

Persbericht

Gereguleerde informatie

Donderdag 07/05/2026 – 18u



GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

[MORE INFORMATION](https://montea.com)
montea.com



Hoogtepunten

Resultaten eerste kwartaal – Sterk operationeel resultaat op basis van huurgroei en hoge bezetting

- ✓ EPRA-resultaat per aandeel stijgt met 6%, inclusief een like-for-like huurgroei van 2,7%
- ✓ 30.000 m² (her)verhuurd in één kwartaal met een gemiddelde huurstijging van 20%, gedreven door enkele uitzonderlijke verhuringen boven marktniveau
- ✓ 99,6% bezettingsgraad dankzij de verlenging van reeds 79% van de in 2026 aflopende huurcontracten

Track27 blijft op schema dankzij sterke executie en financieringsdiscipline

- ✓ 88% van het beoogde investeringsvolume onder Track27 is intussen verzekerd (+€ 70 miljoen t.o.v. eind 2025). In de komende maanden verwacht Montea voor € 90 miljoen aan bijkomende acquisities, momenteel in exclusieve onderhandelingsfase, te realiseren aan een netto aanvangsrendement boven 6,5%. Deze nieuwe acquisities zullen onmiddellijk kasstromen genereren.
- ✓ Het resterende Track27 investeringsbedrag blijft volledig gedekt binnen de Net debt/EBITDA (adjusted)-limiet van ca. 8x, gesteund door solide fundamentals: een robuuste balans met een loan-to-value van 37,4% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,3x
- ✓ Vooruitzichten bevestigd: EPRA-resultaat per aandeel voor 2026 en 2027 van respectievelijk € 5,23 (+7% j/j¹) en € 5,60 (+7% t.o.v. 2026)

Corporate governance ondersteunt de verdere uitrol van de groeistrategie: aan de algemene vergadering wordt de evolutie voorgesteld naar een monistische raad van bestuur, in lijn met de hoogste corporate governance standaarden.

De start van 2026 onderstreept opnieuw de sterkte en veerkracht van het Montea-platform. We blijven organische groei binnen de bestaande portefeuille realiseren en boeken tegelijk vooruitgang met aankoopopportuniteiten. De vraag blijft structureel sterk, gedreven door supply chain optimalisaties, verdere e-commerce groei en de toenemende nood aan energiebeschikbaarheid, terwijl het aanbod in onze kernmarkten beperkt blijft.

Met vertrouwen kijken we dan ook vooruit naar 2026 en verder. Hoewel de bredere impact van het conflict in het Midden-Oosten nog onzeker is, blijven flexibiliteit en strikte balansdiscipline de fundamenten waarop wij bouwen om veerkrachtig te groeien en kansen te benutten.



Jo De Wolf, CEO

[Neem deel aan de Q1 2026 financiële resultaten webcast:](#)
[Vrijdag 8 mei 2026 – 11u CET](#)

¹ incl. € 0,08 FBI-erkenning 2024, op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.295.111 per 31 maart 2026

Samenvatting

- Het EPRA-resultaat bedraagt € 26,4 miljoen, een stijging met 7% j/j, gedreven door de sterk positieve like-for-like huurgroei (+2,7%), inkomsten uit nieuwe acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, een gecontroleerd kostenbeleid en een lage gemiddelde kost van de schulden van 2,2%. Het EPRA-resultaat per aandeel stijgt met 6% j/j naar € 1,13.
- De focus op hoogwaardige logistieke en industriële locaties blijft positieve resultaten opleveren. In het eerste kwartaal werd ca. 30.000 m² aan succesvolle herverhuringen binnen de bestaande portefeuille afgesloten. Deze herverhuur gebeurde met een huurstijging van gemiddeld 20%, gedreven door enkele uitzonderlijke verhuringen boven marktniveau. Dit ondersteunt zowel de portefeuillewaardering als het potentieel voor verdere huurgroei, waardoor de hoge bezettingsgraad van 99,6% behouden blijft. Ongeveer 79% van de huurovereenkomsten die in 2026 aflopen, werd reeds verlengd, wat de operationele sterkte van de portefeuille benadrukt. Montea bevestigt dan ook haar vooruitzicht om 2026 af te sluiten met een minimale like-for-like huurgroei van 2,5%.
- Montea heeft in het kader van Track27 een investeringsambitie van ca. € 1,15 miljard. In de loop van het eerste kwartaal werd voor ruim € 70 miljoen aan investeringen uitgevoerd en nieuwe transacties toegevoegd aan de exclusieve onderhandelingspijplijn, waardoor intussen meer dan € 1,0 miljard, of 88% van het beoogde volume, is uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld. In de komende maanden verwacht Montea ca. € 90 miljoen bijkomende acquisities te realiseren, wat de helft van de investeringen in exclusieve onderhandelingsfase vertegenwoordigt. Deze nieuwe acquisities, verworven aan een netto aanvangsrendement boven 6,5%, zullen onmiddellijk kasstromen genereren. Dit onderstreept de sterke voortgang en de hoge executiekracht van het groeiplan.
- Track27 is niet alleen een groeiplan voor de komende vier jaar, ook is het een structurele stap vooruit in de verdere uitbouw van Montea als toonaangevende speler in logistiek vastgoed. Dit wordt ondersteund door de vooruitzichten in Frankrijk, waar Montea intussen voor 150.000 m² aan vergunningen heeft bekomen en tegen uiterlijk eind 2027 verwacht in totaal voor 500.000 m² bruto verhuurbare vloeroppervlakte aan vergunningen te hebben.
- **Sterke fundamentals voor toekomstige groei:**
 - ✓ Loan-to-value van 37,4% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,3x, wat een investeringscapaciteit biedt van ca. € 380 miljoen, waarmee het volledige resterende Track27 investeringsvolume wordt gedekt binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x
 - ✓ Langlopende krediet- en indekkingscontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden
 - ✓ Lange termijn investment grade credit rating met stabiel vooruitzicht van BBB+ (Fitch)
- **Sterke operationele portefeuilleprestaties gerealiseerd:**
 - ✓ EPRA Net Initial Yield van 4,9% en Net Reversionary Yield van 5,5%
 - ✓ Consistent hoge bezettingsgraad van 99,6%
 - ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 6,3 jaar en 7,1 jaar tot einde van de huurcontracten
 - ✓ De contractuele huur van de totale portefeuille is ca. 7% lager dan de markthuurl, wat een opwaarts huurpotentieel biedt voor de toekomst
 - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel, getuige een like-for-like huurgroei van 2,7%, voornamelijk gelinkt aan indexatie

- Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om de bestuursstructuur van Montea te laten evolueren naar een monistische raad van bestuur, in lijn met Montea's voortdurend streven naar de hoogste normen inzake corporate governance. Tegelijk herbevestigt de familie Pierre De Pauw haar engagement als lange-termijn referentieaandeelhouder en haar blijvende steun aan het duurzame groeiverhaal van Montea via het voorstel tot benoeming van de heer William Snoeck² als vertegenwoordiger van de volgende generatie, als opvolger van Peter Snoeck, naast Dirk De Pauw.

- **Herbevestiging van de vooruitzichten:**

- ✓ 2026: EPRA-resultaat van € 5,23 per aandeel (+7% j/j), inclusief € 0,08 gelinkt aan de FBI-erkenning 2024³
- ✓ 2027: EPRA-resultaat van € 5,60 per aandeel (+7% t.o.v. 2026)

Lees ons JAARVERSLAG 2025

OPEN HET VERSLAG →



² William is de zoon van Peter Snoeck, echtgenoot van Dominika De Pauw, dochter van wijlen Pierre De Pauw.

³ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.295.111 per 31 maart 2026

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	6
1.1	Kerncijfers	6
1.2	Montea's portfolio	9
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2026	17
1.4	Financiële resultaten van 31 maart 2026	18
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	29
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	29
2	Vooruitzichten	30
3	Toekomstgerichte verklaringen	33
4	Financiële kalender	34
	Bijlagen	35
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	35
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	41
	BIJLAGE 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	46

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers Geconsolideerde kerncijfers

	BE	FR	NL	DE	31/03/2026 3 maanden	31/12/2025 12 maanden	31/03/2025 3 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites	44	35	42	3	124	124	119
Bezettingsgraad (2)	%	99,8%	96,8%	100,0%	100,0%	99,6%	99,8%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m ²	1.019.064	292.652	964.515	99.495	2.375.726	2.375.726
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (4)	K€	1.379.742	443.173	1.266.262	90.486	3.179.662	3.152.321
Onroerend vermogen	K€	1.104.812	401.617	1.135.693	90.486	2.732.608	2.722.224
Ontwikkelingen	K€	220.883	37.480	103.813	0	362.176	354.892
Zonnepanelen & BESS	K€	54.047	4.076	26.756	0	84.879	75.205
Totale oppervlakte - Grondreserve	m²					3.409.611	3.409.611
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					2.581.818	2.581.818
waarvan inkomsten genererend	%					54%	54%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					827.793	827.793
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€				37.314	139.768	33.443
Vastgoedresultaat	K€				37.396	148.722	34.227
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				31.796	132.214	29.178
Operationele marge (5)*	%				85,0%	88,9%	85,2%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-4.812	-17.589	-3.920
EPRA-resultaat (7)*	K€				26.439	112.777	24.624
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					23.295.111	23.038.381	23.007.385
EPRA-resultaat per aandeel (8)*	€				1,13	4,90	1,07
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€				-29	699	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€				26	52.661	9.204
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€				-2.198	-10.417	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	K€				4.471	5.808	2.004
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				2.269	48.751	11.208
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				5.187	1.739	1.382
Netto resultaat (IFRS)	K€				33.895	163.267	37.213
Netto resultaat per aandeel	€				1,46	7,09	1,62
Geconsolideerde balans							
Balanstotaal	K€				3.301.959	3.261.957	3.024.447
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				1.293.097	1.296.068	1.128.746
Loan-to-value (11)*	%				37,4%	38,1%	34,9%
Schuldratio (12)	%				39,5%	40,0%	37,7%
Net debt/EBITDA (adjusted) (13)*	x				7,3	7,3	6,9
Hedge ratio*	%				99,7%	99,7%	97,1%
Gemiddelde kost van de schuld*	%				2,2%	2,1%	2,1%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y				5,4	5,7	6,2
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y				5,1	5,4	5,8
IFRS NAV per aandeel (14)*	€				82,73	81,32	79,78
EPRA NRV per aandeel (15)*	€				91,77	90,22	87,34
EPRA NTA per aandeel (16)*	€				82,97	81,63	79,34
EPRA NDV per aandeel (17)*	€				85,45	83,91	82,15
Beurskoers (18)	€				65,40	73,20	66,00
Premie/Discount	%				-21,0%	-10,0%	-17,3%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 3) Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- 4) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels, inclusief aandeel in joint ventures, exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 5) Operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
- 6) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)*: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
- 7) EPRA-resultaat*: dit betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, alsook aanpassingen aan voorgaande betreffende joint ventures. Zie bijlage 1.
- 8) EPRA-resultaat per aandeel* betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie bijlage 1.
- 9) Resultaat op de portefeuille*: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed en het aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Zie bijlage 2.
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 11) Loan-to-value* wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de som van de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen) en financiering aan en deelneming in joint ventures. Zie bijlage 2.
- 12) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- 13) De Net debt/EBITDA (adjusted)* verschilt van de Net debt/EBITDA doordat in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd worden voor de lopende projecten in uitvoering en financiering aan joint ventures vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei. Zie bijlage 2.
- 14) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. Minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 15) EPRA Net Reinstatement Value*: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie bijlage 1.
- 16) EPRA Net Tangible Assets* gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie bijlage 1.
- 17) EPRA Net Disposal Value* voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Zie bijlage 1.
- 18) Beurskoers op het einde van de periode.

