

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en het KB van 13 juli 2014 op de boekhouding en de jaarrekening van GVV’s. Voor het eerst toegepast in het boekjaar 01/10/2006 tot 31/12/2007.

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

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

Inhoudsopgave

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

1. BALANS

BALANS EUR (x 1.000)	IFRS	IFRS
	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	3.158.651	2.795.619
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	775	666
C. Vastgoedbeleggingen	1.333.996	1.250.643
D. Andere materiële vaste activa	46.854	44.034
E. Financiële vaste activa	1.734.803	1.500.039
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	348	236
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	41.874	0
VLOTTENDE ACTIVA	93.433	78.136
A. Activa bestemd voor verkoop	471	5.541
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	27.778	16.932
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	57.976	42.930
F. Kas en kasequivalenten	3.637	10.385
G. Overlopende rekeningen	3.571	2.348
TOTAAL ACTIVA	3.252.084	2.873.755
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	1.894.241	1.804.300
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	1.894.241	1.804.300
A. Kapitaal	464.896	450.580
B. Uitgiftepremies	584.454	570.794
C. Reserves	681.623	611.401
D. Nettoresultaat van het boekjaar	163.267	171.525
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
VERPLICHTINGEN	1.357.843	1.069.455
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.235.323	971.692
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.170.120	921.664
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	65.203	50.028
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	122.520	97.763
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.237	2.642
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20.265	15.342
E. Andere kortlopende verplichtingen	83.070	57.138
F. Overlopende rekeningen	15.949	22.642
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.252.084	2.873.755

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2025	31/12/2024
		12 maanden	12 maanden
I.	Huuriinkomsten (+)	62.071	55.253
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-495	34
NETTO HUURRESULTAAT		61.577	55.287
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	10.137	8.822
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-10.662	-9.075
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	22.781	18.567
VASTGOEDRESULTAAT		83.833	73.601
IX.	Technische kosten (-)	14	-9
X.	Commerciële kosten (-)	-46	-29
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-96	-71
XII.	Beheerskosten vastgoed (-)	-2.573	-2.060
XIII.	Andere vastgoedkosten (-)	-132	-124
VASTGOEDKOSTEN		-2.832	-2.293
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		81.001	71.308
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-13.498	-12.057
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.296	2.024
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		68.799	61.275
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	698	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	9.876	19.187
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	379	4.542
OPERATIONEEL RESULTAAT		79.752	85.005
XX.	Financiële inkomsten (+)	41.917	37.096
XXI.	Netto interestkosten (-)	-24.748	-19.715
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-558	-88
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	60.960	67.768
FINANCIELE RESULTAAT		77.572	85.061
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)	5.905	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		163.229	170.065
XXV.	Vennootschapsbelasting (-)	38	1.460
XXVI.	Exit Taks (-)	0	0
BELASTINGEN		38	1.460
NETTO RESULTAAT		163.267	171.525
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)		23.038	21.006
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros		7,09	8,17

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2025 12 maanden	31/12/2024 12 maanden
Netto resultaat	163.267	171.525
Andere elementen van het globaal resultaat	-5.996	-12.995
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	-5.996	-12.995
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-5.996	-12.995
Globaal resultaat	157.271	158.531
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	157.271	158.531
Minderheidsbelangen	0	0

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS	IFRS
	31/12/2025	31/12/2024
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	163.267	171.525
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-71.727	-85.466
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-55.292	-85.400
1a. Boekjaar	-55.292	-85.400
1b. Vorige boekjaren	0	0
1c. Realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
3a. Boekjaar	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
4a. Boekjaar	0	0
4b. Vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-1.739	2.733
5a. Boekjaar	-1.739	2.733
5b. Vorige boekjaren	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
6a. Boekjaar	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	-14.695	-2.799
11. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	90.983	79.693
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	558	6.366

Uitkeringsplicht per 31 december 2025

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

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend. Rekening houdend met het aantal eigen aandelen op datum van dit jaarlijks financieel verslag en omwille van het uitzonderlijk EPRA-resultaat* in 2025, stelt de raad van bestuur van Montea Management NV voor een totaal uit te keren van € 91.545K wat overeenkomt met een bruto dividend van € 3,93 per aandeel.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

ARTIKEL 13 UITKERINGSPLICHT	IFRS
EUR (x 1.000)	31/12/2025 12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	90.983
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	90.983
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	113.728
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	113.728
Netto resultaat	163.267
+ Afschrijvingen	388
+ Waardeverminderingen	855
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-194
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-39.635
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-698
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-10.255
+/- 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	983.880
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-983.880
+ 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	303.226
Totaal van de verplichtingen	288.388
Langlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	-8.145
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	-6.693

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

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 € 98.717K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 3,93 per aandeel. Deze resterende marge, na dividenduitkering, van € 98.717K 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	IFRS 31/12/2025 12 maanden	IFRS 31/12/2024 12 maanden
EUR (x 1.000)		
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	464.896	450.580
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	584.454	570.794
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	604.602	548.859
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	28.367	26.627
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere reserves (+)	0	0
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	20.828	20.919
Wettelijke reserve (+)	835	835
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	1.703.984	1.618.614
Netto Activa vóór dividenduitkering	1.894.241	1.804.300
Vooropgestelde dividenduitkering	91.545	86.059
Netto Activa na dividenduitkering	1.802.696	1.718.241
Resterende marge na dividenduitkering	98.712	99.627

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Eigen Vermogen
OP 31/12/2023	394.914	423.586	580.953	118.810	1.518.263
Elementen onmiddellijk erkend als EV	55.666	147.208	-12.829	0	190.045
Kapitaalsverhoging	58.570	147.208	0	0	205.778
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-12.995	0	-12.995
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	-2.904	0	-37	0	-2.942
Rechtzettingen	0	0	203	0	203
Subtotaal	450.580	570.794	568.123	118.810	1.708.307
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
Elementen onmiddellijk erkend als EV	14.316	13.660	-15.233	0	12.743
Kapitaalsverhoging	5.372	13.660	0	0	19.032
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	-5.996	0	-5.996
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	8.944	0	-9.238	0	-294
Rechtzettingen	0	0	0	0	0
Subtotaal	464.896	584.454	596.167	171.525	1.817.043
Dividenden	0	0	-86.059	0	-86.059
Overgedragen resultaat	0	0	171.525	-171.525	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-10	163.267	163.257
OP 31/12/2025	464.896	584.454	681.624	163.267	1.894.241

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	31/12/2025	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	464.896		464.896
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	584.454		584.454
C. Reserves	681.623	71.722	753.345
Wettelijke reserve (+)	835		835
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	549.310	55.292	604.602
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	1.739	28.367
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	-7.101	0	-7.101
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 (+)	454.980	8.784	463.763
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	20.828	5.905	26.734
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	-363.856	0	-363.856
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal		91.545	91.545
TOTAAL		163.267	1.894.241

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

6. KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2025	31/12/2024
	12 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	10.385	86.242
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	10.416	-171.021
Netto resultaat	163.267	171.525
Netto interestkosten	25.305	19.803
Financiële inkomsten	-41.917	-37.096
Belastingen	-38	-1.460
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	698	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	147.315	152.772
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-60.960	-67.768
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.876	-19.187
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	-294	-2.942
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5.808	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	363	346
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	495	-35
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-76.080	-89.586
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-124.068	-248.097
Daling (+)/stijging (-) van voorraden	0	0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	24.470	-23.066
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	-99.598	-271.162
Ontvangen interesten	38.235	36.955
Ontvangen dividenden	544	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-164.391	-134.524
Investerings	-170.291	-134.524
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-81.616	-131.548
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-84.119	-1.871
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-4.556	-1.105
Desinvesteringen	5.900	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	5.900	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	147.227	229.689
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	247.867	120.300
Kapitaalverhoging	19.032	205.778
Betaalde dividenden	-86.059	-75.533
Betaalde interesten	-33.613	-20.856
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	3.637	10.385

7. VERKLARENDE TOELICHTING**7.1. STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
OP 31.12.2023	547.824
Aankopen	353.101
Afschrijvingen	-234.660
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
OP 31.12.2024	666.265
Aankopen	346.673
Afschrijvingen	-237.819
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
OP 31.12.2025	775.119

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

7.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2025	31.12.2024
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	126.468.292	126.474.272
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	8.112.019	3.748.523
Andere	1.199.415.984	1.120.420.061
TOTAAL	1.333.996.295	1.250.642.856

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 37 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 waarderungen

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	€/m ²	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	years	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

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

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 € 25,7 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 € 124,5 miljoen.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2023	46.776.873	2.862.376	49.639.249
Aanschaffingswaarde 01.01.2024	47.986.947	3.417.209	51.404.155
Aanschaffingen van het boekjaar	138.082	924.364	1.062.447
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	-2.945.571	0	-2.945.571
Aanschaffingswaarde 31.12.2024	45.179.458	4.341.573	49.521.031
Afschrijvingen 01.01.2024	1.210.074	554.833	1.764.906
Afschrijvingen van het boekjaar	-65.030	38.216	-26.813
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2024	1.145.044	593.049	1.738.093
OP 31.12.2024	44.034.414	3.748.524	47.782.938
Aanschaffingswaarde 01.01.2025	45.179.458	4.341.573	49.521.031
Aanschaffingen van het boekjaar	2.096.828	4.380.240	6.477.068
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	749.859	0	749.859
Aanschaffingswaarde 31.12.2025	48.026.146	8.721.813	56.747.959
Afschrijvingen 01.01.2025	1.145.044	593.049	1.738.093
Afschrijvingen van het boekjaar	27.508	16.745	44.253
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2025	1.172.552	609.794	1.782.346
OP 31.12.2025	46.853.593	8.112.020	54.965.613

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

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 20 "Andere materiële vaste activa" in het geconsolideerd jaarverslag van Montea NV.

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31.12.2025	31.12.2024
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde volgens resultaat	0	0
Leningen en vorderingen	917.016.830	752.937.273
Andere	817.786.618	747.101.824
Vastgoedcertificaten	0	0
Afdekkingsinstrumenten	25.466.751	31.871.883
Deelnemingen in andere gereguleerde vastgoedvennootschappen	0	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	792.319.866	715.229.941
Andere	0	0
TOTAAL	1.734.803.448	1.500.039.096

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

7.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Montea Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	28.793.295	3.387.755
SCI 3R Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	38.977.577	-2.275.040
SCI Sagittaire Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	11.017.985	-198.584
SCI Saxo Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	3.684.719	459.007
SCI Sevigné Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	9.191.432	580.289
SCI Socrate Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	8.016.368	879.646
SCI APJ Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	830.026	148.079
SCI MM1 Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	535.612	66.249
SAS Montea Green Energy France Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2024	EUR	-1.041.441	-258.567
SFG BV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1c 5032 MD Tilburg		100	31/12/2024	EUR	19.009.354	5.366.688
Montea Nederland NV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1c 5032 MD Tilburg		100	31/12/2024	EUR	271.199.647	-23.302
Montea Amsterdam Holding BV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1 5032 MD Tilburg		100	31/12/2024	EUR	19.000.574	-249.447
Montea GTE 1 NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2024	EUR	-3.095.973	199.704
Montea GTE 2 GmbH Beiertheimer Allee 72 G-76137 Karlsruhe		100	31/12/2024	EUR	6.414.195	-144.104
Montea GTE 3 Boulevard F.W. Raiffeisen 17 L-2411 Luxembourg		100	31/12/2024	EUR	3.532.831	11.789.064
Montea Services BV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2024	EUR	14.748	21.513
F.C.B. NV GVBF Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2024	EUR	13.528.218	751.305
Challenge Office Park NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2024	EUR	3.412.647	298.783

7.6. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	
OP 31.12.2023	214.156
Borgtochten betaald in contanten	22.159
OP 31.12.2024	236.315
Borgtochten betaald in contanten	111.795
OP 31.12.2025	348.110

Dit bedrag betreft borgtochten betaald in contanten.

7.7. DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES

DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES	
OP 31.12.2023	0
Aankoop van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0
Geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderming \	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0
Ontvangen dividenden van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0
Overige	0
OP 31.12.2024	0
Aankoop van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	35.969.001
Geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderming \	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	5.905.431
Ontvangen dividenden van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	0
Overige	0
OP 31.12.2025	41.874.431

De deelneming in geassocieerde ondernemingen en joint ventures bedraagt € 41,9 miljoen, waarvan € 5,9 miljoen verklaard wordt door het aandeel in het resultaat van boekjaar 2025. De deelneming komt tot stand door de samenwerking met Weerts Group waarmee Montea een 40% participatie heeft in de projectvennootschap WLP X voor de ontwikkeling voor Skechers in Luik.

7.8. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2023	0
Vastgoedbeleggingen	5.540.760
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2024	5.540.760
Vastgoedbeleggingen	-5.070.013
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2025	470.747

In 2025 werd er overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 8.900 m² in Saintes. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 5,9 miljoen, wat 16% hoger ligt dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige in het derde kwartaal (laatste schatting voor de verkoop). Resterend actief bestemd voor verkoop betreft een woning gelegen te Halle.

7.9. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2025	31.12.2024
Bruto handelsvorderingen	29.837.478	18.497.400
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-2.059.439	-1.564.925
TOTAAL	27.778.040	16.932.474

Op 31 december 2025 bedroegen de handelsvorderingen € 27.778K waarvan

- € 7.364K nog op te stellen facturen;
- € 1.492K aan dubieuze debiteuren;
- € 18.922K handelsvorderingen.

7.10. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2025	31.12.2024
Belastingen	893.375	194.945
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	-0	-8.660
Inkomstenbelastingen	893.375	203.605
Andere	57.083.054	42.734.886
Rekening courant verbonden ondernemingen	57.068.243	42.738.294
Diversen	14.811	-3.408
TOTAAL	57.976.429	42.929.831

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

7.11. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2025	31.12.2024
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	3.637.485	10.385.161
Termijnbeleggingen	0	0
Te innen cheques	0	0
TOTAAL	3.637.485	10.385.161

Een kasstroomoverzicht is terug te vinden in sectie 6.

