

Persbericht

Halfjaarlijks financieel verslag

van de statutaire zaakvoerder
met betrekking tot de periode van
01/01/2020 t/m 30/06/2020

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 6/08/2020 – 18u00

www.montea.com



Highlights H1 2020:

- ✓ Montea breidt activiteiten uit naar Duitsland via samenwerking met Duitse IMPEC Groep
- ✓ EPRA resultaat van € 27,3 miljoen over H1 2020 (+ 13% t.o.v. H1 2019)
- ✓ EPRA resultaat per aandeel van € 1,72¹ over H1 2020 (+ 5% t.o.v. H1 2019)
- ✓ Met een schuldratio van 39,6% getuigt de geconsolideerde balans van een sterke solvabiliteit. Daarnaast zijn de portefeuille KPI's zoals een bezettingsgraad van 99,3% en een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,7 jaar, alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille, een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken.
- ✓ Op 30 juli 2020 heeft Montea 99% van de verschuldigde huurgelden van het tweede trimester 2020 en 98% van de verschuldigde huurgelden van het derde trimester 2020 ontvangen.

Vooruitzichten 2020 en update COVID-19:

- ✓ Montea herbevestigt de ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien met ca. € 300 miljoen in 2020 en 2021, wat zal resulteren in een vastgoedportefeuille van € 1.450 miljoen tegen eind 2021. 70% van deze groei (€ 209 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.
- ✓ De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken, zouden mogelijk een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van Montea in 2020. Op basis van de huidige kennis en rekening houdend met de gevolgen van de crisis, verwacht Montea voor 2020:
 - een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,44 (+5% t.o.v. 2019)
 - een stijging van het dividend per aandeel in lijn met de groei van EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,67 op basis van een pay-out ratio van 80%.

¹ De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen was het laagste in het eerste kwartaal van 2019 en nam geleidelijk ieder kwartaal toe naar jaareinde. Ook in 2020 dient, bij de vergelijking van het EPRA resultaat per aandeel met 2019, rekening gehouden te worden met deze degressieve impact.

Samenvatting

- Na België, Frankrijk en Nederland is Montea klaar om nu ook de Duitse markt te betreden en zo haar internationale slagkracht te vergroten. De sterke groei van de logistieke sector in Europa én de leidende rol van de Duitse economie zijn de belangrijkste drijfveren om verder internationaal door te breken. Voor de uitbreiding gaat Montea een partnership aan met IMPEC Groep, een Duitse vastgoedspeler die zich uitsluitend richt op logistieke ontwikkelingen. Nog voor het einde van dit jaar wil Montea haar eerste projecten in Duitsland aankondigen.
- Het EPRA resultaat van Montea bedraagt € 27,3 miljoen voor de eerste 6 maanden van 2020, een stijging met 13% t.o.v. dezelfde periode van 2019 (€ 24,2 miljoen). Het EPRA resultaat per aandeel over de eerste 6 maanden van 2020 bedraagt € 1,72 en stijgt met 5% tegenover dezelfde periode in 2019 (€ 1,65 per aandeel), rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 8%².
- Het netto huurresultaat stijgt met 6% (van € 32,1 miljoen eind Q2 2019 naar € 34,2 miljoen eind Q2 2020). Deze toename wordt gerealiseerd dankzij de aankopen van nieuwe panden/verhuurde terreinen en opgeleverde ontwikkelingen die bijkomende huurinkomsten genereren.
- Het netto resultaat (IFRS) over H1 2020 bedraagt € 47,9 miljoen mede gedreven door de latente meerwaarde op de in juni opgeleverde projectontwikkelingen te Saint-Laurent-Blangy (FR) en te Meyzieu (FR) (€ 9,2 miljoen) en door een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 19,2 miljoen).
- Montea heeft n.a.v. COVID-19 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten in de verschillende landen waarin ze actief is te verzekeren, waarbij de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders op de eerste plaats komt. Zo werden ook medewerkers aangemoedigd om zo veel mogelijk op telewerk over te schakelen voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid vereisen. Telewerk werd voor de crisis al aangemoedigd waardoor deze maatregel geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd.
- Met een schuldratio van 39,6% op 30 juni 2020 (t.o.v. 39,4% eind 2019) getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Daarnaast zijn de sterke portefeuille KPI's zoals een bezettingsgraad van 99,3% en een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,7 jaar, alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken.
- Montea voorziet een stijging van de vastgoedportefeuille met ca. € 300 miljoen in 2020 en 2021 wat zal resulteren in een vastgoedportefeuille van € 1.450 miljoen tegen eind 2021. 70% van deze groei (€ 209 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.

In overeenstemming met de richtlijnen die door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures) bij eerste vermelding in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*) en vervolgens in voetnoot gedefinieerd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in hoofdstuk 3 en 4 van dit persbericht weergegeven.

