**

De gegevens van de Montea groepsvennootschappen op 31 december 2024 zijn als volgt:

Naam	Adres	Land	BTW-nummer	Aandeelhouderschap [%]
Montea NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0417186211	n.v.t. ¹
Montea Management NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0882872026	n.v.t. ²
Montea Services BV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0742845794	100%
Montea GTE 1 NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0757964037	100%
Challenge Office Park NV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0473589929	100%
F.C.B. NV GVBF	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0440810659	100%
Immo Fractal NV GVBF	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE0826871847	100%
Montea Green Energy Belgium BV	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Aalst)	BE	BE1016870695	51%
Montea GTE3 S.à.r.l.	Boulevard F.W. Raiffeisen 17, 2411 Luxembourg	LU	B205227	100%
SFG B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853810151B01	100%
Montea Nederland B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853208785B01	100%
	Weesperzijde 33, 1091 ED Amsterdam			
Montea Almere N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853209625B01	100%
Montea Rotterdam N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853631712B01	100%
Montea Oss N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488522B01	100%
Montea Beuningen N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488339B01	100%
Montea 's Heerenberg N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854800232B01	100%
Montea Tiel B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL859569238B01	100%
Europand Eindhoven B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL814882651B01	100%
Montea Logistics I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL861408470B01	100%
Montea Logistics II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863491546B01	100%
Montea Logistics III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863501874B01	100%
Montea Amsterdam Holding B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3315 9B01	100%
Montea Holtum I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3603 3B01	100%
Montea Holtum II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3589 2B01	100%
Montea Panoven I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6826 5B01	100%
Montea Panoven II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6818 6B01	100%
Montea Panoven III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6822 8B01	100%
Montea Panoven IV B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 6838 1B01	100%
Montea Panoven V B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3709 8B01	100%
Montea Panoven VI B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL 8645 3660 4B01	100%

[1] Voor overzicht aandeelhoudersstructuur van Montea, zie sectie 6.2.2.
[2] Enige Bestuurder van Montea, houdt 1 aandeel in Montea.

11.1.2 Kapitaalstructuur en toegestane kapitaal

11.1.2.1 Kapitaalstructuur

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

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

Het kapitaal kan verhoogd of verminderd worden conform de wettelijke bepalingen en de statuten. De Enige Bestuurder heeft tevens de bevoegdheid om het kapitaal te verhogen binnen de verleende machtiging i.v.m. het toegestane kapitaal.

11.1.2.2 Toegestane kapitaal

De Enige Bestuurder is door de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024 gemachtigd om het kapitaal

in één of meerdere malen te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen conform de toepasselijke wetgeving, met een maximumbedrag van:

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

bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;

(d) éénenveertig miljoen zeventuizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78) voor een (i) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven, of (ii) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder lid (a) t.e.m. (c) hierboven; met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van vierhonderd en tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd en zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77).

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

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

cent (€ 413.099.109,56) op vierhonderdeenentwintig miljoen vijfhonderdvierenzestigduizend vijfhonderddrieënnegentig euro vierennegentig cent (€ 421.564.593,94) te brengen, door de uitgifte van vierhonderdvijftienduizend driehonderdvierentachtig (415.384) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan honderdenachtduizend vijfhonderdeenenzestig (108.561) aandelen op naam en driehonderdenzesduizend achthonderddrieëntwintig (306.823) gedematerialiseerde aandelen), welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van drieëntwintig miljoen eenenzeventigduizend tweehonderdnegenennegentig euro zevenenzestig cent (€ 23.071.299,67).

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

[1] *Société Civile Immobilière* of burgerlijke vastgoedvennootschap.
[2] De negen Franse groepsvennootschappen worden voor 100% aangehouden door Montea SA (bijkantoor) die op haar beurt wordt gecontroleerd door Montea.

[3] Een ‘perimetervennootschap’ is een term die wordt gebruikt in de GVV Wet en het GVV KB en verwijst naar een vennootschap waarin een GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt, hieronder inbegrepen haar dochtervennootschappen in de zin van artikel 6, 2° van het WVV.

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET <u>AANVULLENDE INFORMATIE</u>				
honderdzevenenveertigduizend vijfhonderdachtenzeventig (147.578) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend zevenhonderdachtenvijftig (14.758) aandelen op naam en honderdtweeëndertigduizend achthonderdtwintig (132.820) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van zeven miljoen achthonderdtweeëneveertigduizend driehonderdnegenenzestig euro dertien eurocent (€ 7.842.369,13). 11.2 Met de wettelijke controle belaste accountants De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen. De commissaris van Montea is EY Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7B 001, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans (handelend in naam van een BV). Het commissarismandaat van EY Bedrijfsrevisoren loopt tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2025 en heeft betrekking op de audit van de boekjaren 2022 t.e.m. 2024. Het wordt aan de jaarlijkse algemene vergadering van 20 mei 2025 voorgesteld om het commissarismandaat van EY Bedrijfsrevisoren BV te verlengen voor een bijkomende periode van drie jaar (audit van de boekjaren 2025 t.e.m. 2027). Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige jaarrekening van Montea, alsook van de overige Belgische dochtervennootschappen van de Montea groep. Daarenboven voert de commissaris de opdrachten uit zoals voorgeschreven door het WVV, de GVV Wet en het GVV KB. Bovendien zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van 20 mei 2025 worden gevraagd, in de mate dat Montea hiertoe wettelijk vereist zou zijn, om EY Bedrijfsrevisoren BV te benoemen om de nodige auditwerkzaamheden uit te voeren i.v.m. de duurzaamheidsinformatie over de boekjaren 2025 t.e.m. 2027, in lijn met de vereisten gesteld door de CSRD en toepasselijke Belgische wetgeving. Montea bevestigt dat de commissaris heeft ingestemd met de opname van zijn verslag in dit jaarlijks verslag en met de vorm of context waarin dit verslag is opgenomen. De berekeningsbasis voor het ereloon van de commissaris is een vaste jaarlijkse vergoeding. Voor het boekjaar dat werd					en de kenmerken van het betrokken vastgoed. Ten slotte wordt elk vastgoed dat de GVV (of haar perimetervennootschappen) verwerft of verkoopt door de vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 47 van de GVV Wet, vooraleer de verrichting plaatsvindt. Overeenkomstig artikel 24, lid 4 van de GVV Wet, mag de vergoeding van de vastgoeddeskundige rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem gewaardeerde vastgoed. Het ereloon van de vastgoeddeskundige wordt berekend op basis van een vaste kost per site in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. De vastgoeddeskundige kan daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2024 bedroeg het totaal aan erelonen dat werd betaald in het kader van deze opdrachten € 305.655 (excl. btw). Montea bevestigt dat de vastgoeddeskundigen hebben ingestemd met de opname van hun verslag in dit jaarlijks verslag en met de vorm of context waarin dit verslag is opgenomen. 11.4 Activiteiten op gebied van onderzoek en ontwikkeling Montea heeft in 2024 geen onderzoeks- en ontwikkelings-activiteiten uitgeoefend zoals bedoeld in artikelen 3:6 en 3:32 WVV. 11.5 Regelgeving Montea is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Paris. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht is Montea onderworpen aan het WVV, de GVV Wet en het GVV KB. Als beursgenoteerde onderneming is zij tevens onderworpen aan alle relevante wetgeving in dat verband (inclusief, maar niet beperkt tot, de Transparantiereglementering). Gelet op haar rechtsvorm staat Montea onder het toezicht van de FSMA. Bepaalde vennootschappen van de Montea groep hebben een specifiek juridische rechtsvorm aangenomen zodat ook met de hierop toepasselijke bijzondere wet- en regelgeving dient rekening te worden gehouden: • De vaste inrichting van Montea in Frankrijk (Montea SA, opgericht als bijkantoor) is erkend als SIIC (Société d’Investissements Immobiliers Cotée); • Sommige van de Belgische perimetervennootschappen hebben de vorm aangenomen van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) in de zin van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen; • Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland hebben Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen het statuut van FBI voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2023 definitief verkregen. 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. Vanaf 1 januari 2025 is het niet langer mogelijk om aanspraak te maken op het FBI statuut.¹ De details van elk van die juridische rechtsvormen worden hieronder toegelicht. 11.5.1 De gereglementeerde vastgoedvennootschap in België Het statuut van de gereglementeerde vastgoedvennootschap, die door de GVV Wet werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van vennootschappen voor de belegging in vastgoed zoals die in tal van andere landen bestaan: Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, G-REITs in Duitsland, Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk. De belangrijkste kenmerken van de GVV zijn: • moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap; • notering op de beurs met een minimale “free float” van 30%; • onder het toezicht van de FSMA; • kan alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen;				
^[1] Voor meer informatie over het FBI statuut m.b.t. de betrokken Montea vennootschappen, zie sectie 8.2.3.									
394					395				

- kan geen activiteiten uitoefenen als “bouwpromotor”;
- verplichte risicospreiding: niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa van de vennootschap mag (i) in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt noch (ii) in “ander vastgoed” zoals gedefinieerd in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV Wet;
- de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuldratio is beperkt tot 65% van de (enkelvoudige en geconsolideerde) activa;
- de toekenning van zekerheden en hypotheek is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het geconsolideerd geheel van het vastgoed van de GVV en haar perimetrovennootschappen en tot 75% van de waarde van het betrokken bezwaard vastgoed;
- strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- trimestriële beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoeddeskundige;
- boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde, geen afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de GVV betreft (niet voor haar perimetrovennootschappen), wel belastingen op de verworpen uitgaven en de abnormale en goedgunstige voordelen;
- verplichte uitkering van ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerd statutair resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, de eventuele daling van de schuldratio in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30% (behoudens bepaalde uitzonderingen) op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen, bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven;
- de vennootschappen die een vergunning als GVV verkrijgen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een belasting van 15% op de latente meerwaarden en op de vrijgestelde reserves (de zgn. “exit taks”).

11.5.2 Het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds in België

De gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen vallen onder het GVBF KB. Tot 31/12/2024 waren er twee vennootschappen van de Montea groep die het GVBF-statuuut hadden aangenomen, zijnde F.C.B. NV en Immo Fractal NV. Immo Fractal NV fusioneerde op 31/12/2024 met Montea NV door een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting.

De belangrijkste kenmerken van het GVBF-statuuut zijn:

- een gesloten fonds met vast kapitaal en niet beursgenoteerd;
- een gelijkaardig fiscaal regime als een GVV;
- duur is beperkt tot tien jaar met de mogelijkheid om deze periode te verlengen met opeenvolgende periodes van maximaal vijf jaar;
- een licht regulerend regime zonder de goedkeuring en zonder direct toezicht van de FSMA;
- inschrijving op de GVBF-lijst aangehouden door het Belgische Ministerie van Financiën;
- effecten uitgegeven door een GVBF kunnen alleen worden verworven door in aanmerking komende beleggers;
- kan worden vrijgesteld van de AIFM Wet, indien aan bepaalde criteria is voldaan;
- moet vastgoed aanhouden voor een waarde van ten minste € 10.000.000, dit uiterlijk aan het einde van het tweede boekjaar volgend op de opname op de GVBF-lijst;
- kan enkel beleggen in "vastgoed", ruim omschreven, maar zonder verplichte diversificatievereisten of beperkingen op schuldgraad;
- verbod om activiteiten uit te oefenen als "bouwpromotor" (zoals gedefinieerd in het GVBF KB);
- voert een boekhouding volgens IFRS;
- onderworpen aan een jaarlijkse verplichte uitkering van 80 % van haar netto-resultaat.

11.5.3 De “Société d’investissements immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

Montea heeft eveneens een bijkantoor in Frankrijk met het statuut van SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

De fiscale kenmerken van de GVV en de SIIC zijn vrij gelijklopend. In het bijzonder zijn zij beiden vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden, met dien verstande dat winsten uit andere activiteiten dan de verhuur of verkoop van vastgoed wel onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-statuuut zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit (i) de verhuur van gebouwen, (ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, (iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen die voor het SIIC-

statuut hebben geopteerd of in personenvennootschappen met een zelfde doel, (iv) opbrengsten die worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, en (v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;

verplichte resultaatsuitkering ten belope van: (i) 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, (ii) 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en (iii) 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;

wanneer het SIIC-statuut wordt verkregen, is een eenmalige bevrijdende belasting ("exit-taks") verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudwaarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op een SIIC bedraagt 19%. De betaling van deze exit-taks is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar; geen maximale schuldratio; free float van minstens 40%.