7.12. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2025	31.12.2024
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.089.414	1.113.010
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.240.670	602.709
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	144.984	39.424
Andere	1.095.632	592.808
TOTAAL	3.570.700	2.347.952

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

7.13. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen	
OP 31.12.2023		394.914.278	20.121.491
<u>Geplaatst kapitaal</u>		471.412.729	
- Per einde van het vorig boekjaar		410.074.811	20.121.491
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		61.337.918	3.009.721
<u>Kosten kapitaalsverhoging</u>		-11.888.584	
- Per einde van het vorig boekjaar		-9.120.813	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		-2.767.771	
<u>Aandelen opties personeel</u>		-8.944.188	
- Per einde van het vorig boekjaar		-6.039.720	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		-2.904.467	
OP 31.12.2024		450.579.958	23.131.212
<u>Geplaatst kapitaal</u>		476.949.561	
- Per einde van het vorig boekjaar		471.412.729	23.131.212
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		5.536.832	271.672
<u>Kosten kapitaalsverhoging</u>		-12.053.127	
- Per einde van het vorig boekjaar		-11.888.584	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		-164.543	
<u>Aandelen opties personeel</u>		0	
- Per einde van het vorig boekjaar		-8.944.188	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		8.944.188	
OP 31.12.2025		464.896.434	23.402.884
Samenstelling van het kapitaal			
- Soorten aandelen		464.896.434	23.402.884
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde			

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

Aandelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	2.053.020	8,77%
Federale Verzekering	788.215	3,37%
Patronale Life	964.785	4,12%
Ethias NV	607.130	2,59%
BlackRock Group	994.678	4,25%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel*	17.995.056	76,89%
OP 31.12.2025	23.402.884	100%

7.14. UITGIFTEPREMIES

UITGIFTEPREMIES	31.12.2025	31.12.2024
Uitgiftepremies	584.454.297	570.794.053

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

7.15. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2025	31.12.2024
a) Wettelijke reserve (+)	835.423	835.423
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	556.842.844	475.842.530
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	0	0
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	26.627.402	29.360.221
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	-7.100.861	0
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+/-)	0	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m) Andere reserves (+/-)	104.418.483	105.362.560
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	681.623.290	611.400.734

7.16. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2025	31.12.2024
Resultaat 12 maanden	163.266.922	171.525.202
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL	163.266.922	171.525.202

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

7.17. FINANCIËLE SCHULDEN

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

De financiële schulden van Montea per 31 december 2025 bedragen € 1.238 miljoen (€ 1.235 miljoen langlopend en € 3,2 miljoen kortlopend) en zijn opgebouwd als volgt¹:

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2025	31.12.2024
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>1.170.119.665</i>	<i>921.664.387</i>
Kredietinstellingen	530.500.000	257.633.333
Lening Belfius	121.700.000	56.000.000
Lening ING	112.500.000	35.300.000
Lening BNP Paribas	28.000.000	28.000.000
Lening KBC	67.300.000	75.000.000
Lening Nagelmaeckers	0	0
Lening Argenta	51.000.000	30.000.000
Lening ABN Amro	150.000.000	33.333.333
	<hr/>	<hr/>
	530.500.000	257.633.333
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	1.309.048	1.000.869
Obligatielening	638.310.617	663.030.185
<i>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</i>	<i>65.203.358</i>	<i>50.027.559</i>
Financiële leasing	181.775	327.670
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	129.964	8.274.570
Andere	64.891.619	41.425.319
Andere	64.891.619	41.425.319
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>3.237.002</i>	<i>2.641.557</i>
Kredietinstellingen	0	1
Lening Argenta	0	0
Lening ABN Amro	0	1
Lening Belfius	0	0
Lening BNP Paribas	0	0
Lening ING	0	0
Lening KBC	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	1
Obligatielening	0	0
Financiële leasing	131.618	124.051
Andere	3.105.384	2.517.505
TOTAAL	1.238.560.025	974.333.503

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.

¹ De rubriek "Andere" omvat hoofdzakelijk de leasingverplichtingen, met betrekking tot de concessiegronden, opgenomen conform IFRS 16.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

De Venootschap heeft een totaalbedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 530,5 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2025 over een totaalbedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 739,2 miljoen bij zes financiële instellingen. Er rest nog een niet-opgenomen capaciteit van € 208,7 miljoen, wat betekent dat 71,8% aan kredietlijnen is opgenomen.

In 2026 vervalt geen schuld van de kredietlijnen ten opzichte van de totale opgenomen schuld van de kredietlijnen (€ 530,5 miljoen) of van de gecontracteerde kredietlijnen (€ 739,2 miljoen).

Verder beschikt Montea ook over een totaalbedrag van € 640,0 miljoen aan obligatieleningen, volledig 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).

De leasingschulden bedragen € 68,1 miljoen en omvatten zowel korte als lange termijnverplichtingen. Zij hebben voornamelijk betrekking op leasingverplichtingen voor concessiegronden overeenkomstig IFRS 16 en op de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst. Andere schulden met een financieel karakter bedragen € 18,9 miljoen en zijn hoofdzakelijk het gevolg van de samenwerking met Weerts Group.

De gemiddelde financieringskost* van de schulden bedraagt 2,1% over 2025, een daling ten opzichte van 2,3% op 31 december 2024. De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x per eind december 2025 en is stabiel tegenover eind 2024. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio* die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

7.18. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2025	31.12.2024
Exit taks	0	0
Andere	20.264.979	15.341.594
Leveranciers	16.221.981	11.952.055
Huurders	1.483.687	1.593.951
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	2.559.311	1.795.589
Belastingen	1.308.740	746.273
Sociale lasten	1.250.571	1.049.315
TOTAAL	20.264.979	15.341.594

7.19. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2025	31.12.2024
Dividenden	36.389	36.220
Intercompany verplichtingen	82.518.655	55.680.764
Andere	514.603	1.421.152
TOTAAL	83.069.647	57.138.135

7.20. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2025	31.12.2024
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	15.165.314	14.874.271
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	783.248	7.767.675
Andere	243	0
TOTAAL	15.948.805	22.641.946

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

7.21. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2025	31.12.2024
Huur	62.277.052	55.578.373
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-205.865	-325.086
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	62.071.187	55.253.287

De stijging van de huurinkomsten is voornamelijk het nettoresultaat van:

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

7.22. MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	31.12.2025	31.12.2024
Te betalen huur op gehuurde activa	0	-859
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-688.938	-377.489
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	194.425	412.330
TOTAAL	-494.513	33.982

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

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

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

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2025	31.12.2024
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de huurder	5.369.135	4.864.828
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.767.929	3.956.889
TOTAAL	10.137.064	8.821.716

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2025	31.12.2024
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.824.637	-5.112.843
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.837.541	-3.962.015
TOTAAL	-10.662.178	-9.074.858

7.25. ANDERE MET VERHUUR VERBODEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBODEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2025	31.12.2024
Property management fee	517.628	461.347
Inkomsten zonnepanelen	4.260.470	3.845.774
Ander	18.003.382	14.260.144
TOTAAL	22.781.480	18.567.265

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

De inkomsten van de zonnepanelen en batterijopslagsystemen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten.

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.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

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

7.26. BEHEERKOSTEN VASTGOED

BEHEERKOSTEN VASTGOED	31.12.2025	31.12.2024
Interne kosten voor vastgoedbeheer	-2.573.210	-2.059.988
Externe kosten voor vastgoedbeheer	0	-110
TOTAAL	-2.573.210	-2.060.098

Eenzijds 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. Anderzijds omvatten deze kosten ook de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten.

7.27. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2025	31.12.2024
Andere	-131.573	-123.699
TOTAAL	-131.573	-123.699

Onder "Andere vastgoedkosten" worden in 2025 hoofdzakelijk de kosten m.b.t. het onderhoud van de groenestroominstallaties opgenomen, waar de uitrol van de eerste batterijparken een rol in speelt.

7.28. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2025	31.12.2024
Kantoorkosten	-1.236.138	-1.297.438
Erelonen betaald aan derde partijen	-2.634.127	-2.583.784
Public relations, communicatie en advertenties	-1.647.621	-1.152.886
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	-7.617.390	-6.676.781
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-362.597	-345.636
TOTAAL	-13.497.872	-12.056.524

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

7.29. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2025	31.12.2024
Andere operationele opbrengsten	1.338.168	1.531.684
Andere operationele kosten	-42.026	492.040
TOTAAL	1.296.142	2.023.724

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

De andere operationele opbrengsten omvatten hoofdzakelijk:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op:

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

7.30. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2025	31.12.2024
Netto verkoop van onroerend goed (verkoopprijs - transactiekosten)	5.900	0
Reële waarde van verkocht onroerend goed	-5.202	0
TOTAAL	698	0

In de loop van 2025 vond de desinvestering plaats van het gebouw van 8.900 m² in Saintes, voormalig verhuurd aan Noukies NV. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 5,9 miljoen. Het verkoopbedrag bedroeg 16% meer dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 30 september 2025.

7.31. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2025	31.12.2024
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	50.352.670	51.712.812
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-40.477.160	-32.525.540
TOTAAL	9.875.510	19.187.272

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat ervan op de vastgoedportefeuille € 9.876K op 31 december 2025.

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

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

7.32. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2025	31.12.2024
Geïnde interesten en dividenden	41.891.949	36.954.855
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelij	0	0
Andere financiële opbrengsten	25.362	140.924
TOTAAL	41.917.311	37.095.779

De financiële inkomsten hebben hoofdzakelijk betrekking op de ontvangen vergoedingen van dochterondernemingen van Montea NV (€ 41.917K) welke gebruik maken van cashmiddelen, alsook de ontvangen dividenden.

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2025	31.12.2024
Interestkosten	-24.747.555	-19.715.472
Nominale interestlasten op leningen	-29.852.657	-24.819.207
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	370.425
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-54.463	-44.553
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	0	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-54.463	-44.553
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.159.565	4.780.805
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	0	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	5.159.565	4.780.805
Andere interestkosten	0	-2.941
Andere financiële kosten	-557.607	-87.514
Bankkosten en andere commissies	-536.053	-87.502
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortg	0	0
Andere	-21.554	-12
Variaties in de reële waarde van financiële activa	60.959.779	67.767.818
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.739.475	-2.732.819
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	0	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	1.739.475	-2.732.819
Variatie in de waardering van deelnemingen	59.220.304	70.500.638
TOTAAL	35.654.617	47.964.832

De netto interestkosten zijn gestegen met € 5.032K of 20,33%.

De nominale interestlasten op leningen stijgen met € 5.860K t.o.v. 2024, vooral als gevolg van een stijging van de opgenomen schuld.

Het netto resultaat van de indekkingsinstrumenten stijgt met € 369K t.o.v. 2024 voornamelijk als gevolg van de afgesloten contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) aan een hedge

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

ratio onder de EURIBOR-rentevoet en de gegeneerde inkomsten van de indekkingsinstrumenten ingevolge de evolutie van de EURIBOR-rentevoet.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,1% over 2025 (een daling t.o.v. 2,3% dezelfde periode vorig jaar). De impact van de indekkingsinstrumenten op de gemiddelde financieringskost* bedraagt -0,4%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de indekkingsinstrumenten 2,6% zou bedragen.

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

- de positieve variatie in de reële waarde van de deelnemingen van € 59.220K;
- de positieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van € 1.711K;
- de positieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij de CVA (Credit Value Adjustment) fluctueert met € 29K over boekjaar 2025.

7.33. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2025	31.12.2024
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	-234.453	-384.956
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	0
Geraamde belastingsupplementen	-234.453	-384.956
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	271.973	1.844.939
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	271.973	1.844.939
Uitgestelde belastingen	0	0
TOTAAL	37.520	1.459.983

De totale geboekte vennootschapsbelasting bestaat uit een voorziening voor:

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

De daling t.o.v. 2024 is te wijten aan de dividendbelasting m.b.t. boekjaar 2023 die dient gedragen te worden door de moedervernootschap. In 2024 hield Montea voorzichtigheidshalve rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.

7.34. BETREKKINGEN MET VERBODEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	31.12.2025	31.12.2024
Netto interestopbrengst	40.732.214	34.326.584
Langlopende financiële vorderingen op verboden ondernemingen	917.016.830	752.937.273
Kortlopende financiële vorderingen op verboden ondernemingen	-25.450.412	-12.942.470

7.35. FINANCIËLE BETREKKINGEN**FINANCIËLE BETREKKINGEN 31.12.2025**

Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerde onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen. 7.617

7.36. DE COMMISSARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**DE COMMISSARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN) 31.12.2025**

Bezoldiging van de commissaris(sen) 75

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

- Andere controleopdrachten 23
- Belastingadviesopdrachten
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten 34

Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

- Andere controleopdrachten
- Belastingadviesopdrachten
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

7.37. TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS

TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS	31.12.2025	31.12.2024
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	1.190.383	1.109.574
R/C Montea management NV	-313.806	-305.014
R/C aandeelhouders	0	0

7.38. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Voor het boekjaar 2025 zijn er enkele buitenbalansverplichting:

- een bankgarantie ten belope van € 333.673,23, ten gunste van De Scheepvaart NV, in het kader van de concessieovereenkomst te Bilzen die met De Scheepvaart NV werd afgesloten. Deze bankgarantie is geldig tot 30/12/2042;
- een bankgarantie ten belope van € 4.211,25, ten gunste van het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 145.780,34, ten gunste van Havenbedrijf Gent GAB, dewelke een einddatum heeft op 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 153.020,00, ten gunste van De Haven Brussel, dewelke een einddatum heeft op 31/10/2051;
- een bankgarantie ten belope van € 13.000,00, ten gunste van Henton NV;
- een bankgarantie ten belope van € 8.025,00, ten gunste van Société Coopérative Intercommunale;

7.39. FINANCIËLE INSTRUMENTEN


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

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31/12/2025 vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

7.40 REËLE WAARDE HIËRARCHIE

 Reële waarde hiërarchie (EUR)		31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
		Boekwaarde	Level 1 (1)	Level 2 (2)	Level 3 (3)	Boekwaarde	Level 1 (1)	Level 2 (2)	Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	3.158.650.997	0	1.777.801.109	1.380.849.888	2.795.618.946	0	1.500.941.676	1.294.677.270
A.	Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	775.119	0	775.119	0	666.265	0	666.265	0
C.	Vastgoedbeleggingen	1.333.996.295	0	0	1.333.996.295	1.250.642.856	0	0	1.250.642.856
D.	Andere materiële vaste activa	46.853.593	0	0	46.853.593	44.034.414	0	0	44.034.414
E.	Financiële vaste activa	1.734.803.448	0	1.734.803.448	0	1.500.039.096	0	1.500.039.096	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	348.110	0	348.110	0	236.315	0	236.315	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	41.874.431	0	41.874.431	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	93.433.400	3.637.485	89.325.168	470.747	78.136.178	10.385.161	62.210.257	5.540.760
A.	Activa bestemd voor verkoop	470.747	0	0	470.747	5.540.760	0	0	5.540.760
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	27.778.040	0	27.778.040	0	16.932.474	0	16.932.474	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	57.976.429	0	57.976.429	0	42.929.831	0	42.929.831	0
F.	Kas en kasequivalenten	3.637.485	3.637.485	0	0	10.385.161	10.385.161	0	0
G.	Overlopende rekeningen	3.570.700	0	3.570.700	0	2.347.952	0	2.347.952	0
	TOTAAL ACTIVA	3.252.084.397	3.637.485	1.867.126.277	1.381.320.635	2.873.755.124	10.385.161	1.563.151.933	1.300.218.030
I.	VERPLICHTINGEN	1.357.843.454	0	1.426.153.850	0	1.069.455.178	0	1.113.849.724	0
	Langlopende verplichtingen	1.235.323.022	0	1.300.396.416	0	971.691.946	0	1.013.444.934	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	1.170.119.665	0	1.235.193.058	0	921.664.386	0	963.417.375	0
	1. Bancaire schulden	530.500.000	0	530.500.000	0	257.633.332	0	257.633.332	0
	2. Obligatieleningen	638.310.617	0	638.310.617	0	663.030.185	0	663.030.185	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	66.382.442	0	66.382.442	0	42.753.858	0	42.753.858	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	65.203.358	0	65.203.358	0	50.027.559	0	50.027.559	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	122.520.432	0	125.757.434	0	97.763.233	0	100.404.790	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	0	0	3.237.002	0	1	0	2.641.558	0
	1. Bancaire schulden	0	0	0	0	1	0	1	0
	2. Obligatieleningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	3. Diverse kortlopende financiële schulden (borgtochten, leasing schulden...)	3.237.002	0	3.237.002	0	2.641.557	0	2.641.557	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.237.002	0	3.237.002	0	2.641.557	0	2.641.557	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20.264.979	0	20.264.979	0	15.341.594	0	15.341.594	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	83.069.647	0	83.069.647	0	57.138.135	0	57.138.135	0
F.	Overlopende rekeningen	15.948.805	0	15.948.805	0	22.641.946	0	22.641.946	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	1.357.843.454	0	1.426.153.850	0	1.069.455.178	0	1.113.849.724	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 2025 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

8. SOCIALE BALANS**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**

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

Tijdens het boekjaar**Gemiddeld aantal werknemers**

Voltijds
Deeltijds
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen	
1001	26.3	13.2	13.1	
1002	3.0	1.0	2.0	
1003	28.8	14.0	14.8	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	43,815.0	22,539.0	21,276.0	
Deeltijds	4,157.9	1,329.4	2,828.5	
Totaal	47,972.9	23,868.4	24,104.5	
Personeelskosten				
Voltijds	4,982,583	.....	.....
Deeltijds	472,831	.....	.....
Totaal	5,455,414	2,714,282	2,741,131	
Betaling van de voordelen bovenop het loon	1033	50	25	25

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
Personeelskosten
Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1003	24.4	13.1	11.3
1013	40,839.5	22,213.5	18,626.0
1023	4,415,457	2,401,644	2,013,793
1033	42,498	22,993	19,504

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	27	3	29.5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	27	3	29.5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:				
	120	15	1	15.8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	3	.....	3.0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	.....	2.0
universitair onderwijs	1203	10	1	10.8
Vrouwen:				
	121	12	2	13.7
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	3	1	3.9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	1	3.8
universitair onderwijs	1213	6	.....	6.0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	27	3	29.5
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers waarvoor een	205	8	.....	8.0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	7	.....	7.0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	1	.....	1.0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
UITGETREDEN				
Aantal werknemers met een in de Dimona-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	5	.....	5.0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4	.....	4.0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	1	.....	1.0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	.....	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfstoelag	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	2	.....	2.0
Andere reden	343	3	.....	3.0
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	.....	.....	.....