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

EPRA performance measures

		31/03/2026	31/03/2025
EPRA-resultaat	€/aandeel	1,13	1,07
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	82,97	79,34
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	91,77	87,33
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	85,45	82,15
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	18,4	16,6
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	17,6	16,0

		31/03/2026	31/12/2025
EPRA LTV	%	39,6	40,0
EPRA Huurleegstand*	%	0,7	0,3
EPRA Net Initial Yield*	%	4,9	4,8
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,0	4,9



1.2 Montea's portfolio

De vastgoedportefeuille groeit in het eerste kwartaal van 2026 met € 27 miljoen, waarvan € 5 miljoen opwaardering van de portefeuille, wat de reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van Montea op het einde van het eerste kwartaal van 2026 naar € 3.180 miljoen brengt. Montea bevestigt haar commitment om in 2026 het beoogde investeringsvolume van € 250 miljoen te realiseren via vier groeimotoren: (i) gerichte acquisities van zowel bestaande gebouwen als landposities, (ii) in-house projectontwikkelingen via de uitgebreide landbank inclusief renovatie- en verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille, (iii) strategische partnerships met ontwikkelaars en grondeigenaars en (iv) groene en slimme energieoplossingen zoals zonnepanelen en batterijen alsook andere duurzaamheidsoplossingen.

1.2.1 Projectontwikkelingen

1.2.1.1 Ontwikkelingspijplijn

Montea beschikt op het einde van het eerste kwartaal van 2026 over een totale grondreserve van 3.409.600 m², waarvan ca. 2.580.000 m² verworven is en gewaardeerd wordt in de vastgoedportefeuille. 54% van deze verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,9%, dankzij o.a. de verhuring als parking. Deze landbank, strategisch gelegen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, biedt een totaal ontwikkelingspotentieel van 1.608.700 m² verhuurbare oppervlakte. De ontwikkelingen die Montea op korte én lange termijn zal opstarten, zorgen voor bestendige waardecreatie voor alle stakeholders.

	(Geschatte) oplevering	Landbank (m ²)	GLA (m ²)	Totale capex van het project (M€)	Te investeren (M€)	Beoogd gemiddeld rendement
Huidige ontwikkelingspijplijn Projectontwikkelingen in uitvoering	100% Voorverhuurd	203.000	117.000	174	54	~ 6.5%
 Halle	Q4 2026	55.000	31.000	34	19	
 Luik (Skechers)*	Q4 2027	148.000	86.000	140	35	
Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn Verwachte start in de komende 24 maanden inclusief voorverhuurde projecten in afwachting van vergunning		387.300	237.400	234	162	> 6.5%
Toekomstig ontwikkelingspotentieel Ontwikkelingspotentieel op langere termijn, inclusief yieliding landbank en gronden onder optie		2.819.300	1.254.300	1.251	982	> 6.5%
Totaal		3.409.600	1.608.700	1.659	1.197	

* De oppervlaktes voor het project in Luik worden voor 40% opgenomen in de pijplijn, het aandeel van Montea in de joint venture. De totale capex van het project vertegenwoordigt Montea's maximale exposure (€140 miljoen).

→ Huidige ontwikkelingspijplijn – 117.000 m²

Montea heeft op heden twee ontwikkelingsprojecten in België in uitvoering, voor een totale voorverhuurde oppervlakte van 117.000 m². Deze projecten in uitvoering zijn 100% voorverhuurd en hebben een gemiddelde looptijd op eerste vervalddag van 20 jaar. Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 174 miljoen met een gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,5%. Montea en Weerts Group ontwikkelen samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik, de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België. Montea heeft een belang van 40% genomen in de projectvennootschap, en wordt daarmee lange-termijnpartner in deze omvangrijke ontwikkeling van meer dan 215.000 m² ⁵. Eind 2025 startte Montea bovendien de ontwikkeling van een logistiek centrum van ca. 31.000 m² in Halle waarvoor een 18-jarige huurovereenkomst afgesloten werd.

	Huidige ontwikkelingspijplijn	Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn	Toekomstig ontwikkelingspotentieel
 Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	Verwachte start in de komende 24 maanden	Ontwikkelingspotentieel op langere termijn
 GLA (m²)	117.000	237.400	1.254.300
 Totale Capex (M€)	174 M€	234 M€	1.251 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 100% voorverhuurd	 Gemiddelde looptijd 20 jaar	

⁵ Opgenomen in de pijplijn pro rata het aandeel van Montea (40% = 86.000 m² GLA)

Grootste single-tenant ontwikkeling in Luik (BE)⁶

In het eerste kwartaal van 2025 werden Montea en Weerts Group lange-termijnpartners om samen het nieuwe Europese distributiecentrum voor Skechers in Luik te ontwikkelen, de grootste single-tenant ontwikkeling ooit in België. Montea heeft een belang van 40% genomen in de projectvennootschap, waarbij Weerts Group eigenaar blijft van de overige 60% en in eerste lijn verantwoordelijk blijft voor de ontwikkeling.

Op het terrein van ca. 370.000 m², gelegen vlak naast de luchthaven van Luik, komt een hoogbouwmagazijn van meer dan 215.000 m². Het van origine Amerikaanse schoenen- en kledingmerk Skechers, een AAA-kwaliteitshuurder, zal er zijn Europese distributieactiviteiten consolideren met het oog op toekomstige groei.

De projectvennootschap ging een vijftigjarige erfpachtovereenkomst met de luchthaven van Luik aan, met de mogelijkheid tot verlenging met nog eens 49 jaar. Het huurcontract met Skechers is dan weer getekend voor een periode van twintig jaar op een triple-net basis.

De ontwikkeling zal resulteren in een state of the art logistiek centrum met een BREEAM Excellent-certificering en een bijzondere focus op hernieuwbare energie. Zo wordt het dak voorzien van een hernieuwbare energiecentrale en wordt ook de mogelijkheid voor een batterij energieopslagsysteem bestudeerd. De hoogbouw in combinatie met de meerlaagse opbouw van het parkeerdeck en laadplatform zorgen voor een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. Dankzij de ruime hoogbouw en het doordachte ontwerp, zal Skechers hier zeer efficiënt kunnen opereren. Het bedrijf zet fel in op automatisering waardoor de hoogte optimaal benut kan worden.

Voor Montea vertegenwoordigt dit project een maximale exposure van ca. € 140 miljoen, binnen een partnership model dat zo is opgezet dat het beantwoordt aan Montea's minimum rendementsverwachtingen van meer dan 6%. De ontwikkeling verloopt gefaseerd waardoor de huur van ruim 70% van de bruto verhuurbare oppervlakte naar verwachting voor eind 2027 zal ingaan, en de resterende ca. 30% naar verwachting eind 2028. De joint venture is zo gestructureerd dat Montea reeds tijdens de ontwikkelfase een rendement ontvangt op de geïnvesteerde middelen.

- Aankoop terrein: Q1 2025
- Oppervlakte terrein: ca. 370.000 m² (40% aandeel Montea = 148.000 m²)
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 215.000 m² (40% aandeel Montea = 86.000 m²)
- Start constructie: Q1 2025
- Verwachte oplevering: 70% voor eind 2027 (30% voor eind 2028)
- Huurder: Skechers EDC SRL voor een vaste periode van 20 jaar
- Montea's maximum exposure binnen het partnershipmodel: ca. € 140 miljoen



Luik, België

⁶ Zie persmededeling van 26/03/2025 of www.montea.com voor meer informatie.

Gloednieuw logistiek centrum in Halle (BE)

Op het einde van 2025 startte Montea de ontwikkeling van een gloednieuw logistiek centrum van ca. 31.000 m² op in Halle, gelegen aan de Noorderstraat. In de loop van 2025 werd een 18-jarige huurovereenkomst afgesloten. In nauwe samenspraak met de huurder werd een aangepaste omgevingsvergunning ingediend, die verkregen werd in het vierde kwartaal van 2025. Deze vergunning maakt onder meer bijkomende duurzaamheidsinvesteringen mogelijk met het oog op het behalen van een BREEAM Excellent-certificering, evenals de realisatie van extra parkeerplaatsen. Op die manier wordt een toekomstgericht, transgenerationeel gebouw ontwikkeld. De oplevering is voorzien voor eind 2026.

- Aankoop terrein: Q1 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 55.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 31.000 m²
- Start constructie: Q4 2025
- Verwachte oplevering: Q4 2026
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 18 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 34 miljoen

“Deze nieuwe ontwikkeling in Halle past perfect binnen onze strategie om innovatieve en duurzame logistieke distributiecentra te creëren op strategische locaties.”