² De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen was het laagste in het eerste kwartaal van 2019 en nam geleidelijk ieder kwartaal toe naar jaareinde. Ook in 2020 dient, bij de vergelijking van het EPRA resultaat per aandeel met 2019, rekening gehouden te worden met deze degressieve impact.

- De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken zouden mogelijk een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van Montea in 2020. Op basis van de huidige kennis en rekening houdend met de gevolgen van de crisis verwacht Montea voor 2020:
 - een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,44 (+ 5% t.o.v. 2019)
 - een stijging van het dividend per aandeel in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,67 op basis van een pay-out ratio van 80%
 - de bezettingsgraad boven 97% aan te houden en een gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten op eerste vervaldatum boven 7,5 jaar
 - een schuldratio die zal evolueren richting 44% tegen eind 2020.

Inhoudsopgave

1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2020
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2020
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.7. Transacties tussen verbonden partijen
- 1.8. Voornaamste risico's en onzekerheden
- 1.9. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

2 Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007

3 EPRA Performance Measures

4 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's

5 Vooruitzichten en update COVID-19

6 Toekomstgerichte verklaringen

7 Financiële kalender

Bijlagen:

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2020
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2020
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Reële waarde hiërarchie
7. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2020 per geografische regio
8. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2020 per geografische regio
9. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2020
10. Verslag van de commissaris

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

	BE	FR	NL	30/06/2020 6 maanden	31/12/2019 12 maanden	30/06/2019 6 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites	33	18	20	71	69	65
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ² 623.113	202.702	289.743	1.115.558	1.073.248	1.049.887
Kantoren	M ² 57.407	17.774	29.456	104.637	103.334	98.510
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M ² 6.512	0	156.498	163.010	163.010	163.010
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M² 687.032	220.476	475.697	1.383.206	1.339.593	1.311.408
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - verhuurd (2)	M ² 32.562	0	720.980	753.542	753.542	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	M ² 191.907	112.204	40.120	344.231	368.743	201.907
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	M ² 0	70.000	0	70.000	0	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	M ² 79.137	0	120.000	199.137	224.137	314.169
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M² 303.606	182.204	881.100	1.366.910	1.346.422	1.269.618
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (3)	KE 542.098	192.767	412.300	1.147.166	1.083.085	1.022.001
Investeringswaarde (4)	KE 555.751	206.340	441.161	1.203.252	1.134.150	1.070.691
Bezettingsgraad (5)	% 99,7%	96,6%	100,0%	99,3%	99,3%	98,7%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde (3)	KE 22.122	0	4.115	26.237	12.195	11.951
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (3)	KE 37.229	2.101	2.865	42.195	64.004	70.161
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	KE			34.177	65.063	32.110
Vastgoedresultaat	KE			36.575	68.135	33.503
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	KE			32.778	61.710	30.266
Operationele marge (6)*	%			89,6%	90,6%	90,3%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	KE			-5.125	-11.356	-5.535
EPRA resultaat (8)*	KE			27.267	49.997	24.195
Gewogen gemiddeld aantal aandelen				15.807.764	15.229.606	14.667.452
EPRA resultaat per aandeel (9)*	€			1,72	3,28	1,65
Resultaat op de portefeuille (10)*	KE			28.406	71.207	38.584
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	KE			-7.713	-12.739	-13.864
Netto resultaat (IFRS)	KE			47.960	108.465	48.915
Netto resultaat per aandeel	€			3,03	7,12	3,33
Geconsolideerde balans						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (12)	KE			708.197	680.029	620.405
EPRA NAV (13)*	KE			738.833	702.953	644.454
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	KE			495.860	470.104	472.572
Balanstotaal	KE			1.253.328	1.193.698	1.138.956
Schuldratio (14)	%			39,6%	39,4%	41,5%
IFRS NAV per aandeel	€			44,20	43,09	39,31
EPRA NAV per aandeel (15)*	€			46,11	44,54	40,83
EPRA NNNNAV per aandeel (16)*	€			44,35	43,27	39,53
Beurskoers (17)	€			89,20	81,00	75,40
Premie	%			101,8%	88,0%	91,8%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) Deze lijn is toegevoegd ten opzichte van H1 2019. De 2019 cijfers zijn aangevuld om vergelijking mogelijk te maken met dit jaar.
- 3) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 4) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 5) 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.
- 6) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie sectie 4.
- 7) * Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 4.
- 8) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 9) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 10) * Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 4.
- 11) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 12) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 13) * EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 14) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- 15) * EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 16) * EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 17) Beurskoers op het einde van de periode.