11.5.4 De fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland hebben Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen het statuut van FBI voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2023 definitief verkregen. 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-statuuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften zullen dan ook als FBI worden ingediend t.e.m. 2024.

Gelet op gewijzigde Nederlandse wetgeving kunnen FBI's vanaf 2025 niet langer rechtstreeks in Nederlands vastgoed 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.

De belangrijkste kenmerken (wettelijke vereisten) van de FBI zijn:

- winsten van de FBI zijn vrijgesteld van het vennootschapsbelastingtarief;
- de rechtsvorm dient een B.V., N.V., een fonds voor gemene rekening, of een daarmee vergelijkbaar lichaam opgericht naar het recht van een lidstaat van de Europese Unie te zijn;
- het doel en de feitelijke werkzaamheid van de vennootschap bestaat (uitsluitend) uit het beleggen van vermogen;
- de vennootschap moet voldoen aan twee financieringslimieten:
 - vastgoedbeleggingen mogen voor maximaal 60% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen,
 - overige beleggingen mogen slechts voor 20% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- de vennootschap dient te voldoen aan een jaarlijkse doorstootverplichting. Dat houdt in dat de vennootschap haar volledige fiscale jaarwinst binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking dient te stellen van de aandeelhouders;
- de door de vennootschap ter beschikking te stellen winst dient gelijkmatig te worden verdeeld over alle aandelen.

11.6 Transacties met verbonden partijen

Voor een overzicht van de transacties tussen Montea en met haar verbonden partijen, wordt verwezen naar sectie 7.4 (met betrekking tot belangenconflicten) en sectie 9.2.5 (Toelichting 42).

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE	
11.7 Ter inzage beschikbare documenten De statuten en akte van oprichting van Montea kunnen worden geraadpleegd op de website, de statutendatabank en op de griffie van de ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Dendermonde. De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Montea worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake. De beslissingen op het vlak van benoeming en ontslag van leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. De oproepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en in een financieel dagblad. Minstens gedurende de geldigheidsduur van dit jaarlijks verslag kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de website: • de gecoördineerde statuten van Montea; • het Corporate Governance Charter; • oproepingen en alle documenten (inclusief verslagen, briefwisseling, andere documenten, historische financiële informatie) die betrekking hebben op de algemene vergadering van Montea die zal beraadslagen over dit jaarlijks verslag; • alle verslagen, brieven en andere documenten opgesteld door een deskundige op verzoek van Montea, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar wordt verwezen in dit jaarlijks verslag; • alle persberichten, jaarverslagen, halfjaarverslagen en andere (historische) financiële informatie van de groep Montea; • verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen; • de verplichtingen van Montea en de rechten van de aandeelhouders in verband met algemene vergaderingen van Montea. Die informatie blijft toegankelijk op de website van Montea gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering waarop zij betrekking heeft.		11.8 Verklaringen 11.8.1 Verantwoordelijke personen De Enige Bestuurder van Montea is verantwoordelijk voor de in dit jaarlijks verslag verstrekte informatie. 11.8.2 Universeel registratiedocument Als bevoegde autoriteit overeenkomstig de Prospectusverordening keurde de FSMA het registratiedocument van Montea voor twee opeenvolgende boekjaren goed. De laatste goedkeuring dateert van 26 juli 2018. De FSMA keurt het registratiedocument enkel goed wanneer voldaan is aan de in diezelfde Verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling waarop dit registratiedocument betrekking heeft. Montea opteert sinds 2019 om zonder voorafgaande goedkeuring haar universeel registratiedocument te deponeren overeenkomstig artikel 9 van de Prospectusverordening. Dit universeel registratiedocument werd, zonder voorafgaande goedkeuring, op 17 april 2025 gedeponeed bij de FSMA. Overeenkomstig de Prospectusverordening doet dit universeel registratiedocument ook dienst als jaarlijks financieel verslag. Dit universeel registratiedocument mag gebruikt worden in het kader van een openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt in de mate dat de vereisten van de Prospectusverordening worden nageleefd. De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website vormt geen deel van dit universeel registratiedocument tenzij die informatie uitdrukkelijk per verwijzing werd opgenomen. 11.8.3 Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007 De Enige Bestuurder verklaart in naam en voor rekening van Montea dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, en voor zover haar bekend, de gegevens in dit jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarverslag zou wijzigen en dat, voor zover haar bekend: • de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen; • het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Montea en de in consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden. 11.8.3.1 Verklaring met betrekking tot informatie van derden De Enige Bestuurder verklaart in naam en voor rekening van Montea dat de inlichtingen verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Enige Bestuurder op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. 11.8.3.2 Verklaringen met betrekking tot de toekomst Dit jaarlijks verslag omvat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de huidige verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomstgerichte verklaringen. Gelet op die onzekere factoren houden de op de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.	
398			399

11.8.3.3 Informatie met betrekking tot de voorgaande jaren opgenomen via verwijzing

De jaarlijkse financiële verslagen van de voorbije vijf jaar, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de verslagen van de commissaris omvatten evenals de halfjaarlijkse financiële verslagen kunnen geraadpleegd worden op de [website](#).

In dit jaarlijks verslag wordt ook informatie opgenomen met betrekking tot voorgaande jaren (2022 en 2023). Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van waar deze informatie in de betrokken jaarlijkse financiële verslagen gevonden kan worden:

	Pagina
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2022	
Kerncijfers	Sectie 5.1.1 pag. 104
Vastgoedportefeuille	Sectie 5.1.3.2 pag. 115
Kernratio's	Sectie 9.3.5 pag. 322
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	Sectie 5.1.3.2 pag. 111
Verkorte geconsolideerde balans	Sectie 5.1.3.3 pag. 114
Beursperformantie	Sectie 6.1 pag. 149
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	Sectie 9 pag. 223
Verslag van de commissaris	Sectie 10.4 pag. 391
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2023	
Kerncijfers	Sectie 4.1.1 pag. 100
Vastgoedportefeuille	Sectie 4.1.3 pag. 108-111
Kernratio's	Sectie 8.3.5 pag. 269
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	Sectie 4.1.3 pag. 105
Verkorte geconsolideerde balans	Sectie 4.1.3 pag. 108
Beursperformantie	Sectie 5.1 pag. 128
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	Sectie 8 pag. 188 ev.
Verslag van de commissaris	Sectie 9.4 pag. 336
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2024	
Kerncijfers	Sectie 5.1.1 pag. 132
Vastgoedportefeuille	Sectie 5.1.3 pag. 140-143
Kernratio's	Sectie 9.3.5 pag. 301
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	Sectie 5.1.3 pag. 137
Verkorte geconsolideerde balans	Sectie 5.1.3 pag. 140
Beursperformantie	Sectie 6.1 pag. 162
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	Sectie 9 pag. 224
Verslag van de commissaris	Sectie 10.4 pag. 364 ev.

11.9 Statuten

De meest recente versie van de statuten van Montea dateert van 28 oktober 2024 naar aanleiding van de statutenwijziging i.v.m. de kapitaalverhoging binnen het toegestane kapitaal volgend op de inbreng in natura van de site gelegen te Luithagen, Antwerpen. Elke wijziging van de statuten van Montea dient te gebeuren conform de regels uiteengezet in het WVV, de GVV Wet en het GVV KB.

TITEL I – AARD VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 1 – Vorm en benaming

1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming: “Montea”.

1.2. De Vennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (afgekort, “openbare GVV”) in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna de “GVV wet” genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden “openbare gereglementeerde vastgoed-vennootschap naar Belgisch recht” of “Openbare GVV naar Belgisch recht” en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna het “GVV koninklijk besluit” genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen “de GVV wetgeving” genoemd).

Artikel 2 – Zetel, e-mailadres en website

De zetel is gevestigd in het Vlaams Gewest.

Het bestuursorgaan is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is het bestuursorgaan bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene

vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van het bestuursorgaan zowel in België als in het buitenland, administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

Het e-mailadres van de Vennootschap is: info@montea.com.

De website van de Vennootschap is: www.montea.com

Het bestuursorgaan kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 3 – Voorwerp

3.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de GVV wetgeving.

Als de GVV wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET <u>AANVULLENDE INFORMATIE</u>														
(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/ of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van: (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen; (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen; (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen; (e) het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal of, indien de betreffende vennootschap geen kapitaal heeft, minder dan 25% van het eigen vermogen van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving. Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.					3.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risico-diversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard. 3.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend). 3.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.” Artikel 4 – Verbodsbepalingen De Vennootschap kan geenszins: • handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen; • deelnemen aan een vereniging voor vaste overname of waarborg; • financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006; • financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met haar schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel. • contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk					zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel. Artikel 5 - Duur 5.1.De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur. 5.2.De Vennootschap zal geen einde nemen door de ontbinding, de uitsluiting, de terugtrekking, het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of elke andere reden van de stopzetting van de functies van de enige bestuurder. TITEL II - KAPITAAL – AANDELEN Artikel 6 - Kapitaal 6.1. Inschrijving en storting van het kapitaal Het kapitaal van de vennootschap bedraagt vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19) en is vertegenwoordigd door drieëntwintig miljoen honderd eenendertigduizend tweehonderdentwaalf (23.131.212) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ drieëntwintig miljoen honderd eenendertigduizend tweehonderdentwaalfste (1/23.131.212ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen. 6.2. Kapitaalverhoging Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving. Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging. Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt het bestuursorgaan de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen. Indien een uitgiftepremie wordt gevraagd, moet die worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogens-rekeningen van het passief van de balans. Het bestuursorgaan kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafd worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.					De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in Geld. In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er, in de mate dat de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV-wetgeving. De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV-wetgeving. 6.3. Toegestane kapitaal Het bestuursorgaan is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximumbedrag van: (a) tweehonderdenvijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht; (b) tweehonderdenvijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro en negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend; (c) éenenveertig miljoen zeventuizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een kapitaalverhoging door een inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit lid (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid (c) zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging; (d) éenenveertig miljoen zeventuizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78) voor een (i) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders				
402											403								

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET <u>AANVULLENDE INFORMATIE</u>					
dan bedoeld onder lid (b) hierboven, of (ii) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder lid (a) t.e.m. (c) hierboven; met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van vierhonderd en tien miljoen vierezenzeventigduizend achthonderd en zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77). Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024. Bij besluit van de enige bestuurder van 14 mei 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen vierentwintigduizend driehonderd en één euro negenenzeventig eurocent (€ 3.024.301,79), om het te brengen van vierhonderd tien miljoen vierezenzeventigduizend achthonderd zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77) op vierhonderd dertien miljoen negenennegentigduizend honderd en negen euro zesenvijftig eurocent (€ 413.099.109,56), door de uitgifte van honderd achtenveertigduizend driehonderd zesennegentig (148.396) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend achthonderdveertig (14.840) aandelen op naam en honderddrieëndertig duizend vijfhonderd zesenvijftig (133.556) gedematerialiseerde 12 aandelen, welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van negen miljoen honderdvierenveertigduizend tweehonderdzesentwintig euro vijfenzeventig eurocent (€ 9.144.226,75). Bij besluit van de enige bestuurder van 21 mei 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 12 juni 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, in de context van een keuzedividend overeenkomstig sub (b) van onderhavig artikel, met acht miljoen vierhonderdvijfenzestigduizend vierhonderdvierentachtig euro achtendertig eurocent (€ 8.465.484,38), om het van vierhonderddertien miljoen negenennegentigduizend honderdennegen euro zesenvijftig eurocent (€ 413.099.109,56) op vierhonderdeenentwintig miljoen vijfhonderdvierenzestigduizend vijfhonderddrieënnegentig euro vierennegentig eurocent (€ 421.564.593,94) te brengen, door de uitgifte van vierhonderdvijftienduizend driehonderdvierentachtig (415.384) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan honderdenachtduizend vijfhonderdeenenzestig (108.561) aandelen op naam en driehonderdenzesduizend achthonderddrieëntwintig (306.823) gedematerialiseerde aandelen), welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van drieëntwintig miljoen eenenzeventigduizend tweehonderdnegenennegentig euro zevenenzestig eurocent (€ 23.071.299,67). Bij besluit van de enige bestuurder van 24		september 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 8 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap voorts verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig sub (a) van onderhavig artikel, met zesenvoertig miljoen achthonderd veertigduizend vijfhonderd en één euro achtendertig eurocent (€ 46.840.501,38), om het van vierhonderd eenentwintig miljoen vijfhonderd vierezenzestigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro vierennegentig cent (€ 421.564.593,94) op vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfennegentig euro tweeëndertig eurocent (€ 468.405.095,32) te brengen, door de uitgifte van twee miljoen tweehonderd achtennegentigduizend driehonderd drieënzestig (2.298.363) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan driehonderd negenendertigduizend zevenhonderd vierezenzestig (339.764) aandelen op naam en één miljoen negenhonderd achtenvijftigduizend vijfhonderd negennegentig (1.958.599) gedematerialiseerde aandelen), welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van honderd zeven miljoen honderd negenenveertigduizend achthonderd negentien euro tweeënzestig eurocent (€ 107.149.819,62).Bij besluit van de enige bestuurder van 28 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen zevenduizend zeshonderddertig euro zevenentachtig eurocent (€ 3.007.630,87), om het te brengen van vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfennegentig euro tweeëndertig eurocent (€ 468.405.095,32) op vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19), door de uitgifte van honderdzevenenveertigduizend vijfhonderdachtenzeventig (147.578) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend zevenhonderdachtenvijftig (14.758) aandelen op naam en honderdtweeëndertigduizend achthonderdtwintig (132.820) gedematerialiseerde aandelen, welke kaptaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van 13 zeven miljoen achthonderdtweeënzeertigduizend driehonderdnegenenzestig euro dertien eurocent (€ 7.842.369,13). Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans. De kapitaalverhogingen waartoe het bestuursorgaan aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de		wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV-wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend. Het bestuursorgaan is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er, in de mate dat de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval, beantwoordt dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV-wetgeving en de statuten vastleggen. Onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig artikel 26, §1, derde lid GVV Wet zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, niet meer bedraagt dan tien procent (10%) van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld 6.4. Verkrijging, in pandneming en vervreemding van eigen aandelen De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden. Het bestuursorgaan is in het bijzonder gemachtigd voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020, om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand nemen (zelfs buiten de beurs) met een maximum van tienprocent (10%) van het totale		aantal uitgegeven aandelen; aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijfentwintig (125%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen). Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan onder meer één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De hierboven bedoelde machtigingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen of te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is, of niet meer vereist is. De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer rechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervernootschap door dochtervennootschappen. Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, zelfs indien de eigen aandelen meer dan twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging zouden worden vervreemd. 6.5. Kapitaalvermindering De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake. 6.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen De fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals bedoeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV-wetgeving en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Artikel 7 – Aard van de aandelen De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.	
404			405				