9. WAARDERINGSREGELS

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

9.1. Geassocieerde vennootschappen of joint ventures²

Een joint venture is een gemeenschappelijke overeenkomst waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben over de overeenkomst, rechten hebben op de netto activa van de overeenkomst. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een overeenkomst, die alleen bestaat wanneer beslissingen over relevante activiteiten de unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen.

Zoals gedefinieerd in IAS 28 Investerings en joint ventures, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming wordt opgenomen in de winst of het verlies van de investeerder.

9.2. 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, Montoyerstraat 10, 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.

² De onderneming die wordt opgenomen als joint venture: Weerts Logistic Park X NV (BE0756935441) (40%)

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 resultaatverwerking 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.

9.3. Concessies

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

9.4. 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.

9.5. 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 materieel vast actief toenemen voor de Vennootschap. Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

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

Infrastructuurinstallaties, zoals zonnepanelen en batterijopslagsystemen, 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, vermindert met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 25 jaar en de waardering wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

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

9.6. 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.

9.7. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

9.8. 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...).

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 resultaatverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening "Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed".

9.9. 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 markttrente.

9.10. 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.

9.11. 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 gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie (op een "straight line" basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en opgewekte elektriciteit) en batterijopslagsystemen (inkomsten uit trading) worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS 18. 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.

9.12. 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.

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.

9.13. 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.

9.14. Financiële afgeleide instrumenten

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

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

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

9.15. 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 gereguleerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereguleerde vastgoedvennootschap is.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep Montea 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.

9.16. 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.

9.17. 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 2025 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.

9.18. Nieuwe standaarden en interpretaties

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

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

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

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

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

De wijzigingen speciëren 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 hoe de munt, dat niet inwisselbaar is in andere munten, de entiteit haar financiële prestatie, financiële positie en kasstromen beïnvloedt, of wordt verwacht te beïnvloeden.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

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

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

- Wijzigingen aan de Classificatie en Waardering van toelichtingen voor financiële instrumenten vereisten - IFRS 9 en IFRS 7
- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van Wisselkoerswijzigingen: Vertaling naar de Hyperinflatie Presentatie Munt³
- Contracten met betrekking tot Natuurafhankelijke Elektriciteit – Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11
- IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027³
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027³

Wijzigingen aan de Classificatie en Waardering van Toelichtingen voor financiële instrumenten - IFRS 9 en IFRS 7, van toepassing per 1 januari 2026

In mei 2024 publiceerde de IASB Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7, Wijzigingen aan de Classificatie en Waardering van Financiële Instrumenten (de Wijzigingen). De Wijzigingen omvatten:

- Een verduidelijken dat een financiële verplichting niet langer wordt opgenomen op de 'afwikkelingsdatum' en introduceren een keuze in de grondslag voor financiële verslaggeving (wanneer specifieke condities worden voldaan) om financiële verplichtingen die gebruik maken van een elektronisch betalingssysteem voor de afwikkelingsdatum niet langer op te nemen.
- Aanvullende richtlijnen hoe contractuele kasstromen voor financiële activa met met ESG-gekoppelde kenmerken moeten worden beoordeeld.
- Verduidelijkingen zijn aangebracht met betrekking tot non-recourse leningen en contractueel gekoppelde instrumenten.
- Aanvullende toelichtingen zijn geïntroduceerd voor financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken en bijkomende toelichtingsvereisten voor 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. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

³ De ingangsdatum van de EU-goedkeuring is nog steeds open

Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Vertaling naar Hyperinflatie Presentatie Munt, van toepassing per 1 januari 2027³

De wijzigingen vereisen een vertaling van een niet-hyperinflatie functionele munt naar een hyperinflatie presentatie munt op datum van afsluit.

Wanneer een functionele munt van een entiteit de munt is van een niet-hyperinflatie economie, maar de presentatie munt is de munt van een hyperinflatie economie, worden de resultaten en de financiële positie vertaald naar de presentatie munt door alle bedragen (i.e. activa, verplichtingen, eigenvermogensinstrumenten, inkomsten en kosten) en alle vergelijkbare bedragen aan de sluitingskoers op de dag van de meest recente financiële positie.

Een entiteit waarvan de functionele en presentatie munt deze is van een hyperinflatie economie, past de vergelijkende informatie aan van de buitenlandse operatie waarvan de functionele munt deze is van een niet-hyperinflatie economie, door de algemene prijsindex toe te passen aan de vergelijkende cijfers van de buitenlandse operatie, in overeenstemming met paragraaf 34 van IAS 29.

De wijzigingen introduceren ook verschillende bijkomende toelichtingsvereisten. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Contracten met betrekking tot Natuurafhankelijke Elektriciteit – Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7, van toepassing per 1 januari 2026

In December 2024 publiceerde de IASB wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit. De wijzigingen omvatten:

- Verduidelijking van de toepassing van de ‘eigen-gebruik’ vereisten
- Toevoeging van de toewijzing vereisten voor een hedge item in een cashflow hedge relatie voor toepasbare contracten
- 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 moeten worden toegelicht. De verduidelijking met betrekking tot de ‘eigen-gebruik’ vereisten moeten retrospectief worden toegepast, terwijl de richtlijnen die hedge accounting toestaan moeten prospectief worden toegepast op de nieuwe afdekkingsrelaties aangewezen op of na de datum van initiële toepassing. Daarenboven moeten de wijzigingen aan de IFRS 7 toelichtingen worden toegepast aansluitend met de IFRS 9 wijzigingen. Wanneer een entiteit de vergelijkende informatie niet aanpast, kan deze geen vergelijkende informatie toelichten.

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

Jaarlijkse verbeteringen Volume 11

In juli 2024 publiceerde de IASB 9 nauwgedefinieerde aanpassingen als deel van het periodiek onderhoud van de IFRS accounting standaarden. De wijzigingen omvatten verduidelijkingen, simplificaties, aanpassingen of veranderingen om de consistentie in IFRS 1 Eerste Toepassing van de Internationale Reporting Standards, IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen en bijhorende toelichting op implementatie, IFRS 9 Financiële Instrumenten, IFRS 10 Geconsolideerde Jaarrekening en IAS 7 Kasstroomoverzicht te verbeteren.

De wijzigingen zijn van toepassing voor verslagperioden die beginnen op of na 1 januari 2026. Vroegtijdige toepassing is toegelaten en moet worden toegelicht.

Montea verwacht geen materieel effect door de wijzigingen op de jaarrekening.

IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027³

In 2027 zal Montea IFRS 18, die IAS 1 vervangt en bijkomende wijzigingen aanbracht aan andere standaarden, toepassen. IFRS 18 introduceert nieuwe richtlijnen voor de presentatie binnen het overzicht van winst- of verliesrekening, inclusief gespecificeerde totalen en subtotalen. Daarenboven zijn entiteiten vereist om alle inkomsten en kosten in het overzicht van de winst- en verliesrekening toe te wijzen aan één van de vijf categorieën: operationeel, investering, financiering, inkomstenbelastingen en stopgezette activiteiten.

Ook vereist het toelichtingen van management gedefinieerde prestatie-indicatoren over de aard van de operationele kosten wanneer de entiteiten minstens één line item presenteert volgens functie. Het omvat ook nieuwe richtlijnen voor de aggregatie en disaggregatie van financiële informatie gebaseerd op de geïdentificeerde rollen van de primaire financiële overzichten en de toelichtingen.

Additioneel werden er bijkomende wijzigingen gemaakt aan IAS 7. Het startpunt om de operationele kasstromen onder de indirecte methode te bepalen is veranderd van 'winst of verlies' naar 'operationeel winst of verlies' en verwijdert de optionele classificatie van de dividend en interest kasstromen. Daarenboven zijn er bijkomende wijzigingen aan verschillende andere standaarden, inclusief IAS 8 en IAS 33.

IFRS 18 en de bijkomende wijzigingen zijn van toepassing voor verslagperioden die beginnen op of na 1 januari 2027 en moet retrospectief worden toegepast. Vroegtijdige toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.

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

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

In mei 2024 publiceerde de IASB IFRS 19, die in aanmerking komende entiteiten toelaat om verminderde toelichtingen te verstrekken alsnog de herkenning, berekening en presentatie vereisten in andere IFRS accounting standaarden toe te passen. Om in aanmerking te komen op het einde van de rapporteringsperiode moet een entiteit een dochteronderneming zijn zoals gedefinieerd in IFRS 10, geen publieke verantwoordelijkheid dragen en moet de moederonderneming (ultieme of intermediaire) een

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

geconsolideerde jaarrekening voorbereiden, publiek beschikbaar, die voldoet aan de IFRS accounting standaarden.

In augustus 2025 publiceerde de IASB wijzigingen aan IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen. Deze wijzigingen verminderen (waar relevant) de toelichtingsvereisten van de wijzigingen en de toevoegingen aan de IFRS accounting standaarden die werden gepubliceerd tussen februari 2021 en mei 2024.

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

10. JAARVERSLAG

MONTEA

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

Jaarverslag van de enige bestuurder van de Naamloze Vennootschap 'Montea' gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op dinsdag 19 mei 2026 om 10.00 uur

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2025 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2025 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2025.

10.1 Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2025 bestaat het totaal van de activa (€ 3.252.084K) voornamelijk uit vaste activa (€ 3.158.651K) (waarvan de vastgoedbeleggingen 42,2% uitmaken) en vlottende activa (€ 93.433K) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van "C. Vastgoedbeleggingen", is gestegen van € 1.250.643K naar € 1.333.996K, ofwel een stijging met € 83.353K (6,66%).

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van € 1.894.241K en een totale schuld van € 1.357.843K. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (€ 1.235.323K) en de kortlopende verplichtingen, ten bedrage van € 122.520K.

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 38,7% tegenover 34,2% op 31/12/2024.

Bespreking van de resultaten

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2025 bedragen € 62.071K, een stijging van 12,34% ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (€ 55.253K).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2025 bedraagt € 83.833K en vertoont hiermee een stijging van 13,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 73.601K).

Het operationeel vastgoedresultaat is gestegen van € 71.308K op 31/12/2024 naar € 81.001K op 31/12/2025.

Het operationeel resultaat op 31/12/2025 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de positieve en negatieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt € 79.752K.

Het positieve financieel resultaat per 31/12/2025 (€ 77.572K) werd sterk beïnvloed door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2025 (-€ 38K).

Het nettoresultaat voor het huidig boekjaar bedraagt € 163.267K (€ 7,09 per aandeel) ten opzichte van € 171.525K (€ 8,17 per aandeel) per 31/12/2024.

10.2 Bestemming van het resultaat

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

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

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van € 3,93 per aandeel. Op dit bruto dividend zal 30% roerende voorheffing worden ingehouden.

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

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

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

10.4.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

Evolutie van de interestvoeten

De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen. Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden¹ en € 640 miljoen aan obligatieleningen, sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Een stijging in de rente zal financiering via vreemd

vermogen in principe duurder maken voor de Vennootschap. Per 31 december 2025 bedraagt de totale financiële schuld die onderworpen is aan variabele interestvoeten € 530,5 miljoen.

Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Montea een beleid dat erop gericht is 80% tot 100% van de rentevoeten van haar bestaande (inclusief verwachte) financiële schulden in te dekken. Op 31 december 2025 zijn de opgenomen bedragen onder de kredietlijnen en de obligatieleningen voor 99,7% ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps) of obligatieleningen met vaste rentevoet. Het indekkingspercentage is samengesteld uit 52,5% financiële schulden aan vaste interestvoeten en 47,2% aan variabele interestvoeten die zijn ingedekt. Een stijging van de korte termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2025, zou een stijging van de totale financiële kost met € 0,2 miljoen veroorzaken.

Liquiditeitsrisico

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

Het liquiditeitsrisico wordt onder meer ingeperkt door de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld bestaat voor 45,3% uit opgenomen kredietlijnen, 54,6% 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 € 214 miljoen.

10.4.2 Wettelijke en regelgevende risico's

10.4.2.1 Openbaar domein en luchthavenzones

10.4.2.1.1 Concessies en opstalrechten

Voor welbepaalde sites beschikt Montea over een opstalrecht of een concessierecht op openbaar domein. In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar opstal- en concessieovereenkomsten voor sites gelegen in (lucht)havenzones.

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

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

Globaal is € 495,5 miljoen (of 18,2 % van de totale waarde) van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2025. De geconsolideerde huurinkomsten gelieerd aan deze sites bedroegen € 26,0 miljoen (of 19,6% van het totaal aantal huurinkomsten) in 2025. Als de opstal- en concessierechten voor dit deel van de vastgoedportefeuille integraal vroegtijdig zouden worden beëindigd, zouden deze huurinkomsten naar de toekomst vervallen.

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

10.4.2.2 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare geregelementeerde vastgoedvennootschappen

Als geregelementeerde 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 2025 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 € 530,5 miljoen opgetrokken bankkredieten op 31 december 2025) waardoor de liquiditeit van Montea zou kunnen dalen. Ten slotte is Montea blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het wettelijk stelsel van GVV.

10.4.2.3 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC

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

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

in het aangaan van een rechtstreekse of onrechtstreekse participatie in ondernemingen met een soortgelijk voorwerp.