Xavier Van Reeth, Country Director Montea Belgium



Halle, België







→ Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn – 237.400 m²

Op korte tot middellange termijn verwacht Montea te starten met de ontwikkeling van ca. 237.400 m² verhuurbare oppervlakte, aan een gemiddeld aanvangsrendement van meer dan 6,5%. Het betreft landbankposities waarvan wordt verwacht dat deze in de komende 24 maanden in uitvoering zullen komen. Montea ontwikkelt niet op speculatieve basis. De bouw van een project vangt pas aan nadat voorverhuuring is verzekerd. Deze ontwikkelingspijplijn bestaat uit projecten waarvoor, in lijn met het huidige marktaanvoelen, een succesvolle commercialisatie binnen de komende twee jaar wordt verwacht, evenals reeds verhuurde projecten waarvoor op korte termijn een definitief uitvoerbare vergunning wordt verwacht.

	Huidige ontwikkelingspijplijn	Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn	Toekomstig ontwikkelingspotentieel
 Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	Verwachte start in de komende 24 maanden	Ontwikkelingspotentieel op langere termijn
 GLA (m ²)	117.000	237.400	1.254.300
 Totale Capex (M€)	174 M€	234 M€	1.251 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 100% voorverhuurd	 Gemiddelde looptijd 20 jaar	

→ Toekomstig ontwikkelingspotentieel – 1.254.300 m²

De resterende landbank bedraagt ca. 2.819.300 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel van 1.254.300 m² behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders. Het beoogd gemiddeld aanvangsrendement voor deze investeringen ligt hoger dan 6,5%.

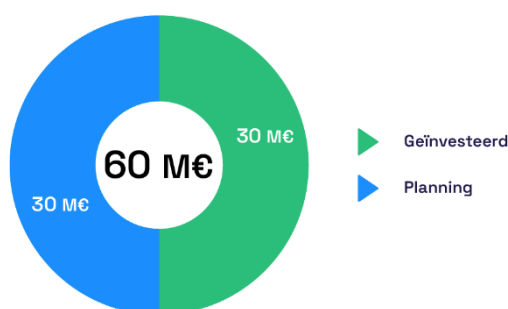
	Huidige ontwikkelingspijplijn	Ontwikkelingspijplijn op korte tot middellange termijn	Toekomstig ontwikkelingspotentieel
 Timing	Projectontwikkelingen in uitvoering	Verwachte start in de komende 24 maanden	Ontwikkelingspotentieel op langere termijn
 GLA (m ²)	117.100	237.400	1.254.300
 Totale Capex (M€)	174 M€	234 M€	1.251 M€
 Beoogd gemiddeld rendement	~ 6,5%	> 6,5%	> 6,5%
	 100% voorverhuurd	 Gemiddelde looptijd 20 jaar	

1.2.2 Duurzaamheidsinvesteringen

Montea blijft resoluut inzetten op duurzame waardecreatie en is ervan overtuigd een belangrijke rol te spelen in het verminderen van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten. Duurzaamheid vormt een essentiële pijler om groei op lange termijn te verzekeren.

In het kader van deze ambitie heeft Montea haar investeringsdoelstelling voor hernieuwbare energie vastgelegd op € 60 miljoen tegen eind 2027. Per 31 maart 2026 werd reeds de helft geïnvesteerd, voornamelijk in zonnepanelen en energieopslagsystemen, maar ook in energiebesparende verbeteringen van de bestaande portefeuille, zoals energiezuinige ledverlichting, laadpalen, bijkomende dakisolatie en warmtepompen. Ondanks aanhoudende vergunnings- en netbeperkingen, die het tempo van de uitrol beïnvloeden, blijft Montea gestaag vooruitgang boeken.

Deze investeringen kaderen binnen Track27, het strategisch duurzaamheidsplan van Montea, dat als doel heeft om de CO₂-uitstoot van de portefeuille tegen eind 2027 met 45% te reduceren. Door te investeren in hernieuwbare energie, energie-efficiëntie en andere slimme energieoplossingen ondersteunt Montea haar klanten actief in hun energietransitie en draagt zij bij aan een duurzamere logistieke sector.



Ontwikkelingen in de energiehubbs

Energieopslagsystemen vormen een kernonderdeel van Montea's duurzaamheidsstrategie. Ze bieden klanten niet alleen de mogelijkheid om hun energieverbruik verder te optimaliseren, piekverbruik op te vangen en de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te verminderen, maar stellen klanten ook in staat om hun operationele kosten te verlagen en de automatisering van productieprocessen te bevorderen.

Per 31 maart 2026 zijn dertien Belgische sites uitgerust met energieopslagsystemen, wat overeenstemt met ongeveer een derde van de portefeuille in België, goed voor een totale opslagcapaciteit van 35 MWh. Ook in Nederland zijn de eerste batterij-energiehubbs gerealiseerd, met een totale opslagcapaciteit van 10 MWh, wat bijdraagt aan een betere afstemming tussen lokale energieproductie en -consumptie.

Hoewel regelgevings- en netbeperkingen de verdere uitrol blijven beïnvloeden, blijft Montea samen met gespecialiseerde partners actief inzetten op schaalbare en toekomstgerichte batterij-oplossingen voor haar klanten.

Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

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

92 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)

Energie voor **26.104** gezinnen

Equivalent van CO₂-opname van **1.532** hectare bos

Per 31 maart 2026 bedraagt het totale geïnstalleerde PV-vermogen 92 MWp in België, Nederland en Frankrijk. In het eerste kwartaal van 2026 werd een bijkomende PV-installatie in Waddinxveen (NL) in gebruik genomen met een vermogen van 3,8 MWp.

Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

Naast de ontwikkelingen van duurzame vastgoedprojecten en de investeringen in hernieuwbare energie blijft Montea ook haar bestaande portefeuille systematisch verduurzamen via gerichte energiebesparende maatregelen. Deze aanpak levert niet alleen ecologische voordelen op, maar draagt ook bij aan lagere operationele kosten en een verbeterde werkomgeving voor huurders.

Warmtepompen en gasloze gebouwen

Voor verwarming en koeling zet Montea sterk in op warmtepompen, omdat die gebouwen op een duurzame manier – zonder fossiele brandstoffen – verwarmen en koelen. Het doel: tegen 2030 is de helft van de portefeuille gasloos en overgeschakeld op warmtepompen. Tegen 2035 willen we dat einddoel bereiken: de volledige portefeuille fossielvrij verwarmen.

Ondertussen verbruikt al 46% van de portefeuille geen fossiele brandstoffen voor verwarming. Het gaat enerzijds om locaties die zijn uitgerust met moderne, energiezuinige warmtepompen, en anderzijds om logistieke ruimtes waar operationeel geen actieve verwarming vereist is. Locaties die vrijkomen of waar verwarmingswerken nodig zijn, worden standaard omgeschakeld.

46%

van onze portefeuille verbruikt geen fossiele brandstoffen voor verwarming

91%

van onze portefeuille gebruikt ledverlichting

Relighting: volledige overstap naar ledverlichting

Het relighting-programma loopt intussen verder. In 2025 werden opnieuw verschillende relightings uitgevoerd als onderdeel van dit traject. Tegen 2030 is het doel om de volledige portefeuille uit te rusten met energiezuinige ledverlichting. Ondertussen is 91% van alle sites al volledig omgeschakeld naar led.

Elektrisch laden

Per 31 maart 2026 beschikt de portefeuille over 972 laadpunten voor elektrische voertuigen. Montea installeert standaard laadpalen bij alle nieuwbouwprojecten en blijft ook in de bestaande portefeuille investeren om klanten te ondersteunen in hun energietransitie. Bovendien werd op de Intergamma-site in Tiel een samenwerking gesloten met Milence. Zij baten op het terrein een e-truck charging station uit, ofwel snellaadinfrastructuur voor elektrische vrachtwagens. Daarbij maken ze gebruik van de lokaal opgewekte zonne-energie van de zonnepanelen ter plaatse. Naast laadmogelijkheden voorziet Milence er ook sanitaire faciliteiten voor chauffeurs.

972

EV-laadpunten in onze portefeuille

1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2026

1.3.1 Huuractiviteit

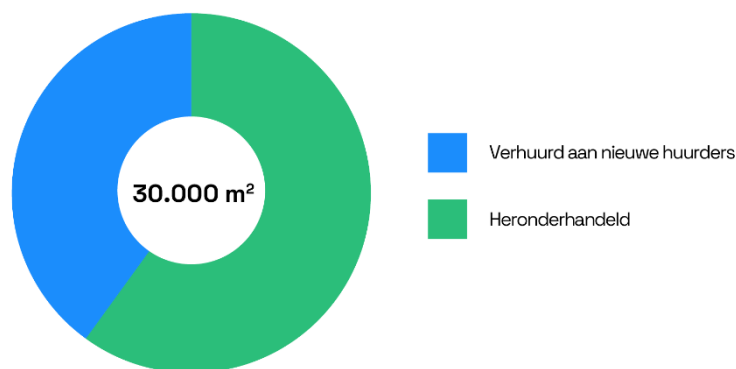
Bezettingsgraad van 99,6% en verhuuractiviteit

Op 31 maart 2026 bedraagt de bezettingsgraad 99,6% tegenover 99,8% op jaareinde 2025. De zeer beperkte leegstand, ongeveer 10.700 m² in totaal, bevindt zich in Antwerpen (België), Le Mesnil-Amelot (Frankrijk) en in Avignon (Frankrijk).

In het eerste kwartaal werd ca. 30.000 m² aan succesvolle herverhuringen binnen de bestaande portefeuille afgesloten. Deze herverhuur gebeurde met een huurstijging van gemiddeld 20%, gedreven door enkele uitzonderlijke verhuringen boven marktniveau. Dit ondersteunt zowel de portefeuillewaardering als het potentieel voor verdere huurgroei.

Van het equivalent van 12% van de huurgelden dat in 2026 op vervaldag komt, kon reeds 79% worden verlengd of verhuurd.