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS				CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET <u>AANVULLENDE INFORMATIE</u>			
De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de “Titularis”) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling. Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennisnemen van het volledige register van de aandelen op naam. Artikel 8 – Andere effecten De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV-wetgeving en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen aannemen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet. Artikel 9 – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV-wetgeving. De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, worden bepaald op 3%, 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten. Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst. Artikel 10 - Bestuur 10.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een enige bestuurder, aangeduid in de huidige statuten. De enige bestuurder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die voldoet aan de wettelijke vereisten. De enige bestuurder is het bestuursorgaan als bedoeld elders in deze statuten. 10.2. Is benoemd als enige bestuurder tot en met 30 september 2026: met name de naamloze vennootschap Montea Management,				één of meerdere leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de enige bestuurder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeen-geroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving; het verbod in de zin van artikel 15 van de GVV wet die alle leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder zou treffen; in dit geval moet de enige bestuurder of de commissaris de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de enige bestuurder hem of hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving. 11.3. In geval van beëindiging van de functies van de enige bestuurder, wordt de Vennootschap niet ontbonden. Tenzij reeds een opvolger werd benoemd in deze statuten, wordt deze enige bestuurder door de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor een statutenwijziging, op oproeping door de commissaris of bij gebreke hieraan door een op verzoek van iedere belanghebbende door de voorzitter van de ondernemingsrechtbank aangestelde voorlopig bewindvoerder. Binnen vijftien (15) dagen na zijn aanstelling roept de voorlopig bewindvoerder de algemene vergadering bijeen op de wijze door de statuten bepaald. Hij is dan niet verder aansprakelijk voor de uitvoering van zijn opdracht. De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering. Artikel 12 – Notulen De beslissingen van de enige bestuurder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen. Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden er aangehecht. De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen			
				worden ondertekend door de enige bestuurder. Artikel 13 – Bezoldiging van de enige bestuurder 13.1. De enige bestuurder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving. Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van de kosten verbonden aan zijn opdracht. 13.2. Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire enige bestuurder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van de Vennootschap. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan vijftienduizend euro (€ 15.000,00) bedragen. Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijftientwintig procent (0,25%) van het geconsolideerde nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. 13.3. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de controle van de commissaris. Artikel 14 - Bevoegdheden van de enige bestuurder 14.1. De enige bestuurder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd. 14.2. De enige bestuurder stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag. 14.3. De enige bestuurder stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd. 14.4. De enige bestuurder kan aan elke lasthebber, zijn bevoegdheden met betrekking tot bijzondere en specifieke doeleinden geheel of gedeeltelijk overdragen. De enige bestuurder kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend. De enige bestuurder kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen. Artikel 15 – Adviserende en gespecialiseerde comités De raad van bestuur van de enige bestuurder richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings- en remuneratiecomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.			
406							407

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET <u>AANVULLENDE INFORMATIE</u>	
De raad van bestuur van de enige bestuurder kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt. Artikel 16 – Effectieve leiding Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen. De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA. Artikel 17 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de enige bestuurder, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door de enige bestuurder, op zijn beurt vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger. De Vennootschap is tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de enige bestuurder. Artikel 18 – Revisoraal toezicht De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving. De commissaris moet erkend zijn door de FSMA. Artikel 19 – Bijeenkomst De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde (3de) dinsdag van de maand mei om tien (10) uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen). De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping. De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er		Artikel 21 – Stemming door volmacht Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn. De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen. De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping. Het bestuursorgaan kan een volmachtformulier opmaken. Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht. Artikel 22 - Bureau Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de enige bestuurder of bij zijn ontstentenis door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders. De Voorzitter wijst de secretaris en de stemopnemer aan, die geen aandeelhouder moeten zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau. Artikel 23 - Aantal stemmen De aandelen geven elk recht op één (1) stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet. Artikel 24 - Beraadslaging De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt op voorwaarde dat de enige bestuurder aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien de enige bestuurder niet aanwezig of vertegenwoordigd is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beraadslaagt en stemt de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht of de enige bestuurder aanwezig of vertegenwoordigd is op deze tweede vergadering. De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen. De besluiten van de algemene vergadering met betrekking tot een statutenwijziging, uitkeringen aan de aandeelhouders of het ontslag van de enige bestuurder, worden slechts geldig genomen mits instemming van de enige bestuurder. De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen. Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde (3/4de) van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde (4/5de) van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA. Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint. Artikel 25 – Stemming op afstand De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief te stemmen op afstand, door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de Vennootschap, indien het bestuursorgaan hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming	
408			409

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS					CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET <u>AANVULLENDE INFORMATIE</u>				
van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de wijze zoals meegedeeld in de oproepingsbrief. Overeenkomstig artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de het bestuursorgaan voorzien dat elke aandeelhouder en elke andere effectenhouder bedoeld in artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen eveneens op afstand kan deelnemen aan de algemene vergadering via een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Aandeelhouders die op deze manier deelnemen aan de algemene vergadering, worden voor de vervulling van de voorwaarden inzake meerderheid en aanwezigheid geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering gehouden wordt. Het elektronisch communicatiemiddel waarvan hiervoor sprake moet de vennootschap toelaten de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder te controleren volgens de door het bestuursorgaan bepaalde modaliteiten. Deze kan alle bijkomende voorwaarden stellen om de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen. Het elektronische communicatiemiddel moet de in het eerste lid bedoelde effectenhouders ten minste in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en, wat de aandeelhouders betreft, om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Het bestuursorgaan kan voorzien dat het elektronische communicatiemiddel bovendien in staat stelt om deel te nemen aan de beraadslagingen en om vragen te stellen. Indien het bestuursorgaan gebruik maakt van de mogelijkheid om op afstand deel te nemen aan de algemene vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel, vermeldt de oproeping tot de algemene vergadering de toepasselijke procedures en modaliteiten. Artikel 26 - Notulen De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken. De afschriften of uittreksels van de notulen die moeten dienen in rechte of anderszijds worden ondertekend door de enige bestuurder.					Artikel 32 – Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door de enige bestuurder die een vergoeding zal ontvangen overeenkomstig deze van artikel 13 van de statuten. In het geval de enige bestuurder deze opdracht niet aanvaardt, zal er tot de vereffening worden overgegaan door één of meerdere vereffenaars, welke natuurlijke rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd zullen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders. Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming. Worden geen vereffenaars benoemd of aangewezen, dan wordt de enige bestuurder, ten aanzien van derden als vereffenaar van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank. In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars. De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Artikel 33 - Verdeling De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening. Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto- actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.				
TITEL V – BOEKJAAR – JAARREKENING - DIVIDENDEN – JAARVERSLAG Artikel 27 – Boekjaar - jaarrekening Het boekjaar vangt aan op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt het bestuursorgaan een inventaris alsook de jaarrekening op. Het bestuursorgaan stelt een verslag op (het jaarverslag), waarin de raad van bestuur verantwoording aflegt voor zijn bestuur. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het controleverslag). Artikel 28 – Dividenden De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en de GVV-wetgeving bepaalde grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving. Artikel 29 - Interimdividenden Het bestuursorgaan kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet. Artikel 30 - Terbeschikkingstelling van de jaar – en halfjaarverslagen De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de GVV-wetgeving. De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap. TITEL VI – ONTBINDING – VEREFFENING Artikel 31 – Verlies van kapitaal In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moet het bestuursorgaan aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de voorwaarden bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.					TITEL VII – ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN Artikel 34 – Keuze van woonplaats Voor de uitvoering van de statuten wordt de enige bestuurder en elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan. De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats. Artikel 35 – Rechtsbevoegdheid Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, enige bestuurder, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de ondernemingsrechtbanken van de zetel van de Vennootschap tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt. Artikel 36 – Gemeen recht De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van de GVV-wetgeving of enige andere toepasselijke wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.				
410					411				

Etten-Leur, Nederland 🇳🇱

Ontwikkeling



11.10 Concordantietabel van het universeel registratiedocument

Deze concordantietabel bevat de rubrieken voorzien in de Bijlagen I en II van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14.03.2019 en verwijst naar de bladzijden van dit universeel registratiedocument waarin de informatie over elk van deze rubrieken wordt vermeld.

AFDELING 1	VERANTWOORDELIJKE PERSONEN, INFORMATIE VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERSLAGEN EN GOEDKEURING DOOR DE BEVOEGDE AUTORITEIT	BLZ.
Rubriek 1.1	Identificeer alle personen die verantwoordelijk zijn voor de in het registratiedocument verstrekte informatie of bepaalde gedeelten daarvan. In dat geval worden deze gedeelten vermeld. Ingeval het natuurlijke personen betreft, met inbegrip van leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de uitgevende instelling, worden naam en functie van deze personen vermeld. Ingeval het rechtspersonen betreft, worden naam en statutaire zetel vermeld.	Sectie 11.8 pag. 393
Rubriek 1.2	Verklaring van de voor het registratiedocument verantwoordelijke personen dat, voor zover hun bekend, de informatie in het registratiedocument in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat in het registratiedocument geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument zou wijzigen. In voorkomend geval, een verklaring van de voor bepaalde delen van het registratiedocument verantwoordelijke personen dat, voor zover hun bekend, de informatie in de delen van het registratiedocument waarvoor zij verantwoordelijk zijn, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat in die delen van het registratiedocument geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van die delen zou wijzigen.	Sectie 11.8 pag. 393
Rubriek 1.3	Ingeval in het registratiedocument een verklaring of verslag is opgenomen afkomstig van een persoon handelend in de hoedanigheid van een deskundige, worden voor die persoon de volgende gegevens verstrekt: a) naam; b) kantooradres; c) kwalificaties; d) zijn eventuele wezenlijke belangen in de uitgevende instelling. Indien de verklaring of het verslag op verzoek van de uitgevende instelling is opgesteld, moet worden vermeld dat die verklaring of dat verslag in het registratiedocument is opgenomen met de toestemming van de persoon die de inhoud van het desbetreffende gedeelte van het registratiedocument voor de opneming in het prospectus heeft goedgekeurd.	Secties 11.2 en 11.3 pag. 388