Indien Montea haar statuut van SIIC zou verliezen, bv. doordat zij één of meerdere voorwaarden onder de Franse wet niet langer naleeft, is zij verplicht een aantal nabetalingen te doen in de Franse vennootschapsbelasting aan een tarief van 25%. Montea schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal € 0,04 per aandeel op basis van het gerealiseerde resultaat van 2025, 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. Indien dit nieuwe dubbelbelastingverdrag met haar huidige tekst en inhoud in werking zou treden, zou de beperking van de Franse bronheffing niet langer van toepassing zijn. Ervan uitgaand dat het Frans bijkantoor als SIIC kwalificeert, is de jaarlijkse maximale financiële impact een bijkomende bronheffing van 20%, zijnde het verschil tussen de zgn. branch remittance tax van 25% en de huidig toegepaste verlaagde bronheffing van 5%. De tekst van het nieuwe dubbelbelastingverdrag is evenwel nog in onderhandeling en het is op vandaag onzeker of, en zo ja, met welke inhoud, dit dubbelbelastingsverdrag in werking zal treden.

10.4.3 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

10.4.3.1 Risico's verbonden aan de enige bestuurder

In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Enige 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 uitgehold.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld om het mandaat van de Enige Bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur die rechtstreeks wordt benoemd op het niveau van Montea NV. Indien dit voorstel wordt goedgekeurd, verdwijnt de Enige Bestuurder uit de structuur en zal zij bijgevolg ook geen statutair vetorecht meer hebben, waardoor het risico beschreven in deze sectie komt te vervallen.

10.4.3.2 Risico's verbonden aan een eventuele controlewijziging

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

Ook in de bilaterale kredieten kan dit de clausule met betrekking tot een controlewijziging activeren waardoor de betrokken financiële instellingen het recht zouden hebben om alle uitstaande bedragen op te eisen. Montea beschikte op 31 december 2025 over € 640,0 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en € 530,5 miljoen aan kredietlijnen.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld om het mandaat van de Enige Bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur die rechtstreeks wordt benoemd op het niveau van Montea NV. Deze voorgestelde wijziging zal de zgn. "change-of-control" clausules onder sommige van de uitstaande obligaties en bilaterale kredieten activeren. Montea heeft op datum van dit jaarlijks financieel verslag reeds de nodige verzakingen door de betrokken obligatiehouders en financiële instellingen met de "change-of-control" clausules ingevolge de beoogde wijziging in de bestuursstructuur ontvangen.

10.4.4 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

10.4.4.1 Bouw- en ontwikkelingsrisico

De vastgoedportefeuille van Montea wordt niet alleen uitgebreid door de verwerving van bestaande gebouwen, maar ook door ontwikkelingsprojecten. Dergelijke projecten houden soms andere risico's in dan de klassieke verwerving van bestaande gebouwen. Het gaat onder meer over de volgende potentiële risico's: het vinden van de juiste partners om de ontwikkeling uit te voeren, vertraging van de ontwikkeling of gebrekkige uitvoering (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten tot gevolg), een stijging van de bouwkosten, organisatorische problemen in de toelevering van de nodige grondstoffen of materialen en het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend dan wel aangevraagd 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 vastgoedportefeuille.

10.4.4.2 Leegstand

Montea wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten. Een hogere leegstand brengt bijkomende kosten met zich mee, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, ten laste neming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot wederverhuuring 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 2025 lag de resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot vervaldag op 6,5 jaar (exclusief zonnepanelen). De bezettingsgraad kwam op 31 december 2025 op 99,8%, zijnde een nagenoeg volledige verhuuring van de vastgoedportefeuille.

10.4.4.3 Klimatrisico

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

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

10.4.5 Marktrisico's

10.4.5.1 Concentratierisico

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

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

Montea heeft steeds gestreefd naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand, gespreid over meerdere sites. Per 31 december 2025 wordt voormelde diversificatiedrempel van 20% niet bereikt. De door de grootste huurder Jacky Perrenot gehuurde gebouwen vertegenwoordigen 5,5% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoed geheel in de portefeuille vertegenwoordigt 5,0% 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 4,8% van de inkomsten.

10.4.5.2 Negatieve variatie in de reële waarde van gebouwen

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

Daarnaast kan de waardering van vastgoed beïnvloed worden door een aantal kwalitatieve factoren, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de technische toestand ervan, bijkomende verplichtingen inzake duurzaamheid van gebouwen, de commerciële positionering, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichting, vestiging en indeling. Elk kwartaal wordt de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgesteld. Een aanzienlijke daling van de reële waarde van haar vastgoed zou potentieel aanzienlijke verliezen met zich kunnen meebrengen wat potentieel een nadelige impact zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van Montea, namelijk een negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NTA, 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.

10.5 Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Montea heeft een bijkantoor in Frankrijk, geregistreerd als Montea SA met zetel 75106 Parijs, 48 Avenue Victor Hugo, Frankrijk. Sinds 24 april 2007 heeft dit bijkantoor het SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) statuut verworven.

10.6 Afgeleide financiële instrumenten

De totale financiële schuld, met inbegrip van obligatieleningen en leasingschulden, is op 31 december 2025 voor 99,7% ingedeekt door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swap en interest rate cap. Het merendeel van de obligatieleningen is afgesloten tegen vaste rentevoeten, terwijl de kredietlijnen onderworpen zijn aan een variabele rentevoet.

In 2025 boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 28K (dit betreft de zogenaamde "Credit Value Adjustment"). Zodoende bedraagt de netto positie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten € 25.462K.

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 2025 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 972.500K gecontracteerd.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal bedrag	Opgenomen bedrag 31/12/2025	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2025 (*)	Reële waarde 2024 (*)	Reële waarde 2023 (*)	Reële waarde variatie 2025 vs. 2024
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48%	EURIBOR 3M	1.629	2.369	3.566	-740
IRS	31/12/2024	29/03/2029	10.000	10.000	1,03%	EURIBOR 3M	393	454	415	-60
IRS	30/06/2025	30/06/2028	50.000	50.000	0,33%	EURIBOR 3M	2.280	2.499	0	-220
IRS	31/12/2024	31/12/2028	10.000	10.000	0,82%	EURIBOR 3M	416	503	464	-87
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,00%	EURIBOR 3M	1.187	1.453	1.349	-266
IRS	30/09/2025	31/03/2031	50.000	50.000	0,73%	EURIBOR 3M	4.303	3.726	0	577
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,89%	EURIBOR 3M	993	1.196	1.100	-203
IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	25.000	0,47%	EURIBOR 3M	1.296	1.597	1.489	-301
IRS	31/12/2024	30/06/2027	25.000	25.000	0,41%	EURIBOR 3M	619	1.027	946	-407
IRS	31/12/2024	31/03/2027	10.000	10.000	0,00%	EURIBOR 3M	223	404	373	-180
IRS	31/12/2024	31/03/2028	10.000	10.000	0,00%	EURIBOR 3M	359	495	457	-136
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2.500	2.500	0,00%	EURIBOR 3M	96	140	206	-44
IRS	30/09/2024	30/09/2030	10.000	10.000	0,00%	EURIBOR 3M	302	235	0	67
IRS	30/09/2024	30/06/2031	10.000	10.000	0,00%	EURIBOR 3M	465	379	0	86
IRS	28/06/2024	28/06/2030	10.000	10.000	-0,01%	EURIBOR 3M	1.038	1.144	0	-106
IRS	30/06/2025	30/09/2027	25.000	25.000	2,08%	EURIBOR 3M	8	-41	0	48
FORWARD START IRS	31/12/2027	31/12/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	-52	-560	0	508
IRS	30/06/2024	30/06/2030	15.000	15.000	0,03%	EURIBOR 3M	1.527	1.679	0	-151
FORWARD START IRS	31/12/2028	31/12/2031	120.000	0	1,01%	EURIBOR 3M	5.891	4.329	0	1.562
IRS	30/06/2024	31/03/2026	25.000	25.000	-0,18%	EURIBOR 3M	137	724	0	-588
IRS	30/06/2025	30/06/2026	90.000	90.000	2,01%	EURIBOR 3M	20	0	0	20
FORWARD START IRS	31/12/2026	30/06/2032	50.000	0	2,47%	EURIBOR 3M	436	0	0	436
FORWARD START IRS	31/12/2027	30/09/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	552	0	0	552
FORWARD START IRS	31/12/2027	30/09/2030	50.000	0	2,62%	EURIBOR 3M	759	0	0	759
FORWARD START IRS	31/12/2027	30/09/2030	50.000	0	2,71%	EURIBOR 3M	443	0	0	443
FORWARD START IRS	30/06/2026	31/12/2032	50.000	0	2,66%	EURIBOR 3M	-79	0	0	-79
CAP	30/06/2025	31/12/2026	50.000	0	2,25%	EURIBOR 3M	3	0	0	3
CAP	31/12/2025	30/06/2026	25.000	0	2,25%	EURIBOR 3M	218	0	0	218
TOTAAL			972.500	477.500			25.462	23.751	10.365	1.711

10.7 Corporate Governance verklaring

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur beschrijft de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze die heeft toegepast gedurende het boekjaar 2025. 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. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 zal worden voorgesteld om het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea. Omdat deze voorgestelde wijziging - indien goedgekeurd door de aandeelhouders - pas in werking treedt op 19 mei 2026 houdt onderstaande corporate governance verklaring m.b.t. het boekjaar 2025 geen rekening met voormelde wijziging.

10.7.1 Verklaring inzake corporate governance code

10.7.1.1 Naleving Code 2020 en Corporate Governance Charter

De Vennootschap en de Enige Bestuurder leefden in 2025 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 Enige Bestuurder heeft een nieuwe versie van het Corporate Governance Charter goedgekeurd die in werking zal treden met ingang vanaf 19 mei 2026 onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van Montea op 19 mei 2026 van volgende besluiten: (i) het einde van het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder van Montea, (ii) de benoeming van de bestuurders, zoals voorgesteld door het bestuursorgaan van Montea, rechtstreeks op niveau van Montea, en (iii) de voorgestelde wijzigingen aan de statuten van Montea die voortvloeien uit de beëindiging van het mandaat van Montea Management NV als enige bestuurder en de bijhorende wijziging naar een governance structuur met een monistische (one-tier) raad van bestuur.

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

- De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt niet deels uitbetaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.6 van de Code 2020. Het oogmerk van die aanbeveling is het belang van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren op het lange termijn aandeelhoudersbelang. Montea streeft als GVV naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder. Die strategie is duidelijk weerspiegeld in de beoogde groei van het bedrijf, haar portefeuille en haar ESG-strategie, zoals goedgekeurd door de raad van bestuur. Er is dan ook geen onmiddellijke noodzaak om de niet-uitvoerende bestuurders, noch de onafhankelijke bestuurders, deels te betalen in aandelen. Dit standpunt wordt op regelmatige basis geëvalueerd.
- De Vennootschap heeft geen minimumdrempel vastgelegd qua aandelen die moeten worden aangehouden door de leden van het uitvoerend management zoals aanbevolen door aanbeveling 7.9 van de Code 2020. Montea is van oordeel dat dit niet vereist is aangezien er zowel een aandelenoptieplan als een aandelenaankoopplan bestaat ten gunste van bepaalde leden van het uitvoerend management en die personen op die manier worden geïncentiveerd om rekening te houden met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder.
- In afwijking van aanbeveling 8.7 van de Code 2020 heeft de Vennootschap geen relationship agreement afgesloten met één van haar belangrijke aandeelhouders, de familie De Pauw. Op datum van dit verslag heeft de familie De Pauw twee vertegenwoordigers in de raad van bestuur waardoor ze nauw betrokken is met het beleid van Montea. De Vennootschap is van oordeel dat het afsluiten van zulke relationship agreement op vandaag bijgevolg niet aan de orde is. Dit standpunt wordt jaarlijks geëvalueerd.

10.7.2 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen

10.7.2.1 Algemeen

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

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

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

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

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

10.7.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- **De risicocultuur:** Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- **Een duidelijke omschrijving van het voorwerp van de Vennootschap:** Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereguleerde 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 en een remuneratie- en benoemingscomité. Daarnaast beschikt zij over twee informele adviescomités: het investeringscomité (in totaal drie, georganiseerd per geografische regio) en het ESG Steerco. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden. Die partijen leveren louter bijstand.
- **De organisatie van de Vennootschap:** De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd via een duidelijk organisatieschema. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar zijn toebedeeld.
- **Maatregelen tot voldoende competentie:** De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:
 - de bestuurders: gezien hun ervaring, beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen, een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen, en passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

10.7.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

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

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

- **Controlewerkzaamheden op wettelijke en contractuele basis:** Elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat betreft de oorsprong, de betrokken partijen, de

aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, dit aan de hand van notariële aktes of andere transactiedocumenten zoals een share purchase agreement.

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

- **Controle op de financiële werkzaamheden:**
 - waar nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake boekhouding en fiscaliteit;
 - stelselmatig wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers ten opzichte van het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
 - er worden ad hoc steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.

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

10.7.2.4 De financiële informatie en de communicatie

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

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

10.7.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

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

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

10.7.3 Bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding

10.7.3.1 Algemeen

In overeenstemming met het WVV en haar statuten wordt Montea bestuurd door Montea Management NV. Montea Management NV werd benoemd als statutaire enige bestuurder van Montea voor een periode t.e.m. 30 september 2026. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 zal worden voorgesteld om het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea.

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

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

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

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

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

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

10.7.3.2 Raad van bestuur

10.7.3.2.1 Benoeming – hoedanigheidsvereisten – samenstelling

(i) Benoeming

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

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 meegegeed 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.

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

(ii) Hoedanigheidsvereisten

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

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

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

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

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

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit zeven leden en is per 31 december 2025 samengesteld als volgt:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
Dirk De Pauw	Voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006	15/05/2029
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	19/05/2026
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	19/05/2026
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	15/05/2029
Drik Lannoo	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	20/05/2025	15/05/2029

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 zal worden voorgesteld om het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea. Teneinde een vlotte overgang te verzekeren van de bestuursstructuur van een enige statutaire bestuurder naar een monistische raad van bestuur, wordt een maximale continuïteit van de huidige bestuurders beoogd. Daarom wordt voorgesteld om de bestuurders van Montea Management NV rechtstreeks te benoemen als bestuurder van Montea dit voor een termijn gelijk aan de resterende duurtijd van hun huidig mandaat als bestuurder in Montea Management NV. Op die manier is de voorgestelde samenstelling van de raad van bestuur van de Vennootschap identiek aan de samenstelling van de raad van bestuur van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder van de Vennootschap, m.u.v. de heer Peter Snoeck wiens bestuurdersmandaat sowieso afloopt op 19 mei 2026 en waarvan wordt voorgesteld om hem te vervangen door de heer William Snoeck als vertegenwoordiger van de Familie De Pauw, dit voor een initiële termijn van drie jaar.

Op de algemene vergadering van Montea van 19 mei 2026 zullen bijgevolg volgende benoemingen worden voorgelegd ter goedkeuring:

- benoeming van de heer Jo De Wolf als niet-onafhankelijke uitvoerende bestuurder voor een termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 21 mei 2030;
- benoeming van de heer Dirk De Pauw als niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van de heer William Snoeck als niet-uitvoerende en niet-onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van mevrouw Lieve Creten als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van de heer Dirk Lannoo als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- benoeming van de heer Koen Van Gerven als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van twee jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 16 mei 2028;
- benoeming van mevrouw Barbara De Saedeleer als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van twee jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 16 mei 2028.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

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

(iv) Curricula

Dirk De Pauw

Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités

Voorzitter van de investeringscomités, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV

Begin mandaat: 1/10/2006

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 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

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 en van december 2016 tot juni 2025 bestuurder van Good Life Investment Fund CV.
- b) De lopende mandaten: Jo De Wolf is uitvoerend bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de Enige Bestuurder en Montea. Hij is tevens aangesteld als effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Daarnaast is hij sinds mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI VZW. Hij is sinds januari 2020 voorzitter van de raad van bestuur (alook 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.
- c)

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

Barbara De Saedeleer

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 18/05/2021

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

Koen Van Gerven

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 18/05/2021

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: n.v.t.
- 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 voorzitter van het auditcomité), WorxInvest NV (tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité) en KULeuven. Koen is tevens nietuitvoerend bestuurder bij Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (tevens voorzitter van het bestuurscomité en voorzitter van het remuneratiecomité), Z.org KULeuven 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) en Plexus Ziekenhuis Netwerk VZW.