De like-for-like huurgroei bedraagt 2,7%, voornamelijk door de indexatie van lopende huurcontracten.



1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In januari 2026 is Montea overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 1.300 m² in Halle. Destijds werd dit pand aangekocht in het kader van een optimalisatie van de structuur van een nabijgelegen site, wat uiteindelijk geen verdere invulling kreeg. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 0,5 miljoen. Het verkoopbedrag was in lijn met de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 31 december 2025.

1.3.3 Andere gebeurtenissen tijdens Q1 2026

Voorstel nieuwe bestuursstructuur

Aangezien het mandaat van Montea Management NV als enige bestuurder statutair afloopt op 30 september 2026, zal de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2026 worden verzocht een wijziging van de bestuursstructuur goed te keuren. Voorgesteld wordt over te gaan naar een monistische raad van bestuur die rechtstreeks op het niveau van Montea wordt benoemd. Deze evolutie past binnen het blijvende streven van Montea naar de hoogste standaarden inzake corporate governance en ondersteunt de verdere uitvoering van haar groeistrategie met focus op duurzame waardecreatie op lange termijn. Om een vlotte overgang te verzekeren, wordt voorgesteld de huidige bestuurders van de enige bestuurder rechtstreeks te benoemen als bestuurders van Montea voor de resterende duur van hun lopende mandaten.

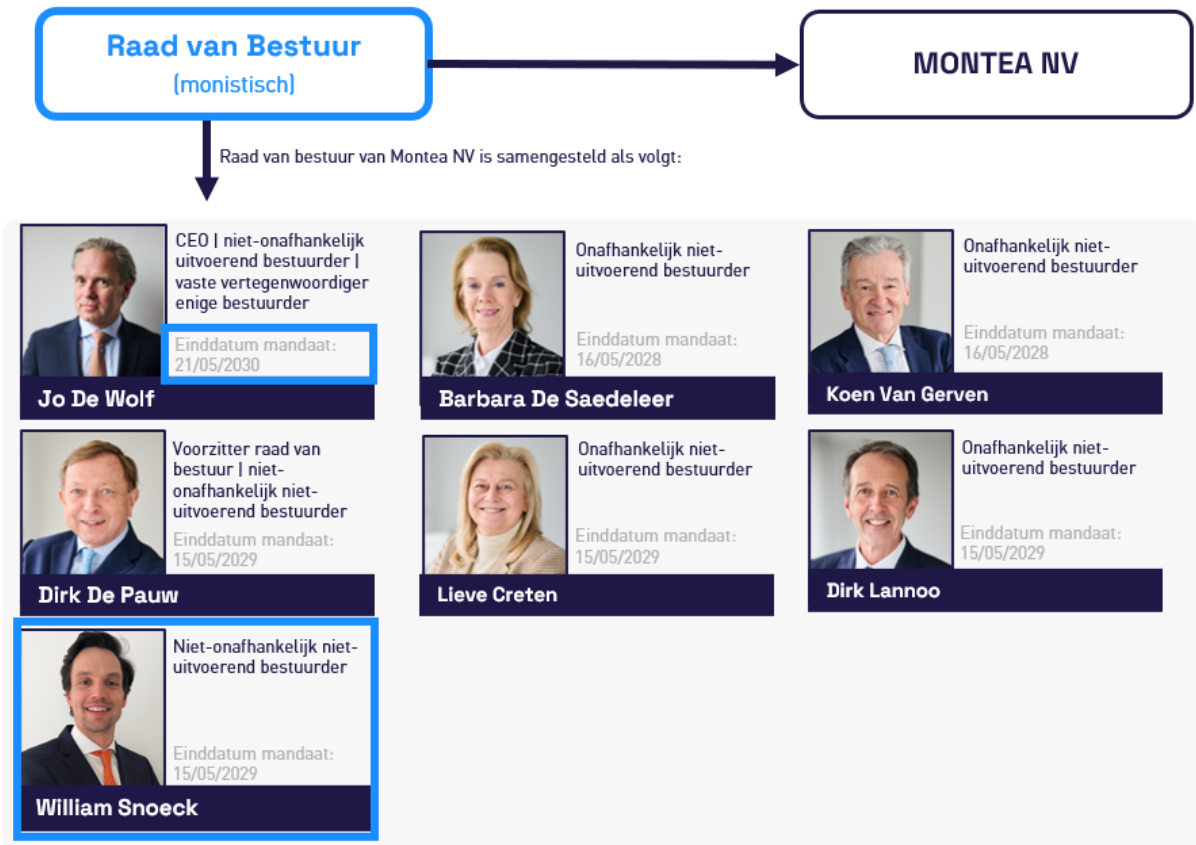
Herbevestiging lange termijn engagement van familie Pierre De Pauw

De familie Pierre De Pauw herbevestigt haar engagement als lange termijn referentieaandeelhouder en beoogt om vanuit deze rol het duurzame groeiverhaal van Montea ook de komende jaren en generaties verder te blijven ondersteunen. De overgang van de enige bestuurder naar een monistisch bestuur uit de governance structuur van Montea heeft geen enkele impact op dit engagement als lange termijn aandeelhouder. In dat kader stelt de familie voor om de heer William Snoeck als vertegenwoordiger van de volgende generatie te benoemen ter vervanging van de heer Peter Snoeck wiens bestuurdersmandaat afloopt op 19 mei 2026. William Snoeck beschikt over uitgebreide financiële expertise met een bijzondere focus op vastgoed. Door de voorgestelde benoeming blijft de familie, in lijn met het verleden, vertegenwoordigd in de raad van bestuur door twee bestuurders, namelijk de heer Dirk De Pauw (voorzitter) en de heer William Snoeck.

“We zijn Peter Snoeck dankbaar voor zijn jarenlange betrokkenheid bij het groeiverhaal van Montea - eerst in een operationele rol en later als bestuurder en lid van het investeringscomité. Zijn engagement, zijn steun en zijn vertrouwen hebben mee vormgegeven aan wie we vandaag zijn en waar we staan. Graag verwelkom ik zijn zoon William in het bestuur van Montea, een sterk teken van het blijvende engagement van onze familie en van de volgende generatie die mee onze toekomst wil vormgeven”

Dirk De Pauw, voorzitter raad van bestuur

VOORGESTELDE SAMENSTELLING BESTUURSORGaan VANAF 19 MEI 2026



1.4 Financiële resultaten van 31 maart 2026

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 maart 2026

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1.000) ANALYTISCH	31/03/2026 3 MAANDEN	31/03/2025 3 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	37.314	33.443
VASTGOEDRESULTAAT	37.396	34.227
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-5.600	-5.049
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	31.796	29.178
% t.o.v. netto huurresultaat	85,2%	87,2%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-4.812	-3.920
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	26.984	25.258
Belastingen	-756	-635
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	211	0
EPRA-RESULTAAT	26.439	24.624
per aandeel	1,13	1,07
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-29	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26	9.204
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-2.198	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.471	2.004
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2.269	11.208
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.187	1.382
NETTO RESULTAAT	33.895	37.213
per aandeel	1,46	1,62

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 37,3 miljoen in het eerste kwartaal van 2026 en is gestegen met 12% (of € 3,9 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (€ 33,4 miljoen). Deze stijging komt tot stand via organische groei van de huurgelden gecombineerd met huuropbrengsten voortvloeiend uit de aankoop van nieuwe panden en verhuurde terreinen alsook uit opgeleverde projecten in 2025. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2026 en 2025) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,7%, gedreven door indexatie van huurcontracten. De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten.

■ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 37,4 miljoen bij het einde van het eerste kwartaal in 2026, een stijging met € 3,2 miljoen (of 9%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 34,2 miljoen). Het vastgoedresultaat omvat, naast het netto huurresultaat, voornamelijk andere (dan verhuur van PV-installaties) inkomsten uit zonnepanelen en energieopslagsystemen die in 2026 stegen met € 0,3 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Dit positieve effect wordt teniet gedaan door een stijging van € 1,0 miljoen in de niet-doorrekenbare kosten (voornamelijk onroerende voorheffing in België en Nederland), volledig in het eerste kwartaal geboekt conform IFRIC 21 gelinkt aan een uitgebreidere vastgoedportefeuille dan in Q1 2025.

■ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in de eerste 3 maanden van 2026 gestegen met € 0,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Dit voornamelijk naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. Deze stijging is in lijn met de omzetstijging waardoor het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille 9% hoger ligt t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 29,2 miljoen in 2025 naar € 32,0 miljoen in 2026).

De operationele marge⁷ bedraagt 85,0% voor de eerste 3 maanden van 2026, tegenover 85,2% voor de eerste 3 maanden in 2025. De EPRA kost ratio, traditioneel hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21, stijgt ten opzichte van dezelfde periode in 2025 van 16,0% naar 17,6%, voornamelijk door de hogere niet-doorrekenbare kosten. Om toekomstige groei te verzekeren, heeft Montea geïnvesteerd in business development in Frankrijk en Duitsland en in corporate services, waarmee de nodige basis is gelegd voor groei op middellange en lange termijn. Als gevolg daarvan verwacht Montea dat de operationele marge op middellange termijn geleidelijk zal herstellen naar 90% dankzij groei van de portefeuille en extra huurinkomsten.

■ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -4,8 miljoen, tegenover € -3,9 miljoen vorig jaar, een stijging met 23% of € 0,9 miljoen, wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld vanaf 2025 ter financiering van de gerealiseerde investeringen, deels gecompenseerd door de financiële inkomsten uit aandeelhoudersleningen aan de joint venture. Het resultaat houdt rekening met geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering. De geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen van 2026 dalen tegenover dezelfde periode vorig jaar, waar verwacht wordt dat de bijdrage van intercallaire interesten aan het EPRA-resultaat eind 2026 zal dalen ten opzichte van 2025.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden) is op 31 maart 2026 ingedeekt voor 99,7%.

De gemiddelde financieringskost⁸, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast waarbij de activa van Montea niet bezwaard zijn, kent een lichte stijging van 2,1% in 2025 naar 2,2% op het einde van de eerste 3 maanden van 2026.