Rubriek 1.4	Wanneer van een derde afkomstige informatie is opgenomen, wordt bevestigd dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover de uitgevende instelling weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. Tevens moet(en) de informatiebron(nen) worden vermeld.	Sectie 11.8.3.1 pag. 393
Rubriek 1.5	Een verklaring dat: a) het universele registratiedocument is gedeponeerd bij [naam van de bevoegde autoriteit], als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129; b) het universele registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door [naam van de bevoegde autoriteit] is goedgekeurd.	Sectie 11.8.2 pag. 393
AFDELING 2	MET DE WETTELIJKE CONTROLE BELASTE ACCOUNTANTS	BLZ.
Rubriek 2.1	Naam en adres van de accountants van de uitgevende instelling gedurende het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken (met vermelding van hun lidmaatschap van een beroepsorganisatie).	Sectie 11.2 p. 388
Rubriek 2.2	Indien accountants tijdens het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak ontslag hebben genomen, dan wel ontslagen of niet opnieuw benoemd zijn, moeten ter zake nadere bijzonderheden worden verstrekt indien zulks van betekenis is.	Niet van toepassing
AFDELING 3	RISICOFACTOREN	BLZ.
Rubriek 3.1	Een beschrijving van de belangrijke risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling, in een beperkt aantal categorieën, in een afzonderlijke rubriek met als titel „Risicofactoren”. In elke categorie worden eerst de belangrijkste risico's uiteengezet volgens de beoordeling van de uitgevende instelling, de aanbieder of de aanvrager van een toelating tot de handel op een gereguleerde markt, waarbij rekening wordt gehouden met het negatieve effect op de uitgevende instelling en de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen. De risico's worden bevestigd door de inhoud van het registratiedocument.	Sectie 8 pag. 214 ev.
AFDELING 4	GEGEVENS OVER DE UITGEVENDE INSTELLING	BLZ.
Rubriek 4.1	Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling.	Sectie 11 pag. 382
Rubriek 4.2	De plaats van registratie van de uitgevende instelling, haar registratienummer en identificatiecode voor juridische entiteiten (legal entity identifier — LEI).	Sectie 11 pag. 382
Rubriek 4.3	Datum van oprichting en duur van de uitgevende instelling indien zij niet voor onbepaalde tijd is opgericht.	Sectie 11 pag. 388
Rubriek 4.4	De vestigingsplaats en rechtsvorm van de uitgevende instelling, de wetgeving waaronder de uitgevende instelling werkt, het land van oprichting van de uitgevende instelling, en adres en telefoonnummer van haar statutaire zetel (of plaats van hoofdvestiging indien deze afwijkt van die van de statutaire zetel) en in voorkomend geval website van de uitgevende instelling, met een disclaimer dat de informatie op de website geen deel vormt van het prospectus tenzij die informatie via verwijzingen in het prospectus is opgenomen.	Sectie 11 pag. 388

AFDELING 5	OVERZICHT VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	BLZ.
Rubriek 5.1	Belangrijkste activiteiten	Sectie 3 pag. 42 ev.
Rubriek 5.1.1	Beschrijving van (en voornaamste factoren die verband houden met) de aard van de werkzaamheden en belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling, met vermelding van de belangrijkste categorieën verkochte producten en/of verrichte diensten voor elk boekjaar van het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken;	Sectie 3 pag. 42 ev.
Rubriek 5.1.2	Vermelding van de van belang zijnde nieuwe producten en/of diensten die op de markt zijn gebracht en, voor zover de ontwikkeling van nieuwe producten of diensten openbaar is gemaakt, de stand van hun ontwikkeling.	Sectie 3 pag. 42 ev.
Rubriek 5.2	Belangrijkste markten: Beschrijving van de belangrijkste markten waarop de uitgevende instelling concurreert, met inbegrip van een uitsplitsing van de totale opbrengsten naar operationele segmenten en naar geografische markten voor elk boekjaar van het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken.	Sectie 5.1 pag. 132 ev.
Rubriek 5.3	De belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de uitgevende instelling.	Sectie 5 pag. 132 ev.
Rubriek 5.4	Strategie en doelstellingen: Een omschrijving van de bedrijfsstrategie en -doelstellingen van de uitgevende instelling, zowel financieel als niet-financieel (in voorkomend geval). In deze omschrijving wordt rekening gehouden met toekomstige uitdagingen en vooruitzichten van de uitgevende instelling.	Sectie 3 pag. 42 ev.
Rubriek 5.5	Indien dit van betekenis is voor de bedrijfsactiviteiten of de rentabiliteit van de uitgevende instelling, wordt beknopte informatie verstrekt over de afhankelijkheid van de uitgevende instelling van octrooien en licenties, industriële, commerciële en financiële overeenkomsten of nieuwe fabricageprocédés.	Niet van toepassing
Rubriek 5.6	Vermelding van de aan verklaringen van de uitgevende instelling ten aanzien van haar concurrentiepositie ten grondslag liggende elementen.	Niet van toepassing
Rubriek 5.7	Investerings	Sectie 3.1 pag. 44 ev. en sectie 5 pag. 132 ev.
Rubriek 5.7.1	Beschrijving (met vermelding van het bedrag) van de essentiële investeringen van de uitgevende instelling die zijn gerealiseerd in elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot aan de datum van het registratiedocument.	Sectie 3.1 pag. 44 ev. en sectie 5 pag. 132 ev.
Rubriek 5.7.2	Beschrijving van alle essentiële investeringen van de uitgevende instelling die in uitvoering zijn of waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan, met inbegrip van de geografische verdeling van deze investeringsbedragen (binnen- en buitenland) en van de wijze van financiering (al dan niet zelffinanciering).	Sectie 5 pag. 132 ev.
Rubriek 5.7.3	Informatie over de joint ventures en ondernemingen waarvan de uitgevende instelling een deel van het kapitaal bezit, die een belangrijke invloed kunnen hebben op de beoordeling van het vermogen, de financiële positie of de resultaten van de uitgevende instelling.	Sectie 11.1 pag. 382-386
Rubriek 5.7.4	Beschrijving van eventuele milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de materiële vaste activa door de uitgevende instelling.	Sectie 3.2 pag. 58 ev.
AFDELING 6	ORGANISATIESTRUCTUUR	BLZ.
Rubriek 6.1	Indien de uitgevende instelling deel uitmaakt van een groep, beknopte beschrijving van deze groep en van de plaats die zij daarin inneemt. Dit kan in de vorm van, of vergezeld gaan van, een diagram van de organisatiestructuur indien dit nuttig is om de structuur te verduidelijken.	Sectie 11.1 pag. 382-386

Rubriek 6.2	Lijst van belangrijke dochterondernemingen van de uitgevende instelling, met vermelding van de naam, het land van oprichting of vestiging, het percentage van de eigendomsbelangen en, indien dit verschillend is, het percentage van de stemrechten waarover de uitgevende instelling beschikt.	Sectie 11.1 pag. 382-386
AFDELING 7	BEDRIJFSRESULTATEN EN FINANCIËLE TOESTAND	BLZ.
Rubriek 7.1	Financiële toestand	Sectie 5 pag. 132 ev.
Rubriek 7.1.1	Voor zover dit niet elders in het registratiedocument aan de orde komt en voor zover zulks noodzakelijk is voor een goed begrip van de bedrijfsactiviteiten van de uitgevende instelling als geheel, wordt voor elk jaar en elke tussentijdse verslagperiode waarvoor historische financiële informatie dient te worden verstrekt, een eerlijke beoordeling van de ontwikkelingen en de prestaties van de bedrijfsactiviteiten van de uitgevende instelling en van haar positie gegeven, met vermelding van de oorzaken van essentiële wijzigingen. Het overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van de bedrijfsactiviteit en van de positie van de uitgevende instelling, in overeenstemming met de omvang en de complexiteit van het bedrijf. In de mate waarin zulks noodzakelijk is voor een goed begrip van de ontwikkeling, de resultaten of de positie van de uitgevende instelling, omvat de analyse ook essentiële financiële en, in voorkomend geval, niet-financiële kernprestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap. De analyse bevat in voorkomend geval ook verwijzingen naar en aanvullende toelichtingen bij de in de jaarlijkse financiële overzichten gerapporteerde bedragen.	Sectie 5 pag. 132 ev.
Rubriek 7.1.2	Voor zover dit niet elders in het registratiedocument aan de orde komt en noodzakelijk is voor een goed begrip van de bedrijfsactiviteiten van de uitgevende instelling als geheel, wordt in de financiële toestand tevens melding gemaakt van:	
	a) de verwachte toekomstige ontwikkeling van de uitgevende instelling;	Sectie 5.4 pag. 152 ev.
	b) de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling. Aan de voorschriften van rubriek 7.1 kan worden voldaan door het in de artikelen 19 en 29 van Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en de Raad (1) bedoelde bestuursverslag op te nemen.	Sectie 7.3.7.5 pag. 190
Rubriek 7.2	Bedrijfsresultaten	Sectie 5 pag. 132 ev.
Rubriek 7.2.1	Informatie over belangrijke factoren, met inbegrip van ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, welke een wezenlijk effect sorteren op de bedrijfsopbrengsten van de uitgevende instelling, met vermelding van de mate waarin de opbrengsten werden beïnvloed.	Sectie 5 pag. 132 ev.
Rubriek 7.2.2	Wanneer uit de historische financiële informatie blijkt dat zich wezenlijke veranderingen in de netto- omzet of -opbrengsten hebben voorgedaan, worden de redenen voor deze veranderingen omschreven.	Sectie 5 pag. 132 ev.
AFDELING 8	KAPITAALMIDDELEN	BLZ.
Rubriek 8.1	Gegevens over de kapitaalmiddelen (zowel op korte termijn als op lange termijn) van de uitgevende instelling.	Sectie 5.2 pag. 144
Rubriek 8.2	Een toelichting op de herkomst en de bedragen van de kasstromen van de uitgevende instelling en een omschrijving van deze kasstromen.	Sectie 5.2 pag. 144
Rubriek 8.3	Gegevens over de financieringsbehoefte en -structuur van de uitgevende instelling.	Sectie 5.2.3 pag. 147 ev.
Rubriek 8.4	Gegevens over eventuele beperkingen op het gebruik van kapitaalmiddelen welke direct of indirect wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van de uitgevende instelling.	Niet van toepassing

WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS			CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET <u>AANVULLENDE INFORMATIE</u>			
	Rubriek 8.5	Gegevens over de financieringsmiddelen die naar verwachting nodig zullen zijn om aan de in rubriek 5.7.2. bedoelde verplichtingen te voldoen.	Secties 5.2.3 en 5.2.4 pag. 147 ev.	Rubriek 11.3	Het prospectus omvat een verklaring dat de winstprognose of de winstraming is opgesteld en voorbereid op een basis die zowel: a) vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie; b) in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van de uitgevende instelling.	Sectie 5.4.9 pag. 158
	AFDELING 9	REGELGEVING	BLZ.	AFDELING 12	BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN EN BEDRIJFSLEIDING	BLZ.
	Rubriek 9.1	Een beschrijving van de regelgeving onder welke de uitgevende instelling werkt en die wezenlijke gevolgen kan hebben voor haar activiteiten, alsmede informatie over administratieve, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die direct of indirect wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van de uitgevende instelling.	Sectie 11.5 pag. 389 - 391	Rubriek 12.1	Naam, kantooradres en functie binnen de uitgevende instelling van de volgende personen, met vermelding van de belangrijkste door hen buiten de uitgevende instelling uitgeoefende activiteiten wanneer deze van belang zijn voor de uitgevende instelling:	
	AFDELING 10	TENDENSEN	BLZ.		a) leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen;	Sectie 7.3 pag. 171-190
	Rubriek 10.1	Een beschrijving van: a) de belangrijkste recente tendensen in de ontwikkeling van productie, verkoop en voorraden, alsmede in de ontwikkeling van kosten en verkoopprijzen tussen het einde van het laatste boekjaar en de datum van het registratiedocument; b) elke wijziging van betekenis in de financiële prestaties van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor op datum van het registratiedocument financiële informatie is gepubliceerd, of een passende negatieve verklaring.	Sectie 4 pag. 126 ev.		b) beherende vennoten als het een commanditaire vennootschap op aandelen betreft;	Niet van toepassing
	Rubriek 10.2	Informatie over bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij ten minste in het lopende boekjaar wezenlijke gevolgen zullen hebben voor de vooruitzichten van de uitgevende instelling.	Sectie 4 pag. 126 ev.		c) oprichters indien de uitgevende instelling minder dan vijf jaar tevoren is opgericht;	Niet van toepassing
	AFDELING 11	WINSTPROGNOSES OF -RAMINGEN	BLZ.		d) elk lid van de bedrijfsleiding dat relevant is om aan te tonen dat de uitgevende instelling beschikt over de nodige deskundigheid en ervaring voor het beheer van haar bedrijfsactiviteit.	Sectie 7.3 pag. 174-175 en 182-183
	Rubriek 11.1	Wanneer een uitgevende instelling een winstprognose of een winstraming heeft bekendgemaakt (die nog steeds uitstaande en geldig is), wordt die prognose of raming in het registratiedocument opgenomen. Indien een winstprognose of een winstraming is bekendgemaakt en nog steeds uitstaande is, maar niet langer geldig, wordt daarover een verklaring opgenomen en een toelichting waarom deze prognose of raming niet meer geldig is. Voor dergelijk ongeldige prognoses of ramingen gelden de voorschriften van de rubrieken 11.2 en 11.3 niet.	Sectie 5.4 pag. 152 ev.		Nadere bijzonderheden over de aard van eventuele familiebanden tussen de onder a) tot en met d) bedoelde personen.	Sectie 7.5 pag. 193
	Rubriek 11.2	Wanneer een uitgevende instelling een nieuwe winstprognose of een nieuwe winstraming wenst op te nemen, of een eerder gepubliceerde winstprognose of een eerder gepubliceerde winstraming krachtens rubriek 11.1, is de winstprognose of winstraming duidelijk en ondubbelzinnig en bevat deze een verklaring met de voornaamste hypothesen waarop de uitgevende instelling haar prognose of raming heeft gebaseerd.	Niet van toepassing		Voor elk lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de uitgevende instelling en voor elke in de eerste alinea, onder b) en d), bedoelde persoon worden benevens nadere bijzonderheden over de relevante managementexpertise en -ervaring van deze personen ook de volgende inlichtingen verstrekt:	
		Bij de prognose of raming moeten de volgende principes in acht worden genomen:			a) naam van alle vennootschappen en commanditaire vennootschappen waarbij die personen in de voorgaande vijf jaar lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of vennoot zijn geweest, waarbij wordt vermeld of de persoon al dan niet nog steeds lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of vennoot is. Er hoeft geen melding te worden gemaakt van alle dochterondernemingen van een uitgevende instelling waarbij de persoon eveneens lid is van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen;	Sectie 7.3 pag. 174-175
		a) er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen, enerzijds, hypothesen betreffende factoren die de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen kunnen beïnvloeden en, anderzijds, hypothesen betreffende factoren waarop de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen totaal geen invloed kunnen uitoefenen;	Niet van toepassing		b) nadere bijzonderheden over alle veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in ten minste de voorgaande vijf jaar;	Sectie 7.7 pag. 196
		b) de hypothesen moeten voorts redelijk en door beleggers gemakkelijk te begrijpen zijn, moeten specifiek en precies zijn en mogen geen invloed hebben op de algemene nauwkeurigheid van de ramingen die aan de prognose ten grondslag liggen;	Niet van toepassing		c) nadere bijzonderheden over eventuele faillissementen, surséances of liquidaties of over vennootschappen die onder bestuur stonden met betrekking tot de in de eerste alinea, onder a) en d), bedoelde personen die in ten minste de voorgaande vijf jaar daarbij handelden in het kader van een van de in de eerste alinea, onder a) en d), bedoelde functies;	Sectie 7.7 pag. 196
		c) bij een prognose moet de belegger door de hypothesen worden gewezen op de onzekere factoren waardoor de resultaten van de prognoses aanzienlijk kunnen veranderen.	Niet van toepassing			
418						
419						