Lieve Creten

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 17/05/2022

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Lid van het directiecomité van Deloitte België, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Telenet NV, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité van Elia Beheer SA en Elia Belgium SA.
- b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 17 mei 2022. Daarnaast is Lieve onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV, onafhankelijk bestuurder bij CFE NV en tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité, voorzitter van de raad van bestuur van Unibreda NV, voorzitter van de raad van bestuur van Quest for Growth, lid van de raad van bestuur van Imelda Ziekenhuis Bonheiden, onafhankelijk bestuurder bij Triginta, onafhankelijk bestuurder bij Vias en lid van de raad van bestuur van Artsen zonder Grenzen Supply (België).

Dirk Lannoo

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 20/05/2025

Dirk Lannoo, geboren in 1957, behaalde een masterdiploma Rechten aan de KUL en een masterdiploma Management aan Vlerick.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Executive Vice President bij Katoen Natie tot 2022 en bestuurder bij het Vlaams Instituut voor de Logistiek tot juni 2023.
- b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 20 mei 2025.

Daarnaast is Dirk bestuurder bij ECS Logistics Group NV, Dossche Invest NV, Mago Holding NV en Quatra International NV.

Peter Snoeck

Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 01/10/2006

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.
- b) De lopende mandaten: Van 2006 tot 2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Enige Bestuurder. Sinds 2018 is hij benoemd als niet-uitvoerend bestuurder. Peter Snoeck is eveneens bestuurder van DBS-projects NV, DPCo NV, Immo Lux NV en Aerosolutions Onroerend Goed NV.

William Snoeck

Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: voorgestelde benoeming met ingang vanaf 19 mei 2026 ter vervanging van Peter Snoeck

William Snoeck, geboren in 1991, behaalde zijn diploma Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KUL en volgde een opleiding Financial Modeling & Valuation (Corporate Finance Institute) en Real Estate Economics and Finance (London School of Economics).

- c) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: n.v.t.
d) De lopende mandaten: Financial controller bij Club Brugge KV.

10.7.3.2.2 Opdracht

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

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

- beschikbaar zijn voor advies aan het uitvoerend management, ook buiten de vergaderingen;
- ondersteunen van het uitvoerend management bij de uitvoering van zijn taken, maar tevens bereid zijn om het uitvoerend management op constructieve wijze uit te dagen wanneer dat aangewezen is;
- de overige taken uitdrukkelijk toegewezen aan de Enige Bestuurder door de statuten of de wet.

10.7.3.2.3 Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2025 is de raad van bestuur acht keer samengekomen telkens via een fysieke vergadering. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2025
Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur	8
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	8
Peter Snoeck	Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Dirk Lannoo (vanaf 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5
Philippe Mathieu (t.e.m. 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3

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, commissaris en vastgoeddeskundigen;
- risicofactoren;
- impact van de gewijzigde marktomstandigheden op huidige en toekomstige investerings- en financiële strategie;
- organisatie (buiten)gewone algemene vergaderingen;
- update wetswijzingen en -evoluties (EU Omnibus, CSRD, EU Taxonomie, NIS2, etc.);
- nieuwe aanbiedingen onder aandelenoptieplannen en aandelenaankoopplannen.

10.7.3.2.4 Werking raad van bestuur

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

- het auditcomité;
- het remuneratie- en benoemingscomité;

Daarnaast werden volgende informele adviserende comités opgericht binnen de bevoegdheid van de raad van bestuur:

- drie investeringscomités (Intern (België en Duitsland), Nederland en Frankrijk);
- het ESG Steerco ter ondersteuning van de voorbereiding, monitoring en uitwerking van de duurzaamheidsstrategie en -initiatieven binnen de groep.

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

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

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

10.7.3.2.5 Voorzitter raad van bestuur

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

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

De voorzitter heeft de bijzondere taak om:

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

- de prestaties van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- de middelen ter beschikking te laten stellen waarmee bestuurders hun vaardigheden, alsook hun kennis over de Vennootschap, kunnen bijschaven teneinde hun rol te kunnen vervullen.

10.7.3.2.6 Professionele ontwikkeling van bestuurders

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

10.7.3.2.7 Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

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

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

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

10.7.3.2.8 Diversiteitsbeleid

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

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

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

10.7.3.3 Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft twee formele adviserende comités opgericht conform het WVV: het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité.

Daarnaast werden volgende informele adviserende comités opgericht binnen de bevoegdheid van de raad van bestuur:

- drie investeringscomités (Intern (België en Duitsland), Nederland en Frankrijk);
- het ESG Steerco ter ondersteuning van de voorbereiding, monitoring en uitwerking van de duurzaamheidsstrategie en -initiatieven binnen de groep.

10.7.3.3.1 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

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

Het auditcomité bestaat uit de volgende niet-uitvoerende bestuurders:

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

Lieve Creten nam het voorzitterschap op van het auditcomité in opvolging van Philippe Mathieu wiens mandaat als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder, en bijgevolg voorzitter en lid van het auditcomité, afliep per 20 mei 2025.

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:

- 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
- 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, CFO bij Erudite Health, en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Recticel NV waar ze tevens lid is van het auditcomité.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

- 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 vzw en ING Belgium NV. Hij is tevens voorzitter van het auditcomité van ING Belgium NV, WorxInvest NV en SDWorx NV.

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

B. Opdracht auditcomité

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

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

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

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

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2025 is het auditcomité vijf keer samengekomen, telkens via een fysieke vergadering:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2025
Lieve Creten	Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder (sinds 20 mei 2025)	5
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5
Phillippe Mathieu (t.e.m. 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter	3

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten;
- verslag inzake duurzaamheidsinformatie;
- financierings- en indekkingsstrategie;
- het verkrijgen van een credit rating;
- jaarlijks budget;
- jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris;
- herbenoeming commissaris;
- risicofactoren;
- interne audit (o.a. uitgevoerde werkzaamheden en risicomatrix);
- cybersecurity.

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

D. Evaluatie auditcomité

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

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

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

10.7.3.3.2 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

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

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders:

- Barbara De Saedeleer, voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité;
- Lieve Creten;
- Koen Van Gerven.

Gelet op het feit dat het mandaat van Philippe Mathieu als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder afliep per 20 mei 2025, is Koen Van Gerven toegetreden als lid tot het remuneratie- en benoemingscomité met ingang van dezelfde datum.

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, CFO bij Erudite Health, en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Recticel NV, waar ze tevens lid is van het remuneratiecomité.
- 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.
- Koen van Gerven heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité van WorxInvest NV, voorzitter van het remuneratiecomité van Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, voorzitter van het remuneratiecomité van Z.org KULeuven vzw en voorzitter van het remuneratiecomité Algemeen Ziekenhuis Diest vzw.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

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

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn bonussen al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen, en waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;
- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders;
- de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van het uitvoerend management op basis van de overeengekomen prestatie maatstaven en -doelstellingen;
- het formuleren van aanbevelingen ten aanzien van de raad van bestuur betreffende de benoeming van bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- de leiding van het (her)benoemingsproces van bestuurders;
- de uitwerking van plannen inzake een ordentelijke opvolging van bestuurders;
- de regelmatige opvolging van leden van het uitvoerend management;
- het opzetten van gepaste programma's inzake talentontwikkeling en het bevorderen van diversiteit in leiderschap.

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2025 drie keer bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2025
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Koen Van Gerven (vanaf 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2
Philippe Mathieu (t.e.m 20 mei 2025)	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	1

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden besproken:

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

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

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

10.7.3.3.3 Investeringscomité**A. Samenstelling investeringscomités**

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

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

De samenstelling en werking van de investeringscomités worden besloten door de raad van bestuur. De creatie en het advies van de investeringscomités ontnemt geenszins enige beslissingsbevoegdheid aan de raad van bestuur die verantwoordelijk blijft en als enige kan beslissen over (des)investeringen.

Het investeringscomité Intern is samengesteld uit de volgende personen en is in 2025 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2025
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur ⁴ 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

⁴ Dirk De Pauw oefent het mandaat als voorzitter van de raad van bestuur uit in eigen naam.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

Patrick Abel	Landendirecteur Duitsland	2
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder ⁵	5
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder ⁶	5

Het investeringscomité Frankrijk is samengesteld uit de volgende personen en is in 2025 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2025
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	5
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	5
Elijah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	4
Luc Merigneux	Landendirecteur Frankrijk	5
Gilles Saubier	Extern adviseur	4
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Extern adviseur	4
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder	5

⁵ Peter Snoeck oefent het mandaat als niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder uit in eigen naam.

⁶ Dirk Lannoo oefent het mandaat als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder uit in eigen naam

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

Het investeringscomité Nederland is samengesteld uit de volgende personen en is in 2025 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2025
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	3
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	3
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	2
PDM GCV, vertegenwoordigd door Peter Demuyck	Strategie en innovatie	3
BrightSite B.V., vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga en Cedric Montanus	Landendirecteurs Nederland	3
ADK Invest B.V., vertegenwoordigd door Ard De Keijzer	Extern adviseur	3
VastG Advies, vertegenwoordigd door Rob Laurensse	Extern adviseur	3
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder	3
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder	3

10.7.3.3.4 ESG Steerco

Het ESG Steerco is een 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.

De samenstelling en werking van het ESG Steerco wordt besloten door de raad van bestuur.

Het ESG Steerco kwam 5 keer samen in 2025 en heeft o.m. over volgende punten beraadslaagd: roadmap voor verslaggeving in lijn met CSRD/Taxonomie, installatie van Battery Energy Storage Systems, update sustainability scorecard in de besluitvorming m.b.t. (des)investeringsdossiers en ESG ratings.

10.7.3.3.5 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. 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:

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

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

- Xavier Van Reeth*, landendirecteur België
- Hylcke Okkinga en Cedric Montanus*, landendirecteurs Nederland
- Luc Merigneux, landendirecteur Frankrijk
- Benjamin Mariën*, marketing en communicatie
- Steven Claes*, human resources
- Peter Demuynck*, strategie en innovatie
- Dirk Van Buggenhout, sustainability

** Functie uitgeoefend via een vennootschap*

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

B. Opdracht uitvoerend management

Het uitvoerend management is onder meer belast met:

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

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

C. Werking van het uitvoerend management

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

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

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

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

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

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

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

10.7.3.3.6 Andere betrokken personen

A. Compliance officer

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

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

De compliance officer is belast met het onderzoek naar en de bevordering van de naleving door de Vennootschap van de regels die verband houden met de integriteit van haar activiteiten. De regels betreffen zowel de regels die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het betreft aldus een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de toepasselijke regelgeving. Zo is de compliance officer

onder meer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals die regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik. Verder is hij eveneens belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake belangenconflicten en de onverenigbaarheden inzake mandaten zoals voorgeschreven door de statuten en het Corporate Governance Charter en de toepasselijke wet- en regelgeving. De compliance officer wordt hierin bijgestaan door de Secretary General.

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

B. Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

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

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

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

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

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

C. Interne audit

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

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

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

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

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

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

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

D. Persoon belast met de financiële dienst

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

De uitvoering van deze financiële dienst hield een totale kost in van € 26.729,60 (excl. btw) voor 2025. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar als een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de gedematerialiseerde aandelen.

E. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

10.7.4 Belangenconflicten

10.7.4.1 Wetboek van vennootschappen en verenigingen

In toepassing van artikel 7:96 WvV dient iedere bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met een beslissing of handeling die valt onder de

bevoegdheid van de raad van bestuur, dit te melden aan de andere leden van de raad van bestuur en mag hij/zij niet deelnemen aan de beraadslagingen en besluitvorming over die beslissing of handeling.

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

In de loop van het boekjaar 2025 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.

Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 10 februari 2025:

"[...] De volgende bestuurders verklaren een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat mogelijk strijdig is met een agendapunt dat wordt besproken tijdens deze raad van bestuur: a) Jo De Wolf verklaart een belangenconflict te hebben m.b.t agendapunt 6. b) 3) (Remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2024/25) 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. FY2024, en (ii) de vaststelling van het bedrag en de KPI's van de korte termijn variabele vergoeding van de CEO m.b.t. FY2025.

b) Dirk De Pauw verklaart een belangenconflict te hebben m.b.t. agendapunt 6. b) (iv) (3) (Vergoeding comités en RvB) aangezien er in dit kader een beraadslaging en beslissing zal zijn omtrent de vergoeding die Dirk De Pauw ontvangt als voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités.

c) Barbara De Saedeleer, Koen Van Gerven, Philippe Mathieu, Lieve Creten en Peter Snoeck verklaren een belangenconflict te hebben m.b.t. agendapunt 6. b) (iv) (3) (Vergoeding comités en RvB) aangezien er in dit kader een beraadslaging en beslissing zal zijn over de vergoeding die zij ontvangen als bestuurder.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kunnen de betrokken bestuurders 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.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

[...] Jo De Wolf verlaat de vergadering voorafgaand aan de bespreking van het volgend agendapunt. De bestuurders nemen kennis van het overzicht wat betreft het uitvoerend management voor het behalen van de KPI's voor de korte termijn targetbonus voor 2024 en de voorgestelde loon- en targetbonus aanpassingen voor 2025. Wat betreft de korte termijn variabele vergoeding voor het uitvoerend management voor het performance jaar 2024 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 variabele vergoeding voor 2024 voor de CEO is als volgt: 295.900 EUR. Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde korte termijn targetbonussen voor het uitvoerend management voor het boekjaar 2024 goed te keuren.

Wat betreft de korte termijn targetdoelstellingen voor 2025 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 2025 goed te keuren.

[...]

Barbara De Saedeleer, Philippe Mathieu, Koen Van Gerven, Lieve Creten en Dirk De Pauw verlaten de vergadering voorafgaand aan de bespreking van volgend agendapunt.

Rekening houdend met deze benchmark en gelet op de groei van het bedrijf en de verhoogde complexiteit van de dossiers en organisatie wordt voorgesteld om de vergoedingen aan te passen als volgt met ingang vanaf 1 januari 2025:

- Auditcomité:
 - Vaste vergoeding voorzitter: 15.000 EUR per jaar
 - Zitpenning: 2.300 EUR per zitting
- Remuneratie- en benoemingscomité:
 - Vaste vergoeding voorzitter: 10.000 EUR per jaar
 - Zitpenning : 2.300 EUR per zitting
- Investeringscomités:
 - Zitpenning : 2.300 EUR per zitting
 - Voorzitter investeringscomités: 193.400 EUR per jaar gecombineerd voor alle drie investeringscomités
- Raad van bestuur:
 - Zitpenning : 2.300 EUR per zitting
 - Vaste vergoeding voorzitter: € 72.500 per jaar

[...]

Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde wijzigingen aan de vergoedingen van de bestuurders en voorzitters van de raad van bestuur en comité's goed te keuren vanaf 1 januari 2025.