■ Belastingen

In 2023 hield Montea voorzichtigheidshalve rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden en werd een extra belastingvoorziening opgenomen van € 3,7 miljoen, het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. In 2024 kreeg Montea de erkenning als FBI voor het boekjaar 2023 waardoor die provisie kon worden tegengedraaid. Nog steeds uitgaand van het principe van de voorzichtigheid werd in de resultatenrekening van 2024 eveneens een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuut met betrekking tot 2024. Deze extra voorziening heeft, bij de toekenning van het FBI-statuut, een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat van € 1,9 miljoen. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.

⁷ Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat

⁸ Deze ratio wordt berekend op basis van een gemiddelde financiële schuldenlast en het totale financiële resultaat exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

Voor 2026, net als voor 2025, kan, door gewijzigde wetgeving, Montea niet langer genieten van het FBI-regime in Nederland en werden de belastingen berekend met toepassing van de fiscale regels conform de regulier belaste sfeer. Het geboekte belastingbedrag van € 0,8 miljoen heeft voornamelijk betrekking op de reguliere belastingdruk in Nederland voor het eerste trimester van 2026.

■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 26,4 miljoen, een stijging van € 1,8 miljoen of 7% tegenover dezelfde periode in 2025 (€ 24,6 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk gedreven door like-for-like huurgroei van de vastgoedportefeuille (+2,7%), inkomsten uit acquisities en voorverhuurde projectontwikkelingen, waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2026 bedraagt € 1,13 per aandeel, ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2025 van € 1,07 per aandeel, wat overeenkomt met een stijging van 6%.

■ Resultaat op de vastgoedportefeuille⁹

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 3 maanden van 2026 bedraagt € 2,3 miljoen (€ 0,10 per aandeel¹⁰), een daling met € 8,9 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (€ 11,2 miljoen). Deze is voornamelijk het gevolg van stabiele waardering van de portefeuille in het eerste kwartaal van 2026, waar deze vorig jaar een positieve variatie kende van € 9,2 miljoen.

De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 4,9%, stabiel ten opzichte van eind 2025.

In de loop van het eerste kwartaal van 2026 werd de in 2024 voorziene latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat verder verhoogd, wat een negatief effect van € 2,2 miljoen betekent.

Het aandeel in het resultaat van joint ventures van € 4,5 miljoen komt tot stand door de samenwerking met Weerts Group waarmee Montea een 40% participatie heeft in de projectvennootschap voor de ontwikkeling voor Skechers in Luik en bestaat uitsluitend uit de latente meerwaarde op de projectontwikkeling.

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

■ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 5,2 miljoen of € 0,22 per aandeel op het einde van het eerste kwartaal van 2026, tegenover € 1,4 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2025. Deze positieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet indekkingsinstrumenten als gevolg van de stijgende lange termijn rentevoeten in de loop van 2026.

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

■ Netto resultaat (IFRS)

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

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het netto resultaat van 2026 is voornamelijk toe te schrijven aan de significante waardeverhoging van de financiële instrumenten in 2026 t.o.v. 2025 en het aandeel in het resultaat van joint ventures.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel¹¹ bedraagt € 1,46 per aandeel t.o.v. € 1,62 per aandeel in 2025.

⁹ Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed, rekening houdend met eventuele latente belastingen en het aandeel in het resultaat van joint ventures.

¹⁰ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2026

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1.000)		31/03/2026 CONSO	31/12/2025 CONSO
I.	VASTE ACTIVA	3.231.698	3.202.511
II.	VLOTTENDE ACTIVA	70.262	59.446
	TOTAAL ACTIVA	3.301.959	3.261.957
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.927.974	1.894.349
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.927.862	1.894.241
II.	Minderheidsbelangen	112	108
	VERPLICHTINGEN	1.373.986	1.367.608
I.	Langlopende verplichtingen	1.275.361	1.293.896
II.	Kortlopende verplichtingen	98.625	73.712
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.301.959	3.261.957

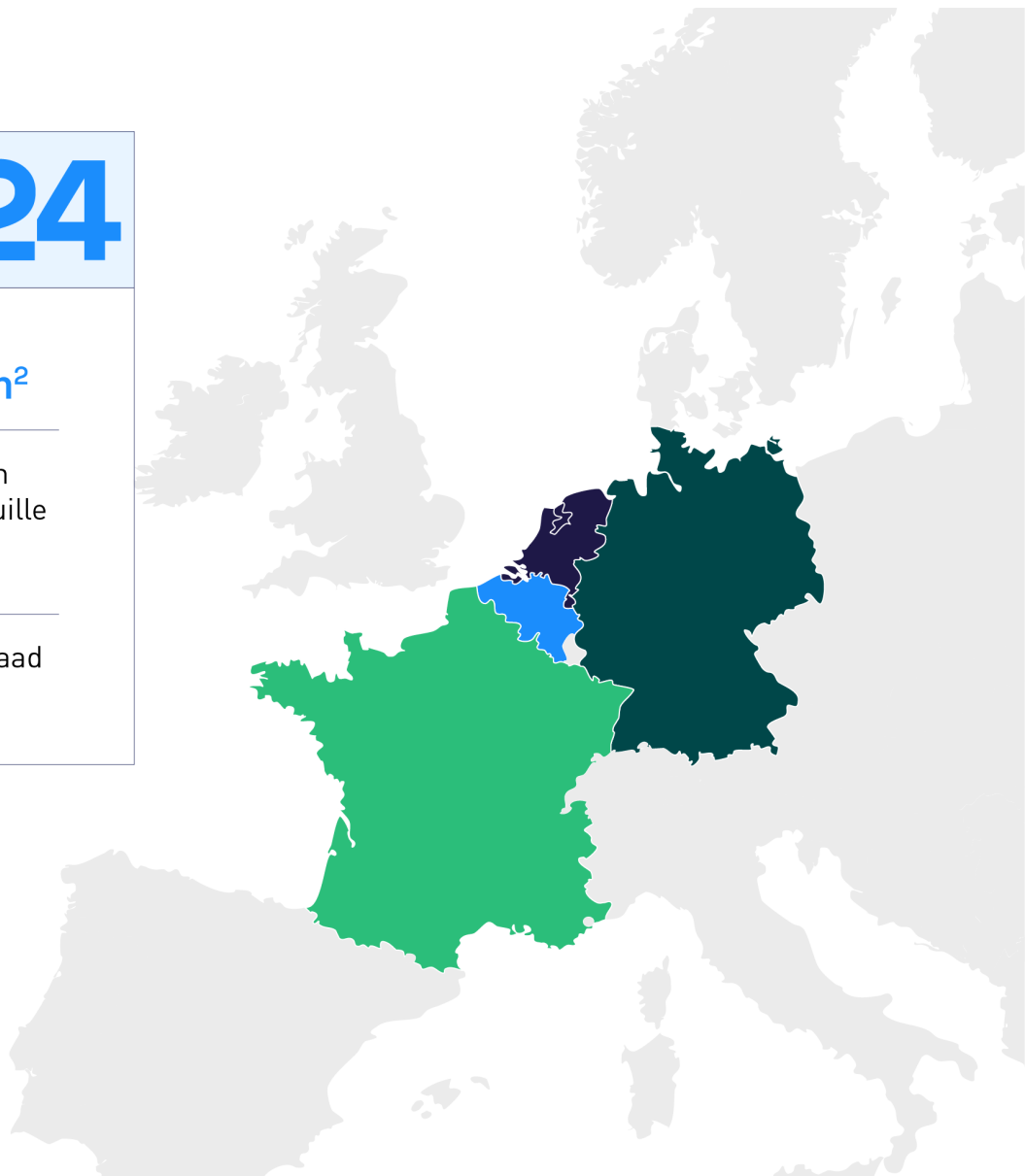
1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31 maart 2026

Op 31/03/2026 bestaat het totaal van de activa (€ 3.302,0 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (83% van het totaal), ontwikkelingen (7% van het totaal) en groene investeringen (3% van het totaal) bestaande uit zonnepanelen en batterij-energiehubs. Het overige bedrag van de activa (7% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.







1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2026

AANTAL SITES OP 31 MAART 2026	124
Oppervlakte	2.375.000 m²
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	3.180 M€
Totale bezettingsgraad	99,6%



FRANKRIJK	BELGIË	NEDERLAND	DUITSLAND
AANTAL SITES OP 31 MAART 2026	AANTAL SITES OP 31 MAART 2026	AANTAL SITES OP 31 MAART 2026	AANTAL SITES OP 31 MAART 2026
35	44	42	3
Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)
292.500 m²	1.019.000 m²	964.500 m²	99.500 m²
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille
443 M€	1.380 M€	1.266 M€	90 M€
Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad
96,8%	99,8%	100%	100%
Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille
14%	43%	40%	3%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.375.726 m², verspreid over 124 sites, met name 44 sites in België, 35 sites in Frankrijk, 42 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,6% per 31/03/2026 ten opzichte van 99,8% per jaareinde 2025. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in een unit van 1.737 m² in Antwerpen (België), een unit van 2.496 m² op de site te Le Mesnil-Amelot (Frankrijk) en een deel van de site te Avignon (Frankrijk) voor 6.482 m².
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 3.179,7 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.732,6 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 362,2 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen en energieopslagsystemen (€ 84,9 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2025 stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 1% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 23 miljoen.