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS		CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE																																																												
	<table><tr><td></td><td>d) nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij dergelijke personen betrokken zijn geweest, en vermelding van het feit of zij in ten minste de voorgaande vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.</td><td>Sectie 7.7 pag. 196</td></tr><tr><td></td><td>Indien geen informatie in die zin hoeft te worden bekendgemaakt, wordt daarvan melding gemaakt.</td><td></td></tr><tr><td>Rubriek 12.2</td><td>Belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de bedrijfsleiding. Potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens de uitgevende instelling van de in rubriek 12.1 bedoelde personen en hun eigen belangen en/of andere plichten moeten duidelijk worden vermeld. Ingeval er van dergelijke conflicten geen sprake is, moet daarvan melding worden gemaakt. Elke regeling of overeenkomst met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan een in rubriek 12.1 bedoelde persoon is geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding. Nadere bijzonderheden over eventuele beperkingen waarmee de in rubriek 12.1 bedoelde personen hebben ingestemd ten aanzien van de vervreemding binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van de uitgevende instelling.</td><td>Sectie 7.4 - pag. 190-191</td></tr><tr><td>AFDELING 13</td><td>BEZOLDIGINGEN EN VOORDELEN</td><td>BLZ.</td></tr><tr><td></td><td>Voor de in rubriek 12.1, eerste alinea, onder a) en d), bedoelde personen wordt met betrekking tot het laatste volledige boekjaar het volgende vermeld:</td><td></td></tr><tr><td>Rubriek 13.1</td><td>Bedrag van de bezoldigingen (met inbegrip van voorwaardelijke of uitgestelde betalingen) en de voordelen in natura die door de uitgevende instelling en haar dochterondernemingen aan deze personen zijn toegekend voor de diensten die elke persoon in al zijn hoedanigheden ten behoeve van de uitgevende instelling en haar dochterondernemingen heeft verricht. Deze informatie moet op individuele basis worden verstrekt, tenzij individuele bekendmaking niet verplicht is in het land van herkomst van de uitgevende instelling en de informatie niet anderszins door haar openbaar wordt gemaakt.</td><td>Sectie 7.8 pag. 196-211</td></tr><tr><td>AFDELING 14</td><td>WERKING VAN HET BESTUURSORGAAN</td><td>BLZ.</td></tr><tr><td></td><td>Met betrekking tot het laatst afgesloten boekjaar van de uitgevende instelling en, tenzij anders is aangegeven, met betrekking tot de in rubriek 12.1, eerste alinea, onder a), bedoelde personen wordt het volgende vermeld:</td><td></td></tr><tr><td>Rubriek 14.1</td><td>Indien van toepassing, de datum waarop het lopende mandaat verstrijkt en de periode gedurende welke de betrokken persoon het mandaat heeft uitgeoefend.</td><td>Sectie 7.3 pag. 172</td></tr></table>		d) nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij dergelijke personen betrokken zijn geweest, en vermelding van het feit of zij in ten minste de voorgaande vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.	Sectie 7.7 pag. 196		Indien geen informatie in die zin hoeft te worden bekendgemaakt, wordt daarvan melding gemaakt.		Rubriek 12.2	Belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de bedrijfsleiding. Potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens de uitgevende instelling van de in rubriek 12.1 bedoelde personen en hun eigen belangen en/of andere plichten moeten duidelijk worden vermeld. Ingeval er van dergelijke conflicten geen sprake is, moet daarvan melding worden gemaakt. Elke regeling of overeenkomst met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan een in rubriek 12.1 bedoelde persoon is geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding. Nadere bijzonderheden over eventuele beperkingen waarmee de in rubriek 12.1 bedoelde personen hebben ingestemd ten aanzien van de vervreemding binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van de uitgevende instelling.	Sectie 7.4 - pag. 190-191	AFDELING 13	BEZOLDIGINGEN EN VOORDELEN	BLZ.		Voor de in rubriek 12.1, eerste alinea, onder a) en d), bedoelde personen wordt met betrekking tot het laatste volledige boekjaar het volgende vermeld:		Rubriek 13.1	Bedrag van de bezoldigingen (met inbegrip van voorwaardelijke of uitgestelde betalingen) en de voordelen in natura die door de uitgevende instelling en haar dochterondernemingen aan deze personen zijn toegekend voor de diensten die elke persoon in al zijn hoedanigheden ten behoeve van de uitgevende instelling en haar dochterondernemingen heeft verricht. Deze informatie moet op individuele basis worden verstrekt, tenzij individuele bekendmaking niet verplicht is in het land van herkomst van de uitgevende instelling en de informatie niet anderszins door haar openbaar wordt gemaakt.	Sectie 7.8 pag. 196-211	AFDELING 14	WERKING VAN HET BESTUURSORGAAN	BLZ.		Met betrekking tot het laatst afgesloten boekjaar van de uitgevende instelling en, tenzij anders is aangegeven, met betrekking tot de in rubriek 12.1, eerste alinea, onder a), bedoelde personen wordt het volgende vermeld:		Rubriek 14.1	Indien van toepassing, de datum waarop het lopende mandaat verstrijkt en de periode gedurende welke de betrokken persoon het mandaat heeft uitgeoefend.	Sectie 7.3 pag. 172	<table><tr><td>Rubriek 14.2</td><td>Informatie over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, of een passende verklaring dat er van dergelijke uitkeringen geen sprake is.</td><td>Sectie 7.7 pag. 196</td></tr><tr><td>Rubriek 14.3</td><td>Informatie over de auditcommissie en remuneratiecommissie van de uitgevende instelling, met vermelding van de namen van de commissieleden en een samenvatting van het mandaat van de commissie.</td><td>Auditcomité: Sectie 7.3.3.1 pag. 181-183 Remuneratie- en benoemingscomité: Sectie 7.3.3.2 pag. 183-184</td></tr><tr><td>Rubriek 14.4</td><td>Een verklaring waarin wordt aangegeven of de uitgevende instelling zich al dan niet houdt aan de corporate governance code(s) die op de uitgevende instelling van toepassing is. Ingeval de uitgevende instelling deze code niet toepast, moet daarvan melding worden gemaakt en worden uitgelegd waarom.</td><td>Sectie 7.1.1 pag. 168</td></tr><tr><td>Rubriek 14.5</td><td>Potentiële wezenlijke gevolgen voor de corporate governance, met inbegrip van toekomstige wijzigingen van de samenstelling van de bestuursraad en -commissies (voor zover de raad van bestuur en/ of de vergadering van aandeelhouders daarover al heeft beslist).</td><td>Niet van toepassing</td></tr><tr><td>AFDELING 15</td><td>WERKNEMERS</td><td>BLZ.</td></tr><tr><td>Rubriek 15.1</td><td>Personeelsbestand aan het einde van de verslagperiode of gemiddeld personeelsbestand voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot de datum van het registratiedocument (en wijzigingen daarin indien deze van betekenis zijn) en, indien zulks mogelijk en van belang is, een onderverdeling van het personeel naar voornaamste categorieën bedrijfsactiviteiten en geografische locaties. Indien de uitgevende instelling een groot aantal tijdelijke werknemers in dienst heeft, wordt het gemiddelde aantal tijdelijke werknemers tijdens het meest recente boekjaar vermeld.</td><td>Sectie 10 pag. 340-341</td></tr><tr><td>Rubriek 15.2</td><td>Aandelenbezit en aandelenopties Voor elke in rubriek 12.1., eerste alinea, onder a) en d), bedoelde persoon worden zo recent mogelijke gegevens verstrekt over hun aandelenbezit en de hun eventueel verleende opties op aandelen van de uitgevende instelling.</td><td>Sectie 7.8 pag. 202-207</td></tr><tr><td>Rubriek 15.3</td><td>Vermelding van eventuele regelingen uit hoofde waarvan werknemers kunnen deelnemen in het kapitaal van de uitgevende instelling.</td><td>Sectie 7.8 pag. 202-207</td></tr><tr><td>AFDELING 16</td><td>BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS</td><td>BLZ.</td></tr><tr><td>Rubriek 16.1</td><td>Voor zover de uitgevende instelling daarvan op de hoogte is, de naam van alle personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de uitgevende instelling bezitten dat krachtens het nationale recht van de uitgevende instelling moet worden aangemeld, met vermelding van het bedrag van het belang van elk van deze personen op de datum van het registratiedocument, of, indien er geen dergelijke personen zijn, een passende verklaring dat er van dergelijke personen geen sprake is.</td><td>Sectie 6.2 pag. 163</td></tr><tr><td>Rubriek 16.2</td><td>Vermelding van afwijkende stemrechten van de voornaamste aandeelhouders van de uitgevende instelling, of een passende verklaring dat er van dergelijke afwijkende stemrechten geen sprake is.</td><td>Sectie 6.2 pag. 163</td></tr></table>	Rubriek 14.2	Informatie over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, of een passende verklaring dat er van dergelijke uitkeringen geen sprake is.	Sectie 7.7 pag. 196	Rubriek 14.3	Informatie over de auditcommissie en remuneratiecommissie van de uitgevende instelling, met vermelding van de namen van de commissieleden en een samenvatting van het mandaat van de commissie.	Auditcomité: Sectie 7.3.3.1 pag. 181-183 Remuneratie- en benoemingscomité: Sectie 7.3.3.2 pag. 183-184	Rubriek 14.4	Een verklaring waarin wordt aangegeven of de uitgevende instelling zich al dan niet houdt aan de corporate governance code(s) die op de uitgevende instelling van toepassing is. Ingeval de uitgevende instelling deze code niet toepast, moet daarvan melding worden gemaakt en worden uitgelegd waarom.	Sectie 7.1.1 pag. 168	Rubriek 14.5	Potentiële wezenlijke gevolgen voor de corporate governance, met inbegrip van toekomstige wijzigingen van de samenstelling van de bestuursraad en -commissies (voor zover de raad van bestuur en/ of de vergadering van aandeelhouders daarover al heeft beslist).	Niet van toepassing	AFDELING 15	WERKNEMERS	BLZ.	Rubriek 15.1	Personeelsbestand aan het einde van de verslagperiode of gemiddeld personeelsbestand voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot de datum van het registratiedocument (en wijzigingen daarin indien deze van betekenis zijn) en, indien zulks mogelijk en van belang is, een onderverdeling van het personeel naar voornaamste categorieën bedrijfsactiviteiten en geografische locaties. Indien de uitgevende instelling een groot aantal tijdelijke werknemers in dienst heeft, wordt het gemiddelde aantal tijdelijke werknemers tijdens het meest recente boekjaar vermeld.	Sectie 10 pag. 340-341	Rubriek 15.2	Aandelenbezit en aandelenopties Voor elke in rubriek 12.1., eerste alinea, onder a) en d), bedoelde persoon worden zo recent mogelijke gegevens verstrekt over hun aandelenbezit en de hun eventueel verleende opties op aandelen van de uitgevende instelling.	Sectie 7.8 pag. 202-207	Rubriek 15.3	Vermelding van eventuele regelingen uit hoofde waarvan werknemers kunnen deelnemen in het kapitaal van de uitgevende instelling.	Sectie 7.8 pag. 202-207	AFDELING 16	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	BLZ.	Rubriek 16.1	Voor zover de uitgevende instelling daarvan op de hoogte is, de naam van alle personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de uitgevende instelling bezitten dat krachtens het nationale recht van de uitgevende instelling moet worden aangemeld, met vermelding van het bedrag van het belang van elk van deze personen op de datum van het registratiedocument, of, indien er geen dergelijke personen zijn, een passende verklaring dat er van dergelijke personen geen sprake is.	Sectie 6.2 pag. 163	Rubriek 16.2	Vermelding van afwijkende stemrechten van de voornaamste aandeelhouders van de uitgevende instelling, of een passende verklaring dat er van dergelijke afwijkende stemrechten geen sprake is.	Sectie 6.2 pag. 163	
	d) nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij dergelijke personen betrokken zijn geweest, en vermelding van het feit of zij in ten minste de voorgaande vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.	Sectie 7.7 pag. 196																																																													
	Indien geen informatie in die zin hoeft te worden bekendgemaakt, wordt daarvan melding gemaakt.																																																														
Rubriek 12.2	Belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de bedrijfsleiding. Potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens de uitgevende instelling van de in rubriek 12.1 bedoelde personen en hun eigen belangen en/of andere plichten moeten duidelijk worden vermeld. Ingeval er van dergelijke conflicten geen sprake is, moet daarvan melding worden gemaakt. Elke regeling of overeenkomst met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan een in rubriek 12.1 bedoelde persoon is geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding. Nadere bijzonderheden over eventuele beperkingen waarmee de in rubriek 12.1 bedoelde personen hebben ingestemd ten aanzien van de vervreemding binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van de uitgevende instelling.	Sectie 7.4 - pag. 190-191																																																													
AFDELING 13	BEZOLDIGINGEN EN VOORDELEN	BLZ.																																																													
	Voor de in rubriek 12.1, eerste alinea, onder a) en d), bedoelde personen wordt met betrekking tot het laatste volledige boekjaar het volgende vermeld:																																																														
Rubriek 13.1	Bedrag van de bezoldigingen (met inbegrip van voorwaardelijke of uitgestelde betalingen) en de voordelen in natura die door de uitgevende instelling en haar dochterondernemingen aan deze personen zijn toegekend voor de diensten die elke persoon in al zijn hoedanigheden ten behoeve van de uitgevende instelling en haar dochterondernemingen heeft verricht. Deze informatie moet op individuele basis worden verstrekt, tenzij individuele bekendmaking niet verplicht is in het land van herkomst van de uitgevende instelling en de informatie niet anderszins door haar openbaar wordt gemaakt.	Sectie 7.8 pag. 196-211																																																													
AFDELING 14	WERKING VAN HET BESTUURSORGAAN	BLZ.																																																													
	Met betrekking tot het laatst afgesloten boekjaar van de uitgevende instelling en, tenzij anders is aangegeven, met betrekking tot de in rubriek 12.1, eerste alinea, onder a), bedoelde personen wordt het volgende vermeld:																																																														
Rubriek 14.1	Indien van toepassing, de datum waarop het lopende mandaat verstrijkt en de periode gedurende welke de betrokken persoon het mandaat heeft uitgeoefend.	Sectie 7.3 pag. 172																																																													
Rubriek 14.2	Informatie over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, of een passende verklaring dat er van dergelijke uitkeringen geen sprake is.	Sectie 7.7 pag. 196																																																													
Rubriek 14.3	Informatie over de auditcommissie en remuneratiecommissie van de uitgevende instelling, met vermelding van de namen van de commissieleden en een samenvatting van het mandaat van de commissie.	Auditcomité: Sectie 7.3.3.1 pag. 181-183 Remuneratie- en benoemingscomité: Sectie 7.3.3.2 pag. 183-184																																																													
Rubriek 14.4	Een verklaring waarin wordt aangegeven of de uitgevende instelling zich al dan niet houdt aan de corporate governance code(s) die op de uitgevende instelling van toepassing is. Ingeval de uitgevende instelling deze code niet toepast, moet daarvan melding worden gemaakt en worden uitgelegd waarom.	Sectie 7.1.1 pag. 168																																																													
Rubriek 14.5	Potentiële wezenlijke gevolgen voor de corporate governance, met inbegrip van toekomstige wijzigingen van de samenstelling van de bestuursraad en -commissies (voor zover de raad van bestuur en/ of de vergadering van aandeelhouders daarover al heeft beslist).	Niet van toepassing																																																													
AFDELING 15	WERKNEMERS	BLZ.																																																													
Rubriek 15.1	Personeelsbestand aan het einde van de verslagperiode of gemiddeld personeelsbestand voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot de datum van het registratiedocument (en wijzigingen daarin indien deze van betekenis zijn) en, indien zulks mogelijk en van belang is, een onderverdeling van het personeel naar voornaamste categorieën bedrijfsactiviteiten en geografische locaties. Indien de uitgevende instelling een groot aantal tijdelijke werknemers in dienst heeft, wordt het gemiddelde aantal tijdelijke werknemers tijdens het meest recente boekjaar vermeld.	Sectie 10 pag. 340-341																																																													
Rubriek 15.2	Aandelenbezit en aandelenopties Voor elke in rubriek 12.1., eerste alinea, onder a) en d), bedoelde persoon worden zo recent mogelijke gegevens verstrekt over hun aandelenbezit en de hun eventueel verleende opties op aandelen van de uitgevende instelling.	Sectie 7.8 pag. 202-207																																																													
Rubriek 15.3	Vermelding van eventuele regelingen uit hoofde waarvan werknemers kunnen deelnemen in het kapitaal van de uitgevende instelling.	Sectie 7.8 pag. 202-207																																																													
AFDELING 16	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	BLZ.																																																													
Rubriek 16.1	Voor zover de uitgevende instelling daarvan op de hoogte is, de naam van alle personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de uitgevende instelling bezitten dat krachtens het nationale recht van de uitgevende instelling moet worden aangemeld, met vermelding van het bedrag van het belang van elk van deze personen op de datum van het registratiedocument, of, indien er geen dergelijke personen zijn, een passende verklaring dat er van dergelijke personen geen sprake is.	Sectie 6.2 pag. 163																																																													
Rubriek 16.2	Vermelding van afwijkende stemrechten van de voornaamste aandeelhouders van de uitgevende instelling, of een passende verklaring dat er van dergelijke afwijkende stemrechten geen sprake is.	Sectie 6.2 pag. 163																																																													
420				421																																																											

Rubriek 16.3	Voor zover zulks de uitgevende instelling bekend is, wordt vermeld of zij rechtstreeks of middellijk eigendom is of onder de zeggenschap staat van anderen, en zo ja van wie; tevens wordt een beschrijving gegeven van de aard van de zeggenschap en van de getroffen maatregelen om misbruik daarvan te voorkomen.	Sectie 6.2 pag. 163
Rubriek 16.4	Beschrijving van alle aan de uitgevende instelling bekende regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de uitgevende instelling.	Sectie 7.6 pag. 193-195
AFDELING 17	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	BLZ.
Rubriek 17.1	Indien toepasselijk moeten overeenkomstig de desbetreffende standaard die krachtens Verordening (EG) nr. 1606/2002 is goedgekeurd, nadere bijzonderheden worden verstrekt betreffende transacties met verbonden partijen (voor deze doeleinden transacties zoals bedoeld in de standaarden die zijn goedgekeurd overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad) welke de uitgevende instelling heeft gesloten gedurende het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot de datum van het registratiedocument. Indien deze standaarden niet op de uitgevende instelling van toepassing zijn, moeten de volgende inlichtingen worden verstrekt: a) aard en omvang van de transacties die, afzonderlijk of in hun geheel, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer transacties tussen verbonden partijen niet op marktconforme wijze gesloten zijn, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van gelijk welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; b) bedrag of percentage dat transacties met verbonden partijen in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen.	Sectie 11.6 pag. 391
AFDELING 18	FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING	BLZ.
Rubriek 18.1	Historische financiële informatie	Sectie 9.1 pag. 224
Rubriek 18.1.1	Gecontroleerde historische financiële informatie over de laatste drie boekjaren (of het tijdvak dat de uitgevende instelling activiteiten ontplooit indien zij minder dan drie jaar actief is) en het accountantsverslag voor elk jaar.	Sectie 9.1 pag. 224
Rubriek 18.1.2	Wijziging van boekhoudkundige referentiedatum Indien de uitgevende instelling de referentiedatum voor de verslaglegging heeft gewijzigd in de periode waarvoor historische financiële informatie vereist is, omvat de gecontroleerde historische informatie ten minste 36 maanden dan wel de volledige periode waarin de uitgevende instelling actief is geweest, naargelang welke periode korter is.	Niet van toepassing