EPRA - METRICS	Definitie	Doelstelling	30/06/2020	30/06/2019
A) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	In € x 1000:	
			27.267	24.195
			In € / aandeel:	
			1,72	1,65
B) EPRA NAV	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	In € x 1000:	
			738.833	644.454
			In € / aandeel:	
			46,11	40,83
C) EPRA NNNAV	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	In € x 1000:	
			710.576	623.934
			In € / aandeel:	
			44,35	39,53
D) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	1,2%	1,7%
	Definitie	Doelstelling	30/06/2020	31/12/2019
E) EPRA Net Initial Yield	De aangepaste geannualiseerde huurinkomsten, exclusief het notioneel bedrag bij aflopen van de huurvrije periode of andere huurincentives, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	5,9%	6,0%
F) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere nietvervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	5,9%	6,0%
G) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten		9,4%	9,3%
H) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten		9,0%	9,0%

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties

1.2.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,3%

Op 30 juni 2020 bedraagt de bezettingsgraad 99,3%, stabiel tegenover dezelfde periode vorig jaar. Van de 7% huurcontracten die in 2020 op vervalddag komen, kon op heden reeds 80% worden verlengd.

Impact COVID-19:

De verhuuractiviteiten van Montea hebben gedurende de eerste 6 maanden van 2020 weinig impact ondervonden van de COVID-19 crisis.

Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (zowel op landen als sector- als siteniveau) klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. De magazijnen zijn operationeel en kennen in sommige gevallen zelfs een verhoogde activiteit. Montea is zich bewust van de uitdaging waarmee sommige klanten geconfronteerd worden. Aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden. Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkijtscheldingen toegekend.

De achterstallige huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen op 30 juli 2020 een bedrag van ongeveer € 2,0 miljoen.

Tevens op 30 juli 2020 heeft Montea 99% van de vervallen huurfacturen van het tweede trimester 2020 en 98% van de vervallen huurfacturen van het derde trimester 2020 ontvangen.

Dit percentage is in overeenstemming met het percentage van vorig jaar op hetzelfde moment; slechts een beperkt deel van de vertragingen houdt rechtstreeks verband met de COVID-19 crisis.

1.2.2 Ontwikkelingsactiviteit

1.2.2.1 Projecten opgeleverd in Q2 2020

Tijdens het tweede kwartaal van 2020, werd een oppervlakte van ca. 45.000 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van ca. 35 miljoen³, aan een netto aanvangsrendement van 6,9%.

- **Saint-Laurent-Blangy, Frankrijk**⁴
 - Start ontwikkeling: Q2 2019
 - Oppervlakte: ca 33.000 m² opslagruimte en 1.900 m² kantoorruimte
 - 20 jaar vast verhuurd aan Groupe Advitam
 - Investeringswaarde: ca € 22 miljoen
 - Oplevering: 15/06/2020
- **Meyzieu, Frankrijk**⁵
 - Start ontwikkeling: Q3 2019
 - Oppervlakte: ca 10.000 m² opslagruimte
 - 9 jaar vast verhuurd aan Renault
 - Investeringswaarde: ca € 13 miljoen
 - Oplevering: 15/06/2020



Impact COVID-19:

De projecten werden tijdig, conform voorziene afspraken, opgeleverd ondanks een tijdelijke onderbreking van ongeveer één maand in april 2020 ten gevolge van de maatregelen van de bevoegde overheden.

1.2.2.2 Projecten in uitvoering, oplevering in 2020

In het tweede semester van 2020, verwacht Montea de oplevering van ca. 14.000 m² aan voorverhuurde logistieke panden en een voorverhuurd parkeerterrein van ca. 17.900m². De totale investeringswaarde bedraagt ca. € 36 miljoen⁶, aan een netto aanvangsrendement van gemiddeld 6,6%, inclusief het verhuurde terrein. De gemiddelde looptijd van deze huurcontracten bedraagt 11,7 jaar.

- **Schiphol Airport - parking (NL)**
 - Verwachte aankoop: Q3 2020
 - Oppervlakte terrein: 17.900 m² (331 parkeerplaatsen)
 - Langdurig verhuurd
 - Investeringswaarde: ca € 9 miljoen
- **Schiphol Airport (NL)**
 - Aankoop terrein (21.500 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: Q1 2020
 - Verwachte oplevering: Q4 2020
 - Oppervlakte distributiecentrum: ca 9.000 m²
 - Oppervlakte kantoorruimte: ca 1.000 m²
 - Langdurig verhuurd
 - Investeringswaarde (terrein + ontwikkeling): ca € 17 miljoen

³ Waarvan €33,8 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 30/06/2020

⁴ Zie persmededeling van 04/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵ Zie persmededeling van 19/09/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Waarvan € 11,8 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 30/06/2020

- **Circulaire en klimaat neutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België** ⁷
 - Start ontwikkeling: Q4 2019
 - Verwachte oplevering: Q4 2020
 - Oppervlakte: ca 4.250 m² distributiecentrum (stadsdistributie met elektrische voertuigen cargofietsen)
 - 15 jaar vast verhuurd aan DHL Express
 - Investeringswaarde: ca € 10 miljoen



Impact COVID-19:

Niettegenstaande Montea geen vertragingen voor deze projecten verwacht, werd in de hierboven vermelde verwachte aankoop- en opleveringsdata rekening gehouden met een eventuele vertraging in oplevering ten gevolge van de COVID-19 crisis van één maand.