Het wordt ook voorgesteld om de vergoeding van Peter Snoeck als niet-uitvoerend niet-onafhankelijk bestuurder vanaf 1 januari 2025 te wijzigen en in lijn te brengen met de vergoeding van de niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, i.e. vaste vergoeding van 20.000 EUR per jaar en zitpenning van 2.300 EUR. Dit

is een afwijking op het remuneratiebeleid dat stelt dat niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders in principe geen vaste vergoeding of zitpenning ontvangen voor hun deelname aan de raad van bestuur. De bestuurders zijn evenwel akkoord om, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, uitzonderlijk af te wijken van dit punt. [...] De raad van bestuur besluit unaniem om de voorgestelde vergoeding voor Peter Snoeck goed te keuren. De raad van bestuur is daarbij van oordeel dat een uitzonderlijke afwijking van het remuneratiebeleid in dit verband gerechtvaardigd is.”

Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 20 juni 2025

“Jo De Wolf verklaart een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben m.b.t. agendapunt 6 (HR – LT Plan NL & CEO) aangezien er dit kader een beraadslaging en besluitvorming zal zijn omtrent een mogelijk aanbod aan hem onder het aandelenaankoopplan.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kunnen de betrokken bestuurders 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.

Jo De Wolf verlaat de vergadering voorafgaand de bespreking van volgend punt.

[...]

De bestuurders nemen kennis van het voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité om op vandaag een nieuw aanbod te doen onder het aandelenaankoopplan[...]:

- Aantal aandelen: 116.913
- Lock-up: 5 jaar (i.p.v. normaal 3,5 jaar onder het aandelenaankoopplan)
- Aankoopprijs: 83,33% van de gemiddelde slotkoers gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod.
- Andere modaliteiten en voorwaarden volledig in lijn met het bestaande aandelenaankoopplan.

Besluit: De raad van bestuur besluit unaniem om het voorgestelde aanbod aan Jo De Wolf van aandelen onder het aandelenaankoopplan goed te keuren [...]”

Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 12 december 2025

“[...] Jo De Wolf verklaart een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met dit agendapunt 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 aandelen optieplannen 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.

Jo De Wolf verlaat de vergadering voorafgaand aan de bespreking van dit punt.

Er wordt een toelichting gegeven over het nieuwe voorgestelde aandelenoptieplan. Onder het nieuwe optieplan zouden opnieuw aandelenopties worden aangeboden aan de Belgische werknemers op basis van gelijkaardige voorwaarden als vorige jaren [...]

Besluit: De raad van bestuur gaat unaniem akkoord om 2.500 opties toe te kennen aan Jo De Wolf [...]"

10.7.4.2 GVV-Wet

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

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap artikel 37 van de GVV Wet niet toegepast.

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 2025 zijn er, anders dan diegene vermeld in dit jaarlijks verslag, geen potentiële belangenconflicten tussen Montea, enerzijds, en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de leden van het uitvoerend management, anderzijds.

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

10.7.5 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

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

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

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

De familie De Pauw handelt in onderling overleg.

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

10.7.6 Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren:
 - geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management werd veroordeeld voor fraude;
 - geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of 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 2025, 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, Barbara De Saedeleer en Koen Van Gerven.
- Er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend, met uitzondering van opties toegekend aan sommige leden van het uitvoerend management en bepaalde personeelsleden.

10.8 Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag heeft betrekking op alle remuneratie van de bestuurders en leden van het uitvoerend management dat werd toegekend tijdens of verschuldigd was in het boekjaar 2025. Het omvat de bedragen komende van Montea, haar perimetervennootschappen en de Enige Bestuurder.

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

Conform artikel 7:89/1 WVV en aanbeveling 7.3 van de Code 2020 heeft Montea op 18 mei 2021 een remuneratiebeleid aangenomen. Een aangepaste versie van het remuneratiebeleid werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 17 mei 2022. Onderstaand remuneratieverslag werd opgesteld in lijn met het remuneratiebeleid van Montea. Teneinde een volledig beeld te hebben op de remuneratie van de bestuurders en leden van het uitvoerend management dat werd toegekend tijdens of verschuldigd was in het boekjaar 2025 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 20 mei 2025 keurde de algemene vergadering het remuneratieverslag over het prestatiejaar 2024 goed met een ruime meerderheid van 87,62% 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 2025.

Overeenkomstig het WVV moet het remuneratiebeleid ten minste om de vier jaar worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders. Aangezien het remuneratiebeleid voor het laatst op 17 mei 2022 aan de algemene vergadering van aandeelhouders is voorgelegd, wordt een nieuwe versie van het remuneratiebeleid ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van 19 mei 2026. De nieuw voorgestelde versie van het remuneratiebeleid, inclusief een samenvatting van de voorgestelde wijzigingen in de bestaande versie van remuneratiebeleid kunnen worden teruggevonden op de website van de Vennootschap: (zie [hier](#)). Indien de aandeelhouders de nieuwe versie van het remuneratiebeleid goedkeuren, zal de nieuwe versie van toepassing zijn op de vergoedingen van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management vanaf 19 mei 2026.

10.8.1 Bezoldiging van de Enige Bestuurder in het boekjaar 2025

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 2025, bedroeg de vergoeding van de Enige Bestuurder € 1.190.382,99 (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 19 mei 2026.

10.8.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend management in het boekjaar 2025

10.8.2.1 Totale remuneratie in het boekjaar 2025

De leden van de raad van bestuur, en leden van het uitvoerend management werden in 2025 vergoed in lijn met het remuneratiebeleid, m.u.v. het feit dat de heer Peter Snoeck dezelfde vergoeding heeft gekregen als de andere nietuitvoerende onafhankelijke bestuurders.

Het huidige remuneratiebeleid stelt dat niet-uitvoerende nietonafhankelijke bestuurders in principe geen vaste vergoeding of zitpenning ontvangen voor hun deelname aan de raad van bestuur. Op advies van het remuneratie- en benoemingcomité, heeft de Enige Bestuurder evenwel gebruik gemaakt van de mogelijkheid voorzien in het remuneratiebeleid om uitzonderlijk af te wijken van dit principe omdat de achtergrond van dit principe was dat de heer Peter Snoeck tot voor enkele jaren nog operationeel actief was binnen het bedrijf en in dat kader al een vergoeding kreeg. Dit is niet langer het geval. Daarnaast is de heer Peter Snoeck akkoord gegaan om één bijkomend jaar het mandaat van bestuurder op te nemen (mei 2025 – mei 2026) om zo voldoende tijd te geven aan de NextGen van de familie De Pauw om zich voor te bereiden voor het opnemen van een bestuursmandaat vanaf mei 2026. Een ordentelijke opvolging binnen de familie De Pauw wat betreft de vertegenwoordiging in het bestuur van de Vennootschap is noodzakelijk om de langetermijnbelangen en duurzaamheid van de Vennootschap als geheel te garanderen.

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 2025 een zitpenning van € 2.300 per deelname toegekend voor vergaderingen van de raad van bestuur, het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité. 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. Tijdens 2025 is dit niet toegepast.

De leden van het investeringscomité, anders dan uitvoerende kaderleden van Montea, krijgen een zitpenning van € 2.300 per deelname.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

TOTALE REMUNERATIE BESTUURDERS, LEDEN VAN DE INVESTERINGSCOMITES EN UITVOEREND MANAGEMENT											
Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uitzonderlijke items	4. Groepsverzekering	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie		
	Basisvergoeding	Zitpenningen	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel				Vast	Variabel	
Dirk De Pauw	€ 265.900	-	-	-	-	-	-	€ 265.900	Vast: 100%	Variabel: 0%	
voorzitter van de raad van bestuur	€ 72.500	-	-	-	-	-	-	€ 72.500	Vast: 100%	Variabel: 0%	
voorzitter van de investeringscomités ¹	€ 193.400	-	-	-	-	-	-	€ 193.400	Vast: 100%	Variabel: 0%	
Jo De Wolf	€ 770.985	-	€ 5.120	€ 253.453	-	-	€ 41.212	€ 1.070.770	Vast: 76%	Variabel: 24%	
gedelegeerd bestuurder	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -	
lid van de investeringscomités	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -	
CEO	€ 770.985	-	€ 5.120	€ 253.453	-	-	€ 41.212	€ 1.070.770	Vast: 76%	Variabel: 24%	
Peter Snoeck	€ 20.000	€ 36.800	-	-	-	-	-	€ 56.800	Vast: 100%	Variabel: 0%	
niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 38.400	Vast: 100%	Variabel: 0%	
lid van het investeringscomité Intern en Nederland ²	-	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 18.400	Vast: 100%	Variabel: 0%	
Lieve Creten	€ 27.500	€ 36.800	-	-	-	-	-	€ 64.300	Vast: 100%	Variabel: 0%	
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 38.400	Vast: 100%	Variabel: 0%	
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 6.900	-	-	-	-	-	€ 6.900	Vast: 100%	Variabel: 0%	
voorzitter (sinds 20 mei 2025) en lid auditcomité	€ 7.500	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 19.000	Vast: 100%	Variabel: 0%	
Philippe Mathieu (t.e.m. 20 mei 2025)	€ 17.500	€ 16.100	-	-	-	-	-	€ 33.600	Vast: 100%	Variabel: 0%	
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 10.000	€ 6.900	-	-	-	-	-	€ 16.900	Vast: 100%	Variabel: 0%	
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 2.300	-	-	-	-	-	€ 2.300	Vast: 100%	Variabel: 0%	
voorzitter en lid auditcomité	€ 7.500	€ 6.900	-	-	-	-	-	€ 14.400	Vast: 100%	Variabel: 0%	
Barbara De Saedeleer	€ 30.000	€ 36.800	-	-	-	-	-	€ 66.800	Vast: 100%	Variabel: 0%	
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 38.400	Vast: 100%	Variabel: 0%	
voorzitter en lid remuneratie- en benoemingscomité	€ 10.000	€ 6.900	-	-	-	-	-	€ 16.900	Vast: 100%	Variabel: 0%	
lid auditcomité	-	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 11.500	Vast: 100%	Variabel: 0%	
Koen Van Gerven	€ 20.000	€ 34.500	-	-	-	-	-	€ 54.500	Vast: 100%	Variabel: 0%	
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 18.400	-	-	-	-	-	€ 38.400	Vast: 100%	Variabel: 0%	
lid remuneratie- en benoemingscomité (sinds 20 mei 2025)	-	€ 4.600	-	-	-	-	-	€ 4.600	Vast: 100%	Variabel: 0%	
lid auditcomité	-	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 11.500	Vast: 100%	Variabel: 0%	
Dirk Lannoo	€ 60.345	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 71.845	Vast: 100%	Variabel: 0%	
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 11.500	-	-	-	-	-	€ 31.500	Vast: 100%	Variabel: 0%	
lid van het investeringscomité Intern, Frankrijk en Nederland en site visits ³	€ 40.345	-	-	-	-	-	-	€ 40.345	Vast: 100%	Variabel: 0%	
lid auditcomité	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: -	Variabel: -	
Overige leden van het uitvoerend management	€ 551.092	-	€ 19.688	€ 163.249	-	-	€ 13.285	€ 747.314	Vast: 78%	Variabel: 22%	

[1] Via DDP Management BV. Dit is de geconsolideerde vergoeding voor het voorzitterschap van alle investeringscomités binnen Montea.

[2] Via PSN Management BV

[3] Via LWV Int BV

10.8.2.2 Korte termijn variabele vergoeding - boekjaar 2025

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 2025 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:

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Target FY2025	Gemeten prestatie t.o.v. target
	Jo De Wolf, CEO			
FINANCIEEL	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	25%	Totale CAPEX van 300 Mio EUR, waarvan 140 Mio EUR eigen ontwikkeling	Uitmuntend
	Operationele marge	10%	Target 88,5%	Op doel
	Behalen van vooropgestelde stijging van van het EPRA resultaat per aandeel (EPS)	25%	Groei van het EPRA resultaat tot 4,90€/aandeel tegen eind 2025 (incl. FBI erkenning NL boekjaar 2024)	Op doel
	Verhuuractiviteit	10%	Bezettingsgraad van de portefeuille > 98% gemiddeld over 2025	Uitmuntend
		70%		
NIET-FINANCIEEL	Human Resources	5%	Employee retention rate (90% of hoger)	Op doel
		5%	Succession and emergency plan	Op doel
	Communicatie & marketing	5%	Media earned press	Op doel
		5%	Lead generation	Op doel
	Duurzaamheid	5%	Versnelling uitrol duurzaamheidsstrategie voor bestaande en nieuwe portefeuille	Op doel
		5%	Vorbereiding en uitrol CSRD-rapportering	Op doel
		30%		
			Totaal toegekende vergoeding CEO:	€ 253.453

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Target FY2025	Gemeten prestatie t.o.v. target
	Overige leden van het uitvoerend management			
FINANCIEEL	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	25%	Totale CAPEX van 300 Mio EUR, waarvan 140 Mio EUR eigen ontwikkeling	Uitmundend
	Operationele marge	10%	Target 88,5%	Op doel
	Behalen van vooropgestelde stijging van van het EPRA resultaat per aandeel (EPS)	25%	Groei van het EPRA resultaat tot 4,90€/aandeel tegen eind 2025 (incl. FBI erkenning NL boekjaar 2024)	Op doel
	Verhuuractiviteit	10%	Bezettingsgraad van de portefeuille > 98% gemiddeld over 2025	Uitmundend
		70%		
NIET-FINANCIEEL	Human Resources	5%	Employee retention rate (90% of hoger)	Op doel
		5%	Succession and emergency plan	Op doel
	Communicatie & marketing	5%	Media earned press	Op doel
		5%	Lead generation	Op doel
	Duurzaamheid	5%	Versnelling uitrol duurzaamheidsstrategie voor bestaande en nieuwe portefeuille	Op doel
		5%	Vorbereiding en uitrol CSRD-rapportering	Op doel
		30%		
			Totaal toegekende vergoeding overige leden uitvoerend management:	€ 163.249

10.8.2.3 Lange termijn variabele vergoeding

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

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

Anders dan hieronder vermeld bestaan er binnen Montea op 31 december 2025 geen long term incentive plans ten gunste van de bestuurders of leden van het uitvoerend management.

Prestatiedoelstelling	Gemeten prestatie (per 31.12.2025)	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	25%	50%	150%

10.8.2.4 Aandelengerelateerde vergoeding in het boekjaar 2025

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 19 maart 2026 1.000 aandelen aangekocht door Els Vervaecke. Deze aandelen werden aangekocht aan een eenheidsprijs berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de twintig beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

Een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen van Montea per 31 december 2025 is als volgt:

Naam	Vertegenwoordigd door	Aantal aandelen
Jo De Wolf	-	189.227
Elijarah BV	Els Vervaecke	836
Els Vervaecke	-	9.223
Jimmy Gysels	-	742
PSN Management	Peter Snoeck	1.167
Peter Snoeck	-	59.622
Dirk De Pauw	-	89.498
Barbara De Saedeleer	-	3.000
Koen Van Gerven	-	2.385
Lieve Creten	-	1.385
Dirk Lannoo	-	-

Montea heeft, net zoals in voorgaande jaren, in 2025 een aandelenoptieplan opgezet ten gunste van bepaalde leden van het (uitvoerend en niet-uitvoerend) management en bepaalde werknemers, discretionair aangewezen door de raad van bestuur op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité. De begunstigden onder het aandelenoptieplan hebben de mogelijkheid om opties te verwerven met een looptijd van tien jaar en die kunnen uitgeoefend worden aan een prijs die gelijk is aan het laagste van (a) de slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel op de beursdag voorafgaand aan de datum van het aanbod; en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod. De opties worden definitief verworven (“vesting”) na een periode van drie jaar.