Rubriek 18.1.3	Standaarden voor jaarrekeningen De financiële informatie moet worden opgesteld conform de overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 goedgekeurde internationale standaarden voor jaarrekeningen. Indien Verordening (EG) nr. 1606/2002 niet van toepassing is, moet de financiële informatie worden opgesteld conform: a) de nationale standaarden voor jaarrekeningen van een lidstaat voor uitgevende instellingen uit de EER, zoals Richtlijn 2003/34/EU vereist; b) de aan Verordening (EG) nr. 1606/2002 gelijkwaardige nationale standaarden voor jaarrekeningen van een derde land voor uitgevende instellingen uit derde landen. Indien de nationale standaarden voor jaarrekeningen van een dergelijk derde land niet gelijkwaardig zijn aan Verordening (EG) nr. 1606/2002 moet de jaarrekening overeenkomstig die verordening worden aangepast.	De financiële informatie opgenomen in sectie 9 (en in algemeen, het gehele URD) werd opgesteld conform deze vereiste.
Rubriek 18.1.4	Wijziging van het kader voor financiële verslaggeving De meest recente gecontroleerde historische financiële informatie, met inbegrip van vergelijkende informatie voor de voorgaande jaren, moet worden opgesteld en gepresenteerd in een vorm die aansluit bij het kader voor standaarden voor jaarrekeningen dat voor de volgende gepubliceerde jaarrekening van de uitgevende instelling zal worden gebruikt, met inachtneming van de standaarden voor jaarrekeningen, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de op jaarrekeningen toepasselijke wetgeving. Bij wijzigingen in het kader voor financiële verslaggeving dat op een uitgevende instelling van toepassing is, hoeven met het oog op het prospectus de gecontroleerde jaarrekeningen niet te worden aangepast. Indien de uitgevende instelling echter voornemens is voor de volgende gepubliceerde jaarrekening een nieuw kader voor financiële verslaggeving te hanteren, wordt ten minste een exemplaar van de jaarrekening (volgens de in Verordening (EG) nr. 1606/2002 opgenomen definitie van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening), met inbegrip van vergelijkende financiële overzichten, gepresenteerd in een vorm die aansluit bij die welke voor de volgende gepubliceerde jaarrekening van de uitgevende instelling zal worden gebruikt, met inachtneming van de standaarden voor jaarrekeningen, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de op jaarrekeningen toepasselijke wetgeving.	De financiële informatie opgenomen in sectie 9 (en in algemeen, het gehele URD) werd opgesteld conform deze vereiste. Montea is niet voornemens om een nieuw kader voor financiële verslaggeving te hanteren
Rubriek 18.1.5	Wanneer de gecontroleerde financiële informatie is opgesteld overeenkomstig nationale standaarden voor jaarrekeningen, moet deze ten minste het volgende omvatten: a) de balans; b) de winst- en verliesrekening; c) een overzicht van ofwel alle vermogensmutaties, ofwel uitsluitend die vermogensmutaties die niet voortvloeien uit kapitaaltransacties met eigenaars en uitkeringen aan eigenaars; d) een kasstroomoverzicht; en e) de grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.	Sectie 9 pag. 224-301
Rubriek 18.1.6	Geconsolideerde jaarrekening Indien de uitgevende instelling zowel een enkelvoudige als een geconsolideerde jaarrekening opstelt, moet ten minste de geconsolideerde jaarrekening in het registratiedocument worden opgenomen.	Sectie 9.1 pag. 224

Rubriek 18.1.7	Datum van de financiële informatie De balansdatum van het laatste jaar waarover gecontroleerde financiële informatie wordt verstrekt, mag niet langer geleden zijn dan: a) ofwel 18 maanden te rekenen vanaf de datum van het registratiedocument indien de uitgevende instelling gecontroleerde tussentijdse financiële overzichten in het registratiedocument opneemt; b) ofwel 16 maanden te rekenen vanaf de datum van het registratiedocument indien de uitgevende instelling ongecontroleerde tussentijdse financiële overzichten in het registratiedocument opneemt.	Balansdatum van het jaar waarover financiële informatie wordt verstrekt is 31 december 2024, publicatie van dit verslag is 17 april 2025
Rubriek 18.2	Tussentijdse en andere financiële informatie	
Rubriek 18.2.1	Indien de uitgevende instelling na de datum van haar laatst gecontroleerde jaarrekeningen driemaandelijks of halfjaarlijkse financiële informatie heeft gepubliceerd, moet deze in het registratiedocument worden opgenomen. Indien de driemaandelijks of halfjaarlijkse financiële informatie aan een volledige of beperkte accountantscontrole is onderworpen, moet ook het verslag over deze volledige of beperkte controle worden opgenomen. Indien de driemaandelijks of halfjaarlijkse financiële informatie niet gecontroleerd is, of niet aan een beperkte controle is onderworpen, moet dit worden vermeld. Indien het registratiedocument dateert van meer dan negen maanden na de datum van de laatste gecontroleerde jaarrekeningen, moet het tussentijdse financiële informatie bevatten die niet gecontroleerd hoeft te zijn (te vermelden) en die betrekking heeft op ten minste de eerste zes maanden van het boekjaar. Tussentijdse financiële informatie opgesteld overeenkomstig de voorschriften van Verordening (EG) nr. 1606/2002. Voor uitgevende instellingen waarop Verordening (EG) nr. 1606/2002 niet van toepassing is, moet de tussentijdse financiële informatie vergelijkende overzichten voor dezelfde periode van het voorafgaande boekjaar omvatten, met dien verstande dat aan het vereiste van verstrekking van vergelijkende balansgegevens is voldaan wanneer de eindbalans van dat jaar wordt verstrekt conform het toepasselijk kader voor jaarrekeningen.	Sectie 9.3.2 pag. 300
Rubriek 18.3	Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie	Sectie 9.3.3 pag. 300
Rubriek 18.3.1	De historische jaarlijkse informatie moet onafhankelijk gecontroleerd zijn. Het auditverslag wordt opgesteld in overeenstemming met Richtlijn 2014/56/EU van het Europees Parlement en de Raad (3) en Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad. Wanneer Richtlijn 2014/56/EU en Verordening (EU) nr. 537/2014 niet van toepassing zijn: a) de historische jaarlijkse financiële informatie moet onderworpen zijn aan een accountantscontrole of moet in een verslag voor de doeleinden van het registratiedocument worden aangemerkt als gevende een getrouw beeld, overeenkomstig de in een lidstaat toepasselijke standaarden voor accountantscontrole of gelijkwaardige standaarden; b) Indien afgifte van auditverslagen betreffende de historische financiële informatie door de met de wettelijke controle belaste accountants is geweigerd of indien de verslagen voorbehouden, wijzigingen van het auditoordeel, oordeelsonthoudingen of toelichtende paragrafen bevatten, moeten die voorbehouden, wijzigingen van het auditoordeel, oordeelsonthoudingen of toelichtende paragrafen integraal worden opgenomen met opgave van redenen.	Sectie 10.4 pag. 364

Rubriek 18.3.2	Vermelding van andere informatie in het registratiedocument die door de accountants is gecontroleerd.	Sectie 10.4 pag. 364-379
Rubriek 18.3.3	Voor alle in het registratiedocument opgenomen financiële informatie die niet uit gecontroleerde jaarrekeningen van de uitgevende instelling overgenomen is, moet worden aangegeven uit welke bron de informatie afkomstig is en dat deze informatie niet gecontroleerd is.	Dit is het geval doorheen het URD
Rubriek 18.4	Pro forma financiële informatie	
Rubriek 18.4.1	In geval van een brutowijziging van betekenis wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de transactie het vermogen en de winst van de uitgevende instelling had kunnen beïnvloeden indien deze transactie gesloten was aan het begin van de verslagperiode of op de verslagdatum. Aan dit vereiste wordt normaliter voldaan door pro forma financiële informatie op te nemen. Deze pro forma financiële informatie moet worden gepresenteerd overeenkomstig bijlage 20, en moet de daarin beschreven gegevens omvatten. De pro forma financiële informatie moet vergezeld gaan van een door onafhankelijke accountants opgesteld verslag.	Sectie 9.3.4 pag. 300
Rubriek 18.5	Dividendbeleid	
Rubriek 18.5.1	Beschrijving van het beleid van de uitgevende instelling ten aanzien van dividenduitkeringen en daarop geldende beperkingen. Indien de uitgevende instelling geen dergelijk beleid heeft, moet een passende negatieve verklaring worden opgenomen.	Sectie 9.3.5 pag. 301
Rubriek 18.5.2	Bedrag van het dividend per aandeel voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak, in voorkomend geval herleid wanneer het aantal aandelen van de uitgevende instelling is gewijzigd, om het vergelijkbaar te maken.	Sectie 9.3.5 pag. 301
Rubriek 18.6	Rechtszaken en arbitrages	
Rubriek 18.6.1	Gegevens over eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van ten minste de voorafgaande twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de uitgevende instelling en/of de groep, of een passende negatieve verklaring.	Sectie 9.3.6 pag. 301
Rubriek 18.7	Wijziging van betekenis in de financiële positie van de uitgevende instelling	
Rubriek 18.7.1	Beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële positie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde jaarrekeningen zijn gepubliceerd, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd, of een passende negatieve verklaring.	Sectie 9.3.7 pag. 301
AFDELING 19	AANVULLENDE INFORMATIE	BLZ.
Rubriek 19.1	Aandelenkapitaal De informatie in de rubrieken 19.1.1 tot en met 19.1.7 in de historische financiële informatie op de datum van de meest recente balans:	Sectie 6.2 pag. 163