(IN M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2026	CAPEX YTD Q1 2026	DISPOSAL	HERWAARDERING & ONTW.MARGE YTD Q1 2026	REËLE WAARDE 31/03/2026
 BE	1.365	14	-1	2	1.380
 FR	438	4	0	1	443
 NL	1.259	5	0	3	1.266
 DE	90	0	0	0	90
Totaal incl. joint venture	3.152	23	-1	6	3.180

		BELGIË	FRANKRIJK ¹²	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 31/03/2026	TOTAAL 31/12/2025	TOTAAL 31/03/2025
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		44	35	42	3	124	124	119
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	1.019.064	292.652	964.515	99.495	2.375.726	2.375.726	2.164.921
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	59.228	21.548	60.721	5.693	147.190	145.622	131.902
Gross current yield	%	5,47	5,50	5,34	6,04	5,44	5,42	5,32
EPRA NIY	%	5,12	5,12	4,58	5,62	4,90	4,83	4,95
Niet-verhuurde delen	m ²	1.737	8.978	0	0	10.715	4.233	2.496
Huurwaarde van niet-verhuurde delen (2)	K€	193	845	0	0	1.038	471	258
Bezettingsgraad	%	99,8	96,8	100,0	100,0	99,6	99,8	99,9
Reële waarde	K€	1.104.812	401.617	1.135.693	90.486	2.732.608	2.722.224	2.460.272
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen & energieopslagsystemen (3)								
Reële waarde	K€	54.047	4.076	26.756	0	84.879	75.205	67.279
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde - eigen ontwikkelingen	K€	103.043	37.480	130.813	0	244.336	250.614	303.607
Reële waarde - aandeel in joint ventures	K€	117.840 ¹³	0	0	0	117.840	104.278	79.904
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	K€	1.379.742	443.173	1.266.262	90.486	3.179.662	3.152.321	2.911.062

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

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

(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans. Naast zonnepanelen omvat deze categorie ook batterij-opslagsystemen.

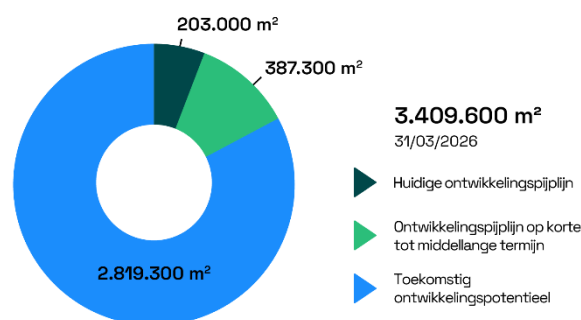
- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,44% ten opzichte van 5,42% op 31/12/2025.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 147,2 miljoen, vergelijkbaar ten opzichte van 31 december 2025.

¹² De vastgoedportefeuille in Frankrijk bevat sites met buitenopslag (IOS). Deze buitenopslag, verhuurd aan Jacky Perrenot, wordt niet gereflecteerd in de totale oppervlakte van 292.855 m². Exclusief deze buitenopslag bedraagt de gemiddelde reële waarde van de Franse portefeuille € 1.202 per m² en bedraagt de gemiddelde huur van de Franse portefeuille € 61 per m².

¹³ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen, inclusief aandeel in joint ventures bedraagt € 362,2 miljoen en bestaat uit:
 - Eigen ontwikkelingen (€ 244,3 miljoen)
 - Ontwikkelingspijplijn - cfr. 1.2.1.1
 - De lopende projectontwikkeling in Halle
 - De aangekochte terreinen in Tongeren, Lummen, Grimbergen, Zellik en Puurs (BE)
 - De aangekochte terreinen in Tiel en Born (NL)
 - De aangekochte terreinen in Senlis, Saint-Priest, alsook de vergunde grondposities verworven in Q4 2025 (FR)
 - Zonnepanelen – cfr. 1.2.2
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
 - Energieopslagsystemen– cfr. 1.2.2
 - energieopslagsystemen in aanbouw (BE)
 - Aandeel in joint ventures (€ 117,8 miljoen)
 - Ontwikkelingspijplijn - cfr. 1.2.1.1
 - de lopende projectontwikkeling in Luik (BE)¹⁴
- De reële waarde van de zonnepanelen en energieopslagsystemen bedraagt € 84,9 miljoen, bestaande uit € 67,1 miljoen aan zonnepanelen verdeeld over 63 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland en € 17,7 miljoen aan operationele batterij-energiehubs verdeeld over 11 sites in België en Nederland. In de loop van het eerste kwartaal zijn nu op 7 bijkomende sites energieopslagsystemen opgeleverd en operationeel.

- Op 31/03/2026 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 3.409.600 m², waarvan op heden ca. 203.000 m² in ontwikkeling is. Op korte tot middellange termijn verwacht Montea ca. 387.300 m² in ontwikkeling te brengen. De resterende landbank bedraagt ca. 2.819.300 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



		TOTAAL 31/03/2026	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2025	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	m ²	3.409.611	100%	3.409.611	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	2.581.818 ¹⁵	76%	2.581.818 ¹⁵	76%
waarvan inkomsten genererend	%	54%		54%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	827.793	24%	827.793	24%
Reële waarde	K€	495.944	100%	492.690	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	495.944 ¹⁶	100%	492.690 ¹⁶	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

Ongeveer 2,6 miljoen m² (of 76% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 495,9 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 192 per m². 54% van de totale verworven grondreserve levert een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,9%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,8 miljoen m² (of 24% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

¹⁴ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen, het aandeel van Montea in de joint venture

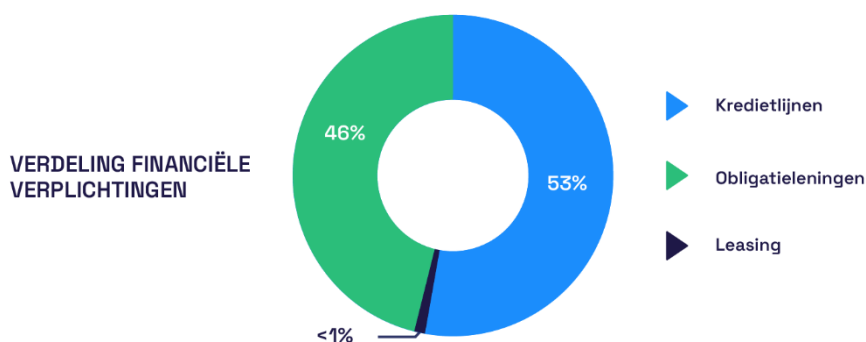
¹⁵ De grondoppervlakte voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

¹⁶ De reële waarde voor het project in Luik wordt voor 40% opgenomen in de totale reële waarde van de grondreserve, het aandeel van Montea in de joint venture.

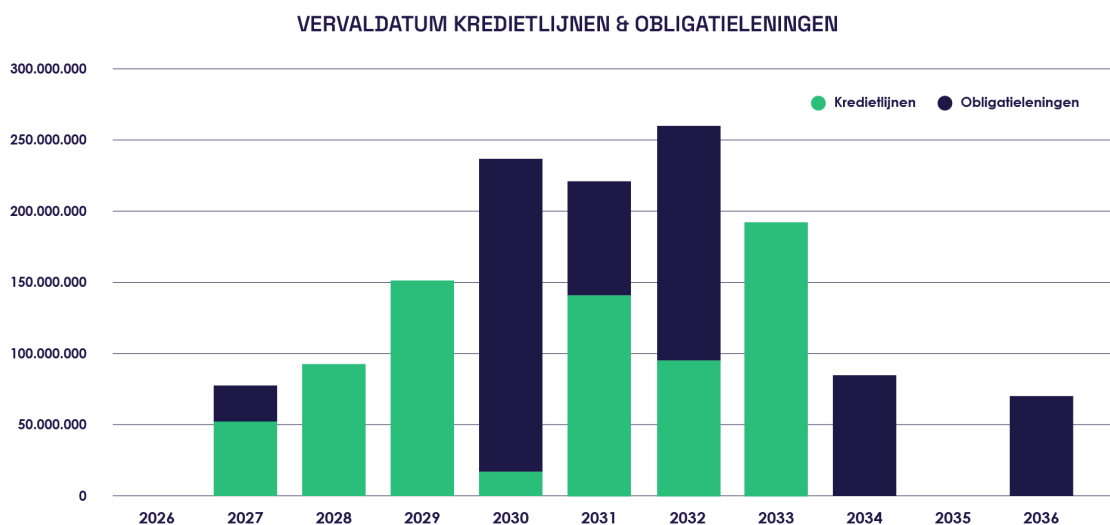
1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.928,0 miljoen en een totale schuld van € 1.374,0 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (IFRS) bedraagt € 1.927,9 miljoen per 31 maart 2026 tegenover € 1.894,2 miljoen per eind 2025. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 0,1 miljoen per 31 maart 2026 en komt tot stand door het opzet van de samenwerking met Bnewable.
- De totale verplichtingen van € 1.374,0 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 530,5 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft € 739,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 maart 2026 en een niet-opgenomen capaciteit van € 208,7 miljoen.
 - € 640,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green unsecured notes die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing).
 - 45% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 71,6 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (toepassing IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
 - € 36,9 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen¹⁷ voor een bedrag van € 95,0 miljoen.



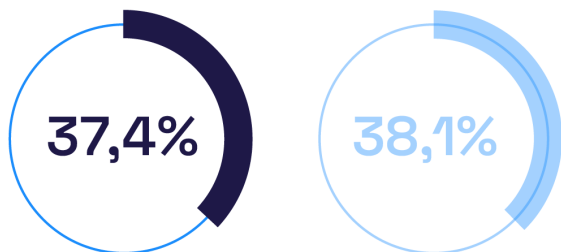
Onderstaande tabel geeft weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



¹⁷ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

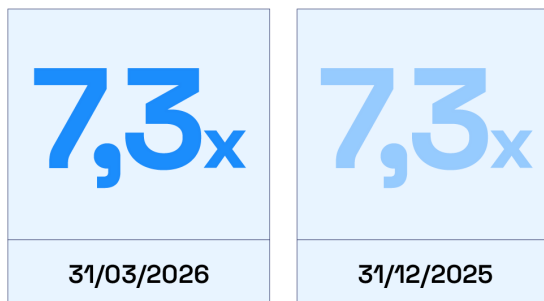
Loan-to-value



31/03/2026

31/12/2025

Net debt/EBITDA (adjusted)