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

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. Uitoefenperiode ¹	6. Uitoefenprijs		7. Opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van aanbod	9. a) Aantal verworven opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van verwerving c) Waarde @ uitoefenprijs d) Meerwaarde @ datum van verwerving	10. Opties toegekend en niet verworven	11. Opties verworven en niet uitgeoefend	
Jo De Wolf, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	01/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	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 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	01/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70	5.000			2.500	0		
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	NVT	01/03/2028 - 15/12/2034	€ 64,30	7.500			2.500	0		
	SOP 2025	12/12/2025	31/12/2028	NVT	01/03/2029 - 12/12/2035	€ 69,00	10.000	a) 2.500 b) € 172.500		2.500	0		
									Totaal	7.500	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		a) 2.500 b) € 183.000 c) € 164.000 d) € 19.000	2.500	0		
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	01/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70	7.500			2.500	0		
	SOP 2024	12/12/2024	31/12/2027	NVT	01/03/2028 - 15/12/2034	€ 64,30	10.000			2.500	0		
	SOP 2025	12/12/2025	31/12/2028	NVT	01/03/2029 - 12/12/2035	€ 69,00	12.500	a) 2.500 b) € 172.500		2.500	0		
									Totaal	10.000	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. de vervaldatum.

10.8.2.5. Evolutie van de vergoedingen en prestaties

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

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

	2025 vs 2024	2024 vs 2023	2023 vs 2022
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de leden van de raad van bestuur (1)			
- Vaste remuneratie	€ 109.145	-€ 6.800	€ 71.400
- Variabele remuneratie	€ 0	€ 0	€ 0
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de CEO			
- Vaste remuneratie	28.249 €	€ 41.212	€ 89.068
- Variabele remuneratie	-42.447 €	€ 4.650	€ 28.750
Jaarlijks verandering in remuneratie andere leden van het uitvoerend management			
- Vaste remuneratie	24.691 €	€ 16.236	€ 5.300
- Variabele remuneratie	-93.029 €	€ 76.885	€ 19.140
Jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties			
- Groei van de portefeuille (2)	12,87%	22%	5%
- EPS	3,59%	-3%	+ 20%
- DPS	5,08%	0%	+ 13%
- Bezettingsgraad	-0,10%	-0,10%	+ 0,6%
- Vastgoedresultaat	20,95%	6%	+ 16%
- EPRA resultaat	13,62%	10%	+ 33%
Jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie van werknemers (3)			
- Belgische werknemers	5%	4%	12%
- Nederlandse werknemers	11%	3%	-4%
- Franse werknemers	20%	-12%	1%
- Duitse werknemers	11%	-13%	100%
- Op geconsolideerde basis	8%	2%	12%
Ratio hoogste vergoeding management en laagste vergoeding werknemers (4)	16	17	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) Het bedrag dat werd gehanteerd voor de portefeuillegroei is inclusief de joint venture met Weerts voor het project in Luik

(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 werknemers is berekend op basis van de cijfergegevens weergegeven in dit jaarverslag.

(3) 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).

10.8.2.6 Vertrekvergoedingen toegekend in het boekjaar 2025

Er werden geen vertrekvergoedingen toegekend of uitbetaald in het boekjaar 2025 aangezien geen enkel contract met leden van het uitvoerend management werd beëindigd.

10.8.2.7 Terugvorderingsrechten toegepast in het boekjaar 2025

In 2025 werd geen toepassing gemaakt van mogelijke terugvorderingsrechten.

10.8.2.8 Afwijkingen van het remuneratiebeleid in het boekjaar 2024

In 2025 was de toepassing van het bezoldigingsbeleid voor de bestuurders en het uitvoerend management in overeenstemming met het remuneratiebeleid, met uitzondering van de afwijking zoals beschreven onder sectie 10.8.2.2.

10.9 Transparantiemelding

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

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

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

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

10.10.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2025)

Per 31 december 2025, bedraagt het kapitaal van de vennootschap € 476.949.385,41 en is het vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/23.402.884ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van die aandelen verleent één stemrecht (m.u.v. 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.

10.10.2 Wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten

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

10.10.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

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

10.10.4 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Montea en welke aanleiding kunnen geven tot beperking van de 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.

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

Montea heeft geen dergelijk aandelenplan voor werknemers.

10.10.6 Bestuursorgaan

Montea wordt geleid door 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. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 zal worden voorgesteld om het mandaat van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder te beëindigen en te vervangen door een monistische raad van bestuur rechtstreeks op het niveau van Montea. Indien deze wijziging wordt goedgekeurd zal ook het vetorecht van de enige bestuurder komen te vervallen.

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

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

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

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

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

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

10.10.7 Statutenwijzigingen

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

10.10.8 Toegestane kapitaal

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

- tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderdendrie euro en negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- éénenveertig miljoen 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;

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

- 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 zeventenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77).

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

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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

- 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 zesenvestig miljoen achthonderd veertigduizend vijfhonderd en één euro achtendertig cent (46.840.501,38 EUR), om het van vierhonderd eenentwintig miljoen vijfhonderd vierenzestigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro vierennegentig cent (421.564.593,94 EUR) op vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfnegentig euro tweeëndertig cent (468.405.095,32 EUR) te brengen, door de uitgifte van twee miljoen tweehonderd achtennegentigduizend driehonderd drieënzestig (2.298.363) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan driehonderd negenendertigduizend zevenhonderd vierenzestig (339.764) aandelen op naam en één miljoen negenhonderd achteenvijftigduizend vijfhonderd negenennegentig (1.958.599) gedematerialiseerde aandelen), welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van honderd zeven miljoen honderd negenveertigduizend achthonderd negentien euro tweeënzestig cent (107.149.819,62 EUR).
- Bij besluit van de enige bestuurder van 28 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen zeventigduizend zeshonderddertig euro zevenentachtig eurocent (3.007.630,87 EUR), om het te brengen van vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfnegentig euro tweeëndertig eurocent (468.405.095,32 EUR) op vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19 EUR), door de uitgifte van honderdzevenveertigduizend 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 driehonderdnegeenzestig euro dertien eurocent (7.842.369,13 EUR).
- Bij besluit van de enige bestuurder van 2 december 2025, 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 vijf miljoen vijfhonderdzesentwintigduizend zeshonderdnegeenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (5.536.659,22 EUR), om het te brengen van vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (471.412.726,19 EUR) op vierhonderdzesenzeventig miljoen negenhonderdnegeenveertigduizend driehonderdvijfentachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR), door de uitgifte van tweehonderd eenenzeventigduizend zeshonderdtweeënzeventig (271.672) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan zevenentwintigduizend honderdzevenenzestig (27.167) aandelen op naam en tweehonderdvierenveertigduizend vijfhonderdvijf (244.505) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van dertien miljoen zeshonderdzesentwintigduizend tweehonderdvierenveertig euro en achtenzeventig eurocent (13.660.244,78 EUR).

10.10.9 Inkoop van eigen aandelen

10.10.9.7 Statutaire machtiging

De Enige Bestuurder is gemachtigd voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2025, om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand nemen (zelfs buiten de beurs) met een maximum van 10% van het totale aantal uitgegeven aandelen. Dit aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75%, en niet hoger dan 125%, van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste 20 beursdagen vóór de datum van de transactie.

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

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

10.10.9.8 Inkoopprogramma

Tijdens de periode van 24 juni 2025 t.e.m. 18 juli 2025 heeft Montea via een inkoopprogramma 105.000 eigen aandelen ingekocht voor een totale aankoopprijs van € 6.838.805,90. Op 31 december 2025 had de Vennootschap 108.918 eigen aandelen in eigendom (0,47% van het totaal aantal uitstaande aandelen).

Op datum van dit jaarlijks verslag heeft Montea 100.664 eigen aandelen in eigendom van de 23.402.884 (0,43% van het totaal aantal uitstaande aandelen).

10.10.10 Contractuele voorwaarden

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

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

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

10.11 Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en tevens de enige bestuurder, de vaste vertegenwoordiger van de enige bestuurder en de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar, afgesloten per 31 december 2025. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de enige bestuurder over het lopende boekjaar 2025.

10.12 Agenda

A. AGENDA VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

1. Wijziging van bestuursstructuur met enige bestuurder naar een bestuursstructuur met een monistische raad van bestuur

Voorstel van besluit: De algemene vergadering besluit tot aanpassing van de bestuursstructuur van de Vennootschap van een enige bestuurder naar een bestuursstructuur met een monistische raad van bestuur overeenkomstig de artikelen 7:85 en volgende van het WVV, dit met ingang vanaf de datum van deze buitengewone algemene vergadering.

Bijkomende toelichting ten behoeve van de aandeelhouders: Montea Management NV heeft op 16 april 2026 formeel bevestigd akkoord te zijn met dit voorgestelde besluit en zal dit herbevestigen tijdens de buitengewone algemene vergadering.

2. Beëindiging mandaat enige bestuurder - tussentijdse kwijting – goedkeuring vergoeding t.e.m. datum van deze vergadering

Voorstel van besluit: Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de algemene vergadering van het besluit vermeld onder B.1, besluit de algemene vergadering:

- met ingang van deze datum van deze buitengewone algemene vergadering, tot beëindiging van het mandaat van Montea Management NV, vast vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, als enige bestuurder van de Vennootschap;
- tot tussentijdse kwijting aan Montea Management NV, en aan diens vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf, voor de uitoefening van het mandaat van enige bestuurder van de Vennootschap tot en met de datum van deze buitengewone algemene vergadering;
- tot goedkeuring van de pro-rata afrekening van de remuneratie i.v.m. de uitoefening van het mandaat van de enige bestuurder vanaf 1 januari 2026 t.e.m. de dag onmiddellijk voorafgaand aan de datum van deze buitengewone algemene vergadering voor een totaalbedrag van € 612.598,53.

Bijkomende toelichting ten behoeve van de aandeelhouders: Montea Management NV heeft op 16 april 2026 formeel bevestigd akkoord te zijn met dit voorgestelde besluit en zal dit herbevestigen tijdens de buitengewone algemene vergadering.

Gelet op het einde van het mandaat van Montea Management NV als enige bestuurder wordt voorgesteld om de vergoeding voor de uitoefening van dit mandaat tijdens het boekjaar 2026 af te rekenen. De voorgestelde vergoeding is in lijn met het verleden, het remuneratiebeleid en de statuten van de Vennootschap en omvat de vergoedingen van de bestuurders en de vaste vertegenwoordiger van Montea Management NV in het kader van diens mandaat als enige bestuurder van de Vennootschap.

3. Statutenwijziging ingevolge wijziging bestuursstructuur

Voorstel van besluit: De algemene vergadering neemt kennis van het voorstel van de nieuwe statuten van de Vennootschap, dat beschikbaar is op [Algemene vergadering | Montea](#) samen met (i) een verklarende nota tot toelichting van de voorgestelde wijzigingen, en (ii) een mark-up t.o.v. de huidige tekst van de statuten.

De algemene vergadering neemt kennis van het feit dat de voorgestelde wijzigingen zijn bedoeld om de statuten in lijn te brengen met de wijziging van de bestuursstructuur van een enige bestuurder naar een monistische raad van bestuur en dat de FSMA de voorgestelde statutenwijzigingen op 24 maart 2026 heeft goedgekeurd overeenkomst artikel 12 van de GVV wet.

Onder opschortende voorwaarde van de besluiten vermeld onder het besluit vermeld onder B.1 en B.2, besluit de algemene vergadering, met ingang vanaf de datum van deze buitengewone algemene vergadering tot aanneming van de volgende gewijzigde statuten:

"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 gereguleerde vastgoedvennootschap (afgekort, "openbare GVV") in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna de "GVV wet" genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap 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 gereguleerde 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:

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

(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:

(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 risicodiversificatie 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

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

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 uitlenen, 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.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN

Artikel 6 - Kapitaal

6.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt vierhonderdzesenzeventig miljoen negenhonderdnegevenveertigduizend driehonderdvijfentachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR) en is vertegenwoordigd door drieëntwintig miljoen vierhonderdentweeduizend achthonderdvierentachtig (23.402.884) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ drieëntwintig miljoen vierhonderdentweeduizend achthonderd vierentachtigste (1/23.402.884ste) 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 vermogensrekeningen 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 afgeschaft 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. Toegestaan 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 maximum bedrag van

- (a) tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderd en drie 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;

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

(b) tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderd en drie euro 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 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 EUR), om het te brengen van vierhonderd tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd zeven euro zevenenzeventig eurocent (410.074.807,77 EUR) op vierhonderd dertien miljoen negenennegentigduizend honderd en negen euro zesenvijftig eurocent (413.099.109,56 EUR), door de uitgifte van honderd achtenveertigduizend driehonderd zesennegentig (148.396) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend achthonderdveertig (14.840) aandelen op naam en honderddrieëndertig duizend vijfhonderd zesenvijftig (133.556) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van negen miljoen honderdvierenveertigduizend tweehonderdzesentwintig euro vijfenzeventig eurocent (9.144.226,75 EUR).

Bij besluit van de enige bestuurder van 21 mei 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 12 juni 2024, werd het kapitaal van de Vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, in de context van een keuzedividend overeenkomstig sub (b) van onderhavig artikel, met acht miljoen vierhonderdvijfenzestigduizend vierhonderdvierentachtig euro achtendertig eurocent (8.465.484,38 EUR), om het van vierhonderddertien miljoen negenennegentigduizend honderdennegen euro zesenvijftig eurocent (413.099.109,56 EUR) op vierhonderdeenentwintig miljoen vijfhonderdvierenzestigduizend vijfhonderddrieënnegentig euro vierennegentig eurocent (421.564.593,94 EUR) te brengen, door de uitgifte van vierhonderdvijftienduizend driehonderdvierentachtig (415.384) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan honderdenachtduizend vijfhonderdeenenzestig (108.561) aandelen op naam en driehonderdzesduizend achthonderddrieëntwintig (306.823) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van drieëntwintig miljoen eenenzeventigduizend tweehonderdnevenennegentig euro zevenenzestig eurocent (23.071.299,67 EUR).

Bij besluit van de enige bestuurder van 24 september 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 8 oktober 2024, werd het kapitaal van de Vennootschap voorts verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig sub (a) van onderhavig artikel, met zesenviertig miljoen achthonderdveertigduizend vijfhonderd en één euro achtendertig eurocent (46.840.501,38 EUR), om het van vierhonderd eenentwintig miljoen vijfhonderd vierenzestigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro vierennegentig cent (421.564.593,94 EUR) op vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfdertigduizend vijfenneentwintig euro tweeëndertig eurocent (468.405.095,32 EUR) te brengen, door de uitgifte van twee miljoen tweehonderd achtenneentwintigduizend 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 kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van honderd zeven miljoen honderd negenenviertigduizend achthonderd negentien euro tweeënzestig eurocent (107.149.819,62 EUR). Bij besluit van de enige bestuurder van 28 oktober 2024, werd het kapitaal van de Vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen zeventuizend zeshonderddertig euro zevenentachtig eurocent (3.007.630,87 EUR), om het te brengen van vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfdertigduizend vijfenneentwintig euro tweeëndertig eurocent (468.405.095,32 EUR) op vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zeshonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19 EUR), door de uitgifte van honderdzevenveertigduizend vijfhonderdachtenzeventig (147.578) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

nominale waarde, waarvan veertienduizend zeshonderdachtenvijftig (14.758) aandelen op naam en honderdtweëndertigduizend achthonderdtwintig (132.820) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van zeven miljoen achthonderdtweeënzeventigduizend driehonderdnegenenzestig euro dertien eurocent (7.842.369,13 EUR).