	WIJ ZIJN MONTEA ONZE HIGHLIGHTS DUURZAME LOGISTIEK BLIK OP DE TOEKOMST BEHEERSVERSLAG MONTEA OP DE BEURS	CORPORATE GOVERNANCE RISICOFACTOREN JAARREKENING DATAPAKKET AANVULLENDE INFORMATIE																																														
	<table><tr><td>Rubriek 19.1.1</td><td>Bedrag van het geplaatste kapitaal en voor elke categorie van aandelenkapitaal: a) het totaal van het maatschappelijk kapitaal van de uitgevende instelling; b) het aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en het aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen; c) nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben; en d) een aansluiting tussen het aantal aandelen in omloop aan het begin en aan het einde van het jaar. Indien in het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak meer dan 10 % van het kapitaal is gefinancierd met activa die geen geldmiddelen zijn, moet daarvan melding worden gemaakt. </td><td>Sectie 6.2 pag. 163</td></tr><tr><td>Rubriek 19.1.2</td><td>Wanneer er aandelen bestaan die geen deel uitmaken van het kapitaal, vermelding van het aantal en de belangrijkste kenmerken ervan.</td><td>Niet van toepassing</td></tr><tr><td>Rubriek 19.1.3</td><td>Aantal, boekwaarde en nominale waarde van de aandelen van de uitgevende instelling welke door of namens de uitgevende instelling zelf of door dochterondernemingen van de uitgevende instelling in portefeuille worden gehouden.</td><td>Sectie 6.2 pag. 163</td></tr><tr><td>Rubriek 19.1.4</td><td>Bedrag van de converteerbare en andere omwisselbare effecten of effecten met warrant, met vermelding van de voorwaarden waaronder en de wijze waarop zij worden geconverteerd, omgewisseld of de inschrijvingen ervoor geschieden.</td><td>Niet van toepassing</td></tr><tr><td>Rubriek 19.1.5</td><td>Informatie over en voorwaarden verbonden aan verwervingsrechten en/of -verplichtingen met betrekking tot niet-geplaatst kapitaal of een verplichting tot kapitaalsverhoging.</td><td>Niet van toepassing</td></tr><tr><td>Rubriek 19.1.6</td><td>Informatie over kapitaal van een lid van de groep waarop een optierecht is verleend of ten aanzien waarvan een voorwaardelijke of onvoorwaardelijke overeenkomst is bereikt dat daarop een optierecht zal worden verleend, en nadere bijzonderheden over deze optierechten met vermelding van de personen aan wie deze optierechten zijn verleend.</td><td>Niet van toepassing</td></tr><tr><td>Rubriek 19.1.7</td><td>Historische ontwikkeling van het aandelenkapitaal, met vermelding van gegevens over eventuele wijzigingen, gedurende het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken.</td><td>Sectie 6.2 pag. 163</td></tr><tr><td>Rubriek 19.2</td><td>Akte van oprichting en statuten</td><td></td></tr><tr><td>Rubriek 19.2.1</td><td>Vermelding van het register en nummer van inschrijving in dit register, indien toepasselijk, en beknopte beschrijving van het doel van de uitgevende instelling en van de plaats waar dit in de geactualiseerde akte van oprichting en statuten wordt omschreven.</td><td>Sectie 11 pag. 382 ev.</td></tr><tr><td>Rubriek 19.2.2</td><td>Wanneer er meer dan een categorie van aandelen bestaat, een beschrijving van de rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn.</td><td>Niet van toepassing</td></tr><tr><td>Rubriek 19.2.3</td><td>Beknopte beschrijving van elke in de statuten van de uitgevende instelling vervatte bepaling die tot gevolg zou kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap over de uitgevende instelling wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd.</td><td>Sectie 7.6 pag. 193-195</td></tr></table>	Rubriek 19.1.1	Bedrag van het geplaatste kapitaal en voor elke categorie van aandelenkapitaal: a) het totaal van het maatschappelijk kapitaal van de uitgevende instelling; b) het aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en het aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen; c) nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben; en d) een aansluiting tussen het aantal aandelen in omloop aan het begin en aan het einde van het jaar. Indien in het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak meer dan 10 % van het kapitaal is gefinancierd met activa die geen geldmiddelen zijn, moet daarvan melding worden gemaakt.	Sectie 6.2 pag. 163	Rubriek 19.1.2	Wanneer er aandelen bestaan die geen deel uitmaken van het kapitaal, vermelding van het aantal en de belangrijkste kenmerken ervan.	Niet van toepassing	Rubriek 19.1.3	Aantal, boekwaarde en nominale waarde van de aandelen van de uitgevende instelling welke door of namens de uitgevende instelling zelf of door dochterondernemingen van de uitgevende instelling in portefeuille worden gehouden.	Sectie 6.2 pag. 163	Rubriek 19.1.4	Bedrag van de converteerbare en andere omwisselbare effecten of effecten met warrant, met vermelding van de voorwaarden waaronder en de wijze waarop zij worden geconverteerd, omgewisseld of de inschrijvingen ervoor geschieden.	Niet van toepassing	Rubriek 19.1.5	Informatie over en voorwaarden verbonden aan verwervingsrechten en/of -verplichtingen met betrekking tot niet-geplaatst kapitaal of een verplichting tot kapitaalsverhoging.	Niet van toepassing	Rubriek 19.1.6	Informatie over kapitaal van een lid van de groep waarop een optierecht is verleend of ten aanzien waarvan een voorwaardelijke of onvoorwaardelijke overeenkomst is bereikt dat daarop een optierecht zal worden verleend, en nadere bijzonderheden over deze optierechten met vermelding van de personen aan wie deze optierechten zijn verleend.	Niet van toepassing	Rubriek 19.1.7	Historische ontwikkeling van het aandelenkapitaal, met vermelding van gegevens over eventuele wijzigingen, gedurende het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken.	Sectie 6.2 pag. 163	Rubriek 19.2	Akte van oprichting en statuten		Rubriek 19.2.1	Vermelding van het register en nummer van inschrijving in dit register, indien toepasselijk, en beknopte beschrijving van het doel van de uitgevende instelling en van de plaats waar dit in de geactualiseerde akte van oprichting en statuten wordt omschreven.	Sectie 11 pag. 382 ev.	Rubriek 19.2.2	Wanneer er meer dan een categorie van aandelen bestaat, een beschrijving van de rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn.	Niet van toepassing	Rubriek 19.2.3	Beknopte beschrijving van elke in de statuten van de uitgevende instelling vervatte bepaling die tot gevolg zou kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap over de uitgevende instelling wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd.	Sectie 7.6 pag. 193-195	<table><tr><td>AFDELING 20</td><td>BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN</td><td>BLZ.</td></tr><tr><td>Rubriek 20.1</td><td>Samenvatting van elke in de loop van de twee jaar onmiddellijk vóór de publicatie van het registratiedocument gesloten belangrijke overeenkomst die niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening is aangegaan en waarbij de uitgevende instelling of een lid van de groep partij is. Samenvatting van enigerlei andere op de datum van het registratiedocument bestaande (en niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening aangegane) overeenkomst die door een lid van de groep is gesloten en die een bepaling bevat uit hoofde waarvan een lid van de groep een verplichting heeft die of een recht heeft dat van wezenlijk belang is voor de groep.</td><td>Niet van toepassing</td></tr><tr><td>AFDELING 21</td><td>BESCHIKBARE DOCUMENTEN</td><td>BLZ.</td></tr><tr><td>Rubriek 21.1</td><td>Een verklaring dat tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument inzage mogelijk is van de volgende documenten, indien toepasselijk: a) de geactualiseerde akte van oprichting en statuten van de uitgevende instelling; b) alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van de uitgevende instelling opgestelde taxaties en verklaringen wanneer het registratiedocument gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst. Een vermelding van de website waar de documenten kunnen worden geraadpleegd. </td><td>Sectie 11.7 pag. 392</td></tr></table>	AFDELING 20	BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN	BLZ.	Rubriek 20.1	Samenvatting van elke in de loop van de twee jaar onmiddellijk vóór de publicatie van het registratiedocument gesloten belangrijke overeenkomst die niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening is aangegaan en waarbij de uitgevende instelling of een lid van de groep partij is. Samenvatting van enigerlei andere op de datum van het registratiedocument bestaande (en niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening aangegane) overeenkomst die door een lid van de groep is gesloten en die een bepaling bevat uit hoofde waarvan een lid van de groep een verplichting heeft die of een recht heeft dat van wezenlijk belang is voor de groep.	Niet van toepassing	AFDELING 21	BESCHIKBARE DOCUMENTEN	BLZ.	Rubriek 21.1	Een verklaring dat tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument inzage mogelijk is van de volgende documenten, indien toepasselijk: a) de geactualiseerde akte van oprichting en statuten van de uitgevende instelling; b) alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van de uitgevende instelling opgestelde taxaties en verklaringen wanneer het registratiedocument gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst. Een vermelding van de website waar de documenten kunnen worden geraadpleegd.	Sectie 11.7 pag. 392	
Rubriek 19.1.1	Bedrag van het geplaatste kapitaal en voor elke categorie van aandelenkapitaal: a) het totaal van het maatschappelijk kapitaal van de uitgevende instelling; b) het aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en het aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen; c) nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben; en d) een aansluiting tussen het aantal aandelen in omloop aan het begin en aan het einde van het jaar. Indien in het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak meer dan 10 % van het kapitaal is gefinancierd met activa die geen geldmiddelen zijn, moet daarvan melding worden gemaakt.	Sectie 6.2 pag. 163																																														
Rubriek 19.1.2	Wanneer er aandelen bestaan die geen deel uitmaken van het kapitaal, vermelding van het aantal en de belangrijkste kenmerken ervan.	Niet van toepassing																																														
Rubriek 19.1.3	Aantal, boekwaarde en nominale waarde van de aandelen van de uitgevende instelling welke door of namens de uitgevende instelling zelf of door dochterondernemingen van de uitgevende instelling in portefeuille worden gehouden.	Sectie 6.2 pag. 163																																														
Rubriek 19.1.4	Bedrag van de converteerbare en andere omwisselbare effecten of effecten met warrant, met vermelding van de voorwaarden waaronder en de wijze waarop zij worden geconverteerd, omgewisseld of de inschrijvingen ervoor geschieden.	Niet van toepassing																																														
Rubriek 19.1.5	Informatie over en voorwaarden verbonden aan verwervingsrechten en/of -verplichtingen met betrekking tot niet-geplaatst kapitaal of een verplichting tot kapitaalsverhoging.	Niet van toepassing																																														
Rubriek 19.1.6	Informatie over kapitaal van een lid van de groep waarop een optierecht is verleend of ten aanzien waarvan een voorwaardelijke of onvoorwaardelijke overeenkomst is bereikt dat daarop een optierecht zal worden verleend, en nadere bijzonderheden over deze optierechten met vermelding van de personen aan wie deze optierechten zijn verleend.	Niet van toepassing																																														
Rubriek 19.1.7	Historische ontwikkeling van het aandelenkapitaal, met vermelding van gegevens over eventuele wijzigingen, gedurende het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken.	Sectie 6.2 pag. 163																																														
Rubriek 19.2	Akte van oprichting en statuten																																															
Rubriek 19.2.1	Vermelding van het register en nummer van inschrijving in dit register, indien toepasselijk, en beknopte beschrijving van het doel van de uitgevende instelling en van de plaats waar dit in de geactualiseerde akte van oprichting en statuten wordt omschreven.	Sectie 11 pag. 382 ev.																																														
Rubriek 19.2.2	Wanneer er meer dan een categorie van aandelen bestaat, een beschrijving van de rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn.	Niet van toepassing																																														
Rubriek 19.2.3	Beknopte beschrijving van elke in de statuten van de uitgevende instelling vervatte bepaling die tot gevolg zou kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap over de uitgevende instelling wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd.	Sectie 7.6 pag. 193-195																																														
AFDELING 20	BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN	BLZ.																																														
Rubriek 20.1	Samenvatting van elke in de loop van de twee jaar onmiddellijk vóór de publicatie van het registratiedocument gesloten belangrijke overeenkomst die niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening is aangegaan en waarbij de uitgevende instelling of een lid van de groep partij is. Samenvatting van enigerlei andere op de datum van het registratiedocument bestaande (en niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening aangegane) overeenkomst die door een lid van de groep is gesloten en die een bepaling bevat uit hoofde waarvan een lid van de groep een verplichting heeft die of een recht heeft dat van wezenlijk belang is voor de groep.	Niet van toepassing																																														
AFDELING 21	BESCHIKBARE DOCUMENTEN	BLZ.																																														
Rubriek 21.1	Een verklaring dat tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument inzage mogelijk is van de volgende documenten, indien toepasselijk: a) de geactualiseerde akte van oprichting en statuten van de uitgevende instelling; b) alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van de uitgevende instelling opgestelde taxaties en verklaringen wanneer het registratiedocument gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst. Een vermelding van de website waar de documenten kunnen worden geraadpleegd.	Sectie 11.7 pag. 392																																														
426			427																																													

11.11 Woordenlijst

Aanschaffingswaarde	Totale kostprijs voor het aanschaffen van vastgoed inclusief transactiekosten.
Bezettingsgraad	Bezettingsgraad gebaseerd op het aantal m². Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
Concentratierisico	Concentratierisico volgens artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de GVV Wet.
Corporate Governance Charter	Het corporate governance charter van Montea zoals goedgekeurd door de Enige Bestuurder op 28 oktober 2021.
Code 2020	De Belgische Corporate Governance Code 2020 uitgevaardigd door de Commissie Corporate Governance en online beschikbaar .
CSRD	Richtlijn (EU) 2022/2464 van 14 december 2022 tot wijziging van Verordening (EU) nr. 537/2014, Richtlijn 2004/109/EG, Richtlijn 2006/43/EG en Richtlijn 2013/34/EU, met betrekking tot duurzaamheidsrapportering door ondernemingen, zoals omgezet door de relevante Belgische wetgeving.
Dividendrendement	Bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
Enige Bestuurder of Statutaire Bestuurder	Montea Management NV, met zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Gent, afdeling Dendermonde, onder het nummer 0882.872.026.
EPRA-resultaat	Dit betreft het nettoresultaat (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.
FBI	Fiscale Beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Nederlandse Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.
FSMA	Financial Services and Markets Authority.
Gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten	De gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in de huurcontracten met de verschillende huurders.
Geconsolideerde en enkelvoudige schuldgraad	Schuldgraad berekend volgens art. 13, §1 van het GVV KB.
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten	Het gewogen gemiddelde van de duurtijd van de lopende huurcontracten tot aan de eerst mogelijke break datum.
Gemiddelde financiële schuldenlast	Het gemiddelde van alle financiële schulden over een welbepaalde periode, exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.
Geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde per m², zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m².
GVBF	Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, conform het GVBF KB.
GVBF KB	Koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV	Een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap opgericht naar Belgisch recht, conform de GVV Wet en het GVV KB.
GVV KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
GVV Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

IFRS	International Financial Reporting Standards.
Investeringswaarde	Waarde van de vastgoedportefeuille, zonder aftrek van de transactiekosten.
IRS	Interest Rate Swap.
KB van 14 november 2007	Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Keuzedividend	Een dividend waarbij de aandeelhouder de keuze heeft om het dividend uit betaald te krijgen in cash of in aandelen.
Montea of Vennootschap	Montea NV, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap opgericht naar Belgisch recht, met zetel te Industrielaan 27, bus 6, 9320 Aalst (Erembodegem), ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer 0417.186.211.
Netto aanvangsrendement	De gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de aanschaffingswaarde van de vastgoedportefeuille.
Netto vastgoedrendement	De gecontracteerde huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Operationele marge	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeld door het netto huurresultaat.
Premie/discount	Verschil in % tussen de beurskoers en de nettowaarde per aandeel.
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus.
Reële waarde	Boekhoudkundige waarde volgens IAS/IFRS regels. Waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief aftrek van de transactiekosten met betrekking tot de vastgoedportefeuille in Frankrijk en Nederland.
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.
Resultaat op de financiële instrumenten	Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente/indekkingsinstrumenten volgens IAS39.
SIIC	Sociétés d’Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
Transparantiereglementering	De toepasselijke reglementering inzake de transparantie van belangrijke deelnemingen binnen genoteerde vennootschappen zoals, in het bijzonder, vervat in de Wet van 2 mei 2007 en het koninklijk besluit 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.
Velocity	Volume over een welbepaalde periode gedeeld door het aantal aandelen.
Verzekerde waarde	De volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief de niet terugvorderbare BTW.
Wet van 2 mei 2007	Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van de belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen.
WVV	Het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