31/03/2026

31/12/2025

Hedge ratio



31/03/2026

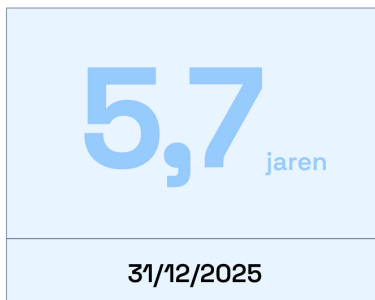


31/12/2025

Gemiddelde looptijd van kredietcontracten



31/03/2026

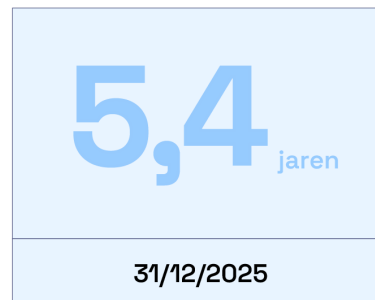


31/12/2025

Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten

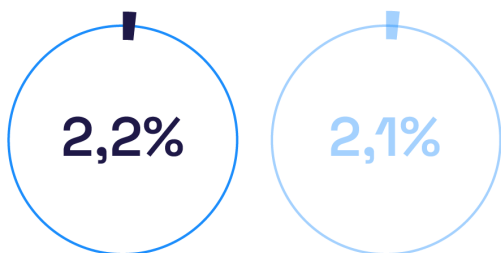


31/03/2026



31/12/2025

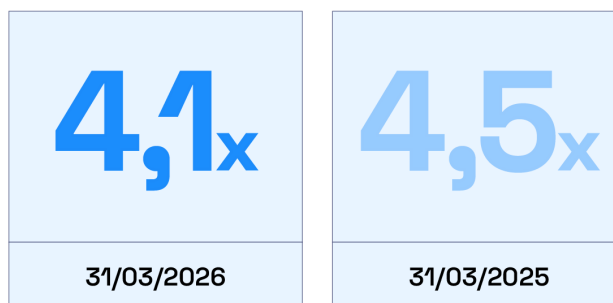
Gemiddelde kost van de schuld



31/03/2026

31/03/2025

Interest coverage ratio



31/03/2026

31/03/2025

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 5,4 jaar op 31 maart 2026, ten opzichte van 5,7 jaar op 31 december 2025.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 5,1 jaar eind maart 2026. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 99,7% per eind maart 2026.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,1x in het eerste kwartaal van 2026, een daling ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (4,5x), voornamelijk omwille van de financiering van nieuwe investeringen via vreemd vermogen. Montea voldoet hiermee nog steeds aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden stijgt licht van 2,1% in 2025 naar 2,2% in het eerste kwartaal van 2026.

Met een loan-to-value van 37,4% per 31/03/2026 en een Net debt/EBITDA (adjusted)¹⁸ van 7,3x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuldratio van maximaal 50% en een Net debt/EBITDA (adjusted) rond 8x. Op het einde van het eerste kwartaal van 2026 blijven de ratio's ruim binnen de grenzen van Montea's financieringsstrategie.

De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 4,9%, stabiel ten opzichte van eind 2025.

Montea behoudt haar sterke fundamentals in een volatiele macro-omgeving. De positieve herwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 4,9%, de bezettingsgraad van 99,6%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 6,3 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur ca. 7% lager is dan de markthuurling getuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio¹⁹ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

¹⁸ Om de Adjusted Net Debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

¹⁹ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelde vastgoedvennootschappen bedraagt 39,5% eind maart 2026.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste trimester van 2026 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.



2 Vooruitzichten

Met Track27 beschikt Montea over een vierjarig groeiplan dat richting geeft aan de strategische keuzes en investeringsbeslissingen. De komende periode staat in het teken van de verdere realisatie van dit plan met als doel duurzame waardecreatie voor onze aandeelhouders te verzekeren.

Montea blijft inzetten op een gedisciplineerde uitvoering van haar groeistrategie met focus op kwalitatieve expansie van de portefeuille, een doordachte allocatie van kapitaal en het versterken van operationele fundamenten. Tegelijk legt Montea vandaag de basis voor de volgende fase van haar groeitraject door te investeren in projecten en markten die ons platform toekomstbestendig maken.

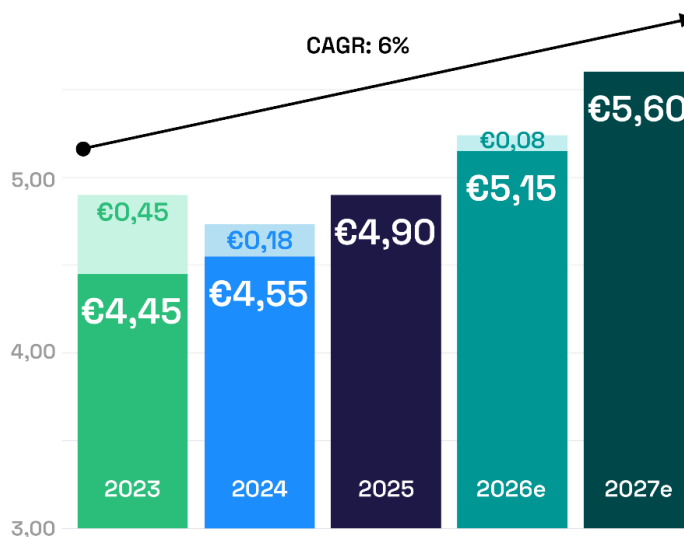
Track27 is niet alleen een groeiplan voor de komende vier jaar, ook is het een structurele stap vooruit in de verdere uitbouw van Montea als toonaangevende speler in logistiek vastgoed. Dit wordt ondersteund door de vooruitzichten in Frankrijk, waar Montea tegen uiterlijk eind 2027 verwacht dat 500.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte vergund zal zijn (150.000 m² werd reeds bekomen).

Resultaatgebonden doelstellingen

✓ Bevestiging 2026 resultaatsdoelstellingen:

- **EPRA-resultaat naar € 5,23 per aandeel (+7% j/j)**, inclusief €0,08 FBI-erkenning voor boekjaar 2024²⁰. Dit resultaat, opgesteld conform het Track27 financieel en operationeel kader, is gebaseerd op een beoogd investeringsvolume van € 250 miljoen en een like-for-like huurgroei van minimaal 2,5%. Tegen eind 2026 wordt de uitkomst rond de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 verwacht.
- Groei van het **dividend naar € 4,19 per aandeel (+7% j/j)**, incl. de mogelijk bijkomstige FBI-erkenning. Het resultaat van de FBI-erkenning voor boekjaar 2024 zal voor 80% uitgekeerd worden.

- ✓ **Herbevestiging van de beoogde stijging van het EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel in 2027 (+7% t.o.v. 2026)** op basis van een beoogd investeringsvolume van € 150 miljoen. Dit komt overeen met een gemiddelde jaarlijkse groei van het EPRA-resultaat per aandeel met 6% ten opzichte van 2023.



TRACK 27

GROWTH PLAN

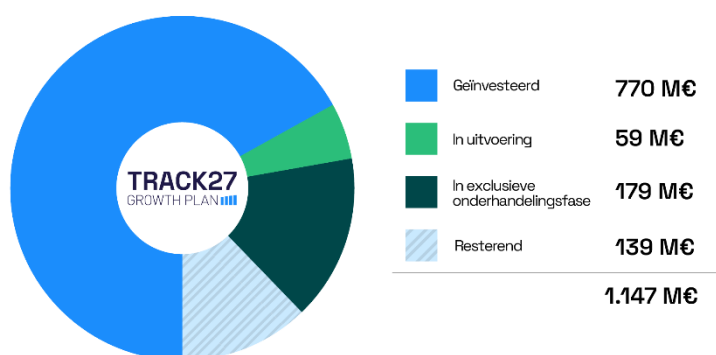
²⁰ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 23.295.111 per 31 maart 2026.

- ✓ Een **cumulatief investeringsvolume van ca. € 1,15 miljard**, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen ten opzichte van eind 2023 naar een niveau ruim boven € 3,5 miljard:

- 2024: € 400 miljoen werd vooropgesteld, € 441 miljoen werd gerealiseerd
- 2025: € 300 miljoen werd vooropgesteld, € 307 miljoen werd gerealiseerd
- 2026: € 250 miljoen wordt vooropgesteld
- 2027: € 150 miljoen wordt vooropgesteld

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

In totaal werd inmiddels reeds 88% (of € 1.007 miljoen) van dat beoogde investeringsvolume uitgevoerd, opgestart of exclusief onderhandeld en dit binnen een duidelijke strategie van duurzame waardecreatie. In de komende maanden verwacht Montea ca. € 90 miljoen bijkomende acquisities te realiseren, wat de helft van de investeringen in exclusieve onderhandelingsfase vertegenwoordigt. Deze nieuwe acquisities, verworven aan een netto aanvangsrendement boven 6,5%, zullen onmiddellijk kasstromen genereren.



Investeringstype	TIMING CAPEX	CAPEX	VERWACHT RENDEMENT	TOELICHTING
Projectontwikkelingen in uitvoering	2026	54 M€	~ 6,5%	-> Projectontwikkeling in uitvoering: Luik en Halle - Gemiddelde looptijd: 20 jaar - 100% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2026	5 M€	~ 8% (IRR)	
In uitvoering		59 M€		
Acquisities van standing investments, yielding landbankposities & voorverhuurde projectontwikkelingen	2026-2027	111 M€	> 6,5%	-> Voorverhuurde projectontwikkeling: Zellik en Tiel - Vergunning op KT verwacht - Gemiddelde looptijd: 7 jaar - 100% voorverhuurd
Zonnepanelen & Batterij-energiehubs	2026-2027	26 M€	~ 8% (IRR)	
Acquisities van non-yielding landbankposities	2026	42 M€	> 6,5% (na oplevering)	-> Acquisities van non-yielding landbankposities: o.a. Toury - Constructiekosten worden niet opgenomen in investeringsbedrag
Investeringen in exclusieve onderhandelingsfase		179 M€		

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

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

Het resterend Track27 investeringsvolume van € 380 miljoen wordt volledig gedekt binnen de limiet van Net debt/EBITDA (adjusted) van ca. 8x.

Kwalitatieve doelstellingen

Montea streeft ernaar om een leidende rol op te nemen op het gebied van duurzaamheid. Meer dan 65% van onze uitgebreide landbank van meer dan 3 miljoen m² bestaat vandaag uit grey- en brownfields. Wij transformeren vervuilde industrieterreinen naar energiepositieve logistieke terreinen, klaar voor de toekomst. Wij hebben de afgelopen jaren € 15 miljoen besteed aan het saneren van land.