Bij besluit van de enige bestuurder van 2 december 2025, 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 vijf miljoen vijfhonderzesendertigduizend zeshonderdnegenenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (5.536.659,22 EUR), om het te brengen van vierhonderdeenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zeshonderdzesentwintig euro negentien eurocent (471.412.726,19 EUR) op vierhonderdzesenzeventig miljoen negenhonderdnegenenveertigduizend driehonderdvijftientachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR), door de uitgifte van tweehonderdeenzeventigduizend zeshonderdtweeënzeventig (271.672) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan zevenentwintigduizend honderdzevenenzestig (27.167) aandelen op naam en tweehonderdvierenveertigduizend vijfhonderdenvijf (244.505) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van dertien miljoen zeshonderdzestigduizend tweehonderdvierenveertig euro en achtenzeventig eurocent (13.660.244,78 EUR).

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. Verrijking, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen.

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Het bestuursorgaan is in het bijzonder gemachtigd voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2025, om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand te nemen (zelfs buiten de beurs) met een maximum van (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen; aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftien 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 honderdvijftientwintig (125%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen).

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

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

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer rechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun 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.

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 kennis nemen 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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.

TITEL III – BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 10 – Bestuur - voorzitterschap

De raad van bestuur moet op een zodanige wijze zijn samengesteld dat de Vennootschap conform de GVV wetgeving kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens vijf leden, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen, geschorst of ontslaan. Bestuurders kunnen worden herbenoemd. De bestuurders voldoen aan de vereisten die desgevallend worden gesteld door de GVV wetgeving.

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, loopt het mandaat van de bestuurders tot de gewone algemene vergadering in het boekjaar waarin hun mandaat volgens het benoemingsbesluit verstrijkt.

Wanneer de plaats van een bestuurder openvalt, hebben de overblijvende bestuurders het recht een nieuwe bestuurder te coöpteren. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder bevestigen; bij bevestiging volbrengt de gecoöpteerde bestuurder het mandaat van zijn voorganger, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist. Bij gebrek aan bevestiging eindigt het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder na afloop van de algemene vergadering, zonder dat dit afbreuk doet aan de regelmatigheid van de samenstelling van de raad van bestuur tot op dat ogenblik.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter kiezen.

Artikel 11 – Vergaderingen

De vergaderingen van de raad van bestuur worden bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders telkens de belangen van de Vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden tenminste vijf werkdagen voor de vergadering per brief, elektronische post of op een andere schriftelijke wijze verzonden. In uitzonderlijke omstandigheden, wanneer voormelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren.

Indien de voorzitter is verhinderd, wordt de raad van bestuur voorgezeten door een bestuurder door zijn collega's aangeduid. De regelmatigheid van de bijeenroeping dient niet te worden gerechtvaardigd indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Bestuurders kunnen aan de vergaderingen deelnemen middels elke mogelijke wijze van telecommunicatie, videografie of ander communicatiemiddel dat alle bestuurders in staat stelt om met elkaar te communiceren. Zij worden dan geacht die vergadering te hebben bijgewoond. Tenzij anders bepaald, worden de besluiten geacht te zijn genomen op de zetel van de Vennootschap en op de datum van de vergadering.

Artikel 12 – Beraadslaging

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De raad van bestuur kan schriftelijk beslissingen nemen zonder bijeen te komen, op voorwaarde dat deze beslissingen worden genomen met eenparig akkoord van alle bestuurders.

Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan de raad van bestuur slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Iedere bestuurder kan per brief, elektronische post of op een andere schriftelijke wijze alsook per elektronische post aan een ander bestuurder volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen.

De bestuurder die, bij een beslissing of de uitvoering van een verrichting of een beslissing, rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat in strijd is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur moet zich richten naar de bepalingen van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De besluiten van de raad van bestuur worden bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen. Onthoudingen worden in de teller noch in de noemer meegerekend.

Bij gelijkheid of staking van de uitgebrachte stemmen is de stem van de voorzitter van de raad van bestuur doorslaggevend.

Artikel 13 – Notulen

De beraadslagingen en beslissingen van de raad van bestuur, met inbegrip van deze genomen tijdens video- of telefoonconferentie, worden vastgelegd in notulen die door de aanwezige leden worden ondertekend. De volmachten worden aan de notulen gehecht.

De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of door een persoon belast met het dagelijks bestuur ondertekend.

Artikel 14 – Bevoegdheden van de raad van bestuur

14.1. *De raad van bestuur 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 raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap en de vertegenwoordiging van de Vennootschap wat dat bestuur betreft, delegeren aan één of meer personen die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn, en, naar gelang het geval, elk alleen, samen of als college optreden. Elke persoon belast met het dagelijks bestuur kan aan een lasthebber, zelf indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden in het kader van het dagelijks bestuur voor bijzondere en welbepaalde aangelegenheden overdragen.*

14.3. *De raad van bestuur kan aan elke lasthebber, zelfs indien deze geen bestuurder of aandeelhouder is, alle bijzondere bevoegdheden delegeren, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen.*

14.4. *De raad van bestuur kan in overeenstemming met de GVV wet de vergoeding vaststellen van diegenen aan wie het dagelijks bestuur of bijzondere bevoegdheden zijn gedelegeerd. De raad van bestuur kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen.*

14.5. *De raad van bestuur 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.*

Artikel 15 – Adviserende en gespecialiseerde comités

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratie- en benoemingscomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 16 – Effectieve leiding

In de mate dat de GVV wetgeving dit verplicht, vertrouwt de Vennootschap de effectieve leiding van de Vennootschap toe 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.

In de mate dat de Vennootschap wettelijk verplicht is om effectieve leiders te benoemen, wordt deze benoeming voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 17 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

De Vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee gezamenlijk optredende bestuurders.

Wanneer een persoon wordt belast met het dagelijks bestuur, wordt de Vennootschap in al haar handelingen van het dagelijks bestuur rechtsgeldig vertegenwoordigd door deze persoon, die ten aanzien van derden geen bewijs van een voorafgaand besluit van welk orgaan van de Vennootschap ook moeten leveren.

Bovendien is de Vennootschap op geldige wijze vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers binnen de grenzen van hun lastgeving.

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.

In de mate dat dit wordt verplicht door de GVV wetgeving, moet de commissaris erkend zijn door de FSMA.

TITEL IV – ALGEMENE VERGADERING

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 één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op tien procent (10%) van het kapitaal.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 20 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mail adres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde (6de) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

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 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.

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 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 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.

In de mate dat dit wordt vereist door de GVV wetgeving, moet ieder ontwerp van statutenwijziging 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 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.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

Overeenkomstig artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan 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 anderszinds worden ondertekend door hetzij twee bestuurders, hetzij door de persoon aan wie het dagelijks bestuur werd gedelegeerd.

TITEL V – BOEKJAAR – JAARREKENING - DIVIDENDEN – JAARVERSLAGArtikel 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 gereguleerde 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 – VEREFFENINGArtikel 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.

Artikel 32 – Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

De Vennootschap mag te allen tijde ontbonden worden door besluit van de algemene vergadering, die beraadslaagt op de wijze door de wet vereist, of wordt ontbonden in de bij wet bepaalde gevallen.

Bij ontbinding met vereffening worden desgevallend één of meer vereffenaars benoemd door de algemene vergadering.

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.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

Tenzij in geval van een fusie, wordt het nettoactief 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 VII – ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 34 – Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder of obligatiehouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, gedelegeerde tot het dagelijks bestuur, commissaris of vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij/zij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem/haar 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, bestuurders, 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.”

4. Benoeming bestuurders en bezoldiging

a) Benoeming

Voorstel van besluit: Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van de besluiten vermeld onder B.1, B.2 en B.3, besluit de algemene vergadering om, met ingang van de datum van deze buitengewone algemene vergadering, volgende personen te benoemen als bestuurder van de Vennootschap als volgt:

- a) benoeming van de heer Jo De Wolf als niet-onafhankelijke uitvoerende bestuurder voor een termijn van vier jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 21 mei 2030;
- b) benoeming van de heer Dirk De Pauw als niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- c) benoeming van de heer William Snoeck als niet-uitvoerende en niet-onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- d) benoeming van mevrouw Lieve Creten als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- e) benoeming van de heer Dirk Lannoo als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van drie jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 15 mei 2029;
- f) benoeming van de heer Koen Van Gerven als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van twee jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 16 mei 2028;
- g) benoeming van mevrouw Barbara De Saedeleer als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder voor een termijn van twee jaar tot de gewone algemene vergadering te houden op 16 mei 2028.

Uit de informatie die werd ter beschikking gesteld aan de Vennootschap blijkt dat mevrouw Lieve Creten, de heer Dirk Lannoo, de heer Koen Van Gerven en mevrouw Barbara De Saedeleer voldoen aan de algemene onafhankelijkheidscriteria bepaald in artikel 7:87 WvV en aan de specifieke

onafhankelijkheidscriteria bepaald in artikel 3.5 van de Corporate Governance Code 2020. De raad van bestuur van de Enige Bestuurder heeft bevestigd dat zij geen aanwijzingen heeft van enig element met betrekking tot mevrouw Lieve Creten, de heer Dirk Lannoo, de heer Koen Van Gerven en mevrouw Barbara De Saedeleer die hun onafhankelijkheid zoals bedoeld in artikel 7:87, § 1 WVV in twijfel zou kunnen trekken.

Bijkomende toelichting ten behoeve van de aandeelhouders: Teneinde een vlotte overgang te verzekeren van de bestuursstructuur van een enige bestuurder naar een monistische raad van bestuur, wordt een maximale continuïteit van de huidige bestuurders beoogd. Daarom wordt voorgesteld om de huidige bestuurders van Montea Management NV rechtstreeks te benoemen als bestuurder van de Vennootschap dit voor een termijn gelijk aan de resterende duurtijd van hun huidig mandaat als bestuurder in Montea Management NV. Op die manier is de voorgestelde samenstelling van de raad van bestuur van de Vennootschap identiek aan de samenstelling van de raad van bestuur van Montea Management NV als voormalige enige bestuurder van de Vennootschap, m.u.v. de heer Peter Snoeck wiens bestuurdersmandaat afloopt op 19 mei 2026 en waarvan wordt voorgesteld om hem te vervangen door de heer William Snoeck voor een initiële termijn van drie jaar.

De FSMA heeft de voorgestelde benoemingen goedgekeurd op 7 april 2026 conform art. 14, §4 van de GVV wet.

b) Bezoldiging

Voorstel van besluit: Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van het besluit vermeld onder B.4. a) besluit de algemene vergadering om de aldus benoemde niet-uitvoerende bestuurders te vergoeden in lijn met het remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap van 19 mei 2026 en rekening houdend met volgende vergoedingen (exclusief onkosten):

- Raad van bestuur:
 - o vaste jaarlijkse vergoeding:
 - voorzitter: € 74.100 per jaar – € 37.050 voor de periode 19/05/2026 t.e.m. 31/12/2026
 - niet-uitvoerende bestuurders: € 20.000 per jaar - € 10.000 voor de periode 19/05/2026 t.e.m. 31/12/2026
 - o zitpenning: € 2.300 per fysieke vergadering

- Auditcomité:
 - o vaste jaarlijkse vergoeding:
 - voorzitter: € 15.000 per jaar - € 7.500 voor de periode 19/05/2026 t.e.m. 31/12/2026
 - niet-uitvoerende bestuurders: N/A
 - o zitpenning: € 2.300 per fysieke vergadering

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2025

- Remuneratie- en benoemingscomité:
 - o vaste jaarlijkse vergoeding:
 - voorzitter: € 10.000 per jaar - € 5.000 voor de periode 19/05/2026 t.e.m. 31/12/2026
 - niet-uitvoerende bestuurders: N/A
 - o zitpenning: €2.300 per fysieke vergadering

Uitvoerende bestuurders krijgen geen vaste vergoeding of zitpenningen in het kader van deelname als bestuurder aan vergaderingen van de raad van bestuur, het auditcomité en/of het remuneratie- en benoemingscomité.

Bijkomende toelichting ten behoeve van de aandeelhouders: De vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders worden ter goedkeuring voorgelegd van de algemene vergadering van de Vennootschap aangezien deze personen rechtstreeks worden benoemd als bestuurder van de Vennootschap (en niet langer als bestuurder van de enige bestuurder van de Vennootschap). De voorgestelde vergoeding is in lijn met het remuneratiebeleid dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van de Vennootschap van 19 mei 2026, en in lijn met de vergoeding die dezelfde personen hebben ontvangen in het kader van hun mandaat als bestuurder van Montea Management NV als enige bestuurder van de Vennootschap tijdens het boekjaar 2025 en tijdens de periode van 1 januari 2026 t.e.m. 18 mei 2026. De voorgestelde vergoeding is in lijn met market practice voor bedrijven gelijkaardig aan de Vennootschap.

5. Bijzondere volmacht m.b.t. de formaliteiten ingevolge voormelde besluiten

Voorstel van besluit: De algemene vergadering besluit om volgende bijzondere volmachten te verlenen:

1. Bijzondere volmacht aan de instrumenterende notaris om een gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
2. Bijzondere volmacht aan (i) de instrumenterende notaris en diens medewerkers, (ii) Jörg Heirman, General Counsel van de Vennootschap, en (iii) Monique Van der Sypt, Corporate Paralegal van de Vennootschap, elk afzonderlijk handelend en met het recht van indeplaatsstelling, om alle voorgeschreven administratieve formaliteiten te vervullen bij de diensten van het Belgisch Staatsblad, de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de Kruispuntbank van Ondernemingen en de BTW administratie en te dien einde ook alle stukken en akten te tekenen en, meer in het algemeen, alles te doen wat nodig of nuttig zou zijn voor de uitvoering van de besluiten aangenomen onder de agendapunten B.1 t.e.m. B.5.

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

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 2025, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 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 20 mei 2025, 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 2027. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 16 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 2025 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een balanstotaal van € 3.252.084 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van € 163.267 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het eigen vermogen en van de financiële positie van de Vennootschap op 31 december 2025, alsook van de resultaten en de 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 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.

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 kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (41%) van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2025 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.333.996 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden 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 deskundigen) 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 de onderliggende contracten voor een steekproef;
- ▶ de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen 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 7.2 en 7.31 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 de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie 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.



Shape the future
with confidence

Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (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.

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;



Shape the future
with confidence

Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (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 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.

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 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, 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, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.



Shape the future
with confidence

Verslag van de commissaris van 16 april 2026 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

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

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

Vermeldingen betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- ▶ Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende de belangenconflicten zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld. Het jaarverslag vermeldt het uittreksel uit de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van (i) 10 februari 2025 aangaande remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2024/25 en vergoeding comités en RvB, (ii) 20 juni 2025 aangaande HR - LT Plan NL & CEO, en (iii) 12 december 2025 aangaande aanbod van aandelenopties.
- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 16 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), c=BE
Date: 2026.04.16 09:06:14 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

26CB00129