> 65% van onze landbank bestaat uit grey- en brownfields die wij saneren

Natuurlijk zorgen wij ervoor dat onze nieuwe ontwikkelingen klaar zijn voor de toekomst. We streven naar een reductie van de CO₂-uitstoot van de bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (vergeleken met 2019), waarvoor we € 60 miljoen voorzien, via onder meer

- ✓ ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- ✓ verdere uitrol van energieopslagsystemen en het verhogen van de capaciteit aan zonnepanelen
- ✓ installatie van energiebesparende verbeteringen in de bestaande portefeuille, zoals energiezuinige ledverlichting, laadpalen, bijkomende dakisolatie en warmtepompen.

Transgenerationale strategie

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

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

3 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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



4 Financiële kalender

08/05/2026	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
19/05/2026	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2025
20/08/2026	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/06/2026 (na beurstijd)
21/08/2026	Halfjaarresultaten conference call (11u00)
29/10/2026	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2026 (na beurstijd)
30/10/2026	Derde kwartaalresultaten conference call (11u00)

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/03/2026 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.375.726 m², verspreid over 124 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures²¹

EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

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

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

Berekening:

EPRA-RESULTAAT (IN EUR X 1.000)	31/03/2026	31/03/2025
Netto resultaat	33.895	37.213
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-26	-9.204
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	29	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.187	-1.382
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	2.198	-
Aanpassingen aan bovenstaande betreffende joint ventures	-4.471	-2.004
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-
EPRA-resultaat	26.439	24.624
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	23.295.111	23.007.385
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	1,13	1,07

²¹ De EPRA-maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

In overeenstemming met de EPRA BPR-richtlijnen, worden regelitem met een nulwaarde niet weergegeven in de EPRA-tabellen.

EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

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

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

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

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

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

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

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

(IN EUR X 1.000)	31/03/2026			31/03/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.927.862	1.927.862	1.927.862	1.835.432	1.835.432	1.835.432
IFRS NAV per aandeel (€/aandeel)	82,73	82,73	82,73	79,78	79,78	79,78
i) Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.927.862	1.927.862	1.927.862	1.835.432	1.835.432	1.835.432
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	36.933	36.933	-	15.576	15.576	-
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-30.524	-30.524	-	-24.979	-24.979	-
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-858	-	-	-688	-
Toe te voegen:						
ix) Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	63.384	-	-	54.591
xi) Vastgoed transfer tax	204.215	-	-	183.488	-	-
NAV	2.138.486	1.933.413	1.991.246	2.009.517	1.825.341	1.890.023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	23.302.220	23.302.220	23.302.220	23.007.385	23.007.385	23.007.385
NAV per aandeel (€/aandeel)	91,77	82,97	85,45	87,34	79,34	82,15

EPRA huurleegstand

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

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

Berekening:

	31/03/2026			31/12/2025		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
EPRA LEEGSTANDS-PERCENTAGE (IN EUR x 1.000)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad
			(in %)			(in %)
België	193	60.810	0,3	193	60.653	0,3
Frankrijk	845	22.938	3,7	279	21.894	1,3
Nederland	-	69.138	0,0	-	69.076	0,0
Duitsland	-	6.700	0,0	-	6.673	0,0
TOTAAL	1.038	159.586	0,7	471	158.296	0,3



Leverkusen, Duitsland

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

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

Doelstelling: Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY (IN EUR X 1.000)		31/03/2026 TOTAAL	31/12/2025 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.874.263	2.870.333
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures en fondsen		117.840	104.278
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-370.750	-369.262
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.621.354	2.605.349
Toelage voor geraamde aankoopkosten		184.255	181.611
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	A	2.805.608	2.786.960
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		145.098	142.570
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-7.752	-7.905
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	137.346	134.665
Huurvrije periodes of lease incentives		2.092	3.052
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	139.438	137.717
EPRA NIY	B/A	4,90%	4,83%
EPRA "topped-up" NIY	C/A	4,97%	4,94%

EPRA kost ratio

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

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

Berekening:

EPRA KOST RATIO (IN EUR X 1.000)		31/03/2026	31/03/2025
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		7.439	5.997
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-215	-197
(v) Operationele kosten van joint ventures		3	0
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	7.227	5.799
(ix) Directe leegstandskosten		-326	-223
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	6.901	5.576
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		39.050	34.910
(xii) Aandeel van brutohuurinkomsten van joint ventures		221	0
Brutohuurinkomsten	C	39.271	34.910
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	18,4%	16,6%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	17,6%	16,0%

De EPRA kost ratio is telkens hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21. Voor jaareinde 2026 is de inschatting dat deze zal landen op $\pm 12\%$, stabiel ten opzichte van 31/12/2025 (11%). Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA kost ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.

EPRA LTV

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

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

Berekening:

EPRA LTV (IN EUR x 1.000)	31/03/2026					31/12/2025				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	549.539	32.653		-120	582.072	550.393	32.619		-120	582.892
Commercial paper	0				0	0				0
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0				0	0				0
Obligaties	638.378				638.378	638.311				638.311
Derivaten voor vreemde valuta	0				0	0				0
Netto (handels)schulden	21.407	12.978		-251	34.135	16.580	13.346		-268	29.658
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	3.723				3.723	3.251				3.251
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	1.472			1.472	0	1.084			1.084
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-17.850	-3.193		257	-20.787	-6.322	-12.024		270	-18.077
Netto schulden (a)	1.195.196	43.910	0	-114	1.238.993	1.202.213	35.025	0	-118	1.237.119
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	8.510				8.510	7.372				7.372
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.715.542			-964	2.714.578	2.695.659			-964	2.694.696
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0				0	471				471
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	244.336	116.816			361.152	250.614	103.249			353.863
Immateriële activa	858				858	775				775
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	41.267				41.267	39.440				39.440
Totale portefeuillewaarde (b)	3.010.512	116.816	0	-964	3.126.365	2.994.331	103.249	0	-964	3.096.616
EPRA LTV (a/b)	39,7%	-	-	-	39,6%	40,1%	-	-	-	40,0%

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²²

Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IN EUR X 1.000)	31/03/2026	31/03/2025
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-29	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26	9.204
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-2.198	-
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.471	2.004
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2.269	11.208

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (IN EUR X 1.000)	31/03/2026	31/03/2025
Financiële resultaat	375	-2.538
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-5.187	-1.382
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-	-
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-4.812	-3.920

²² Exclusief de EPRA-indicatoren, waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 1 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

Operationele marge

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

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE (IN EUR X 1.000)	31/03/2026	31/03/2025
Vastgoedresultaat	37.396	34.227
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	31.796	29.178
OPERATIONELE MARGE	85,0%	85,2%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1.000)	31/03/2026	31/03/2025
Financiële resultaat	375	-2.538
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-947	-63
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.187	-1.382
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	645	665
Intercalaire intresten	-2.132	-2.480
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-7.247	-5.798
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	1.294.582	1.078.755
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,2%	2,1%

(Adjusted) Net debt/EBITDA

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

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

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

Berekening:

(ADJUSTED) NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1.000)		31/03/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.172.517	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-17.850	-6.322
Net debt (IFRS)		1.154.667	1.166.510
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-99.337	-102.626
- Financiering aan joint venture x schuldgraad		-41.784	-39.043
Net debt (adjusted)	A	1.013.506	1.024.842
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	134.832	132.214
+ Afschrijvingen (TTM)		384	388
+ Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM)*		300	139
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		3.691	8.193
EBITDA (adjusted)	C	139.207	140.934
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C	7,3	7,3

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

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1.000)		31/03/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.172.517	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-17.850	-6.322
Net debt (IFRS)	A	1.154.667	1.166.510
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	134.832	132.214
+ Afschrijvingen (TTM)		384	388
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		308	97
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		-	-
EBITDA (IFRS)	C	135.524	132.699
Net debt / EBITDA	A/C	8,5	8,8

Loan-to-value

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

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

Berekening:

LOAN-TO-VALUE (IN EUR X 1.000)		31/03/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.172.517	1.172.832
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-17.850	-6.322
Net debt (IFRS)	A	1.154.667	1.166.510
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde (exclusief gebruiksrecht concessies)		2.724.052	2.703.031
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		0	471
Vastgoedbeleggingen in uitvoering		244.336	250.614
Financiering aan en deelneming in joint ventures		115.335	107.608
Totale portefeuillewaarde	B	3.083.723	3.061.724
Loan-to-value	A/B	37,4%	38,1%

Interest Coverage Ratio

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

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (IN EUR X 1.000)		31/03/2026	31/03/2025
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		31.796	29.178
Financiële inkomsten (+)		1.088	115
TOTAAL (A)		32.884	29.293
Netto financiële kosten (-)		7.965	6.472
TOTAAL (B)		7.965	6.472
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)		4,1	4,5

Hedge Ratio

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

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

Berekening:

HEDGE RATIO (IN EUR X 1.000)	31/03/2026	31/12/2025
Financiële schulden aan vaste rentevoet	615.306	615.313
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	552.500	552.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	1.167.806	1.167.813
Langlopende en kortlopende rentedragende financiële schulden (IFRS)	1.170.806	1.170.813
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	1.170.806	1.170.813
HEDGE RATIO (A/B)	99,7%	99,7%



BIJLAGE 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1 000)	31/03/2026 3 maanden	31/03/2025 3 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	6.322	13.139
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	34.025	35.553
Netto resultaat	33.895	37.213
Netto interestkosten	5.833	3.992
Financiële inkomsten	-1.088	-115
Belastingen	2.954	635
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	-29	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	41.566	41.724
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-5.187	-1.382
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26	-9.204
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	480	28
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.683	-2.004
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	92	96
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	0	0
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-9.323	-12.465
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-2.803	-4.105
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	4.585	10.399
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	1.782	6.294
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-15.351	-104.657
Investerings	-15.801	-104.657
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-14.473	-35.606
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	-68.933
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.327	-117
Desinvesteringen	450	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	450	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	-7.146	71.049
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	0	79.700
Kapitaalverhoging	0	0
Betaalde dividenden	0	0
Betaalde interesten	-7.146	-8.651
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	17.850	15.084