1.2.2.3 Toekomstige projecten in uitvoering, verwachte oplevering na 2020

Bovendien verwacht Montea een oppervlakte van ca. 155.000 m² op te leveren na 2020. Het betreft voornamelijk terreinen die Montea onder controle heeft (hetzij aangekocht hetzij via een optie) en waarvan, gezien de unieke locatie en de huidige huurmarkt, verwacht wordt op korte termijn een klant te vinden en daarna dus ook de bouwwerkzaamheden op te starten. Dit voor een totaal investeringsbudget van ca. € 162 miljoen⁸.

In het eerste semester van 2020 kon Montea het volgende ontwikkelingspotentieel vastleggen door de ondertekening van een aankoopbelofte:

- **Bedrijventerrein St-Priest (FR)**
 - Aankoop terrein (70.000 m²) in 2021
 - Investeringsbudget terrein: ca. € 7 miljoen

Daarnaast verwacht Montea de volgende projecten op korte termijn te kunnen opstarten:

- **Lumineus (BE)**
 - Aankoop terrein (55.000 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca 30.000 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 27 miljoen
- **Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
 - Aankoop terrein (37.500 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na sanering en voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 24.500 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 19 miljoen

⁷ Zie persmededeling van 19/12/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁸ Waarvan € 12,3 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 30/06/2020

- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
 - Terrein (resterend saldo: 120.000 m²) onder optie ⁹
 - Aankoop terrein: Q3 2020
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)
 - Maximale oppervlakte opslagruimte: ca. 100.000 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 80 miljoen
- **Herontwikkeling bestaande sites te Vorst en Aalst (BE)**
 - Sites komen vrij in respectievelijk Q1 2021 en Q3 2021
 - Start ontwikkeling: bij einde huidig huurcontract
 - Inschatting investeringsbudget: ca. € 29 miljoen

1.2.2.4 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Montea heeft ongeveer 77,5% van alle daken van de warehouses in België effectief van PV-installaties voorzien. De ambitie is om dat percentage op te trekken richting 90%, de maximale technische capaciteit van de huidige portefeuille. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 17,0 miljoen voorzien.

In Nederland werd inmiddels 38% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. In 2020 zal het aantal Montea-sites met PV-installatie verdubbelen. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 9 miljoen voorzien.

Het totaalprogramma bedraagt € 26,0 miljoen waarvan reeds € 16 miljoen werd geïnvesteerd op 30 juni 2020.

1.2.3 Desinvesteringsactiviteit

Er hebben in Q2 2020 geen desinvesteringen plaatsgevonden.

⁹ Zie persmededeling van 13/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.4 Andere gebeurtenissen tijdens het tweede trimester 2020

Montea breidt activiteiten uit naar Duitsland via samenwerking met Duitse IMPEC Groep¹⁰



Na België, Frankrijk en Nederland is Montea klaar om nu ook de Duitse markt te betreden en zo haar internationale slagkracht te vergroten. De sterke groei van de logistieke sector in Europa én de leidende rol van de Duitse economie zijn de belangrijkste drijfveren om verder internationaal door te breken. Voor de uitbreiding gaat Montea een partnership aan met IMPEC Groep.

IMPEC Groep is net zoals Montea ontstaan vanuit familiaal ondernemerschap. Bovendien hanteert de Duitse groep dezelfde waarden als Montea, namelijk een langetermijnvisie en een focus op waardecreatie in het ontwikkelen van 'built-to-suit' projecten op strategische locaties.

IMPEC Groep - ofwel IMPEC Real Estate GmbH - werd in 1993 opgericht door Gerhard Mannsperger. Sinds de komst van zoon Dominique Mannsperger, een ervaren logistiek ontwikkelaar, richt het bedrijf zich uitsluitend op logistieke ontwikkelingen. In hun klantenportefeuille zitten onder andere bedrijven zoals Seifert Logistics, Duvenbeck en Mateco. IMPEC Groep ontwikkelde de afgelopen jaren meer dan 550.000 m² verhuurde opslagruimte en verwerkte een transactievolume van € 400 miljoen.

De groeiambitie mag duidelijk zijn, want door deze samenwerking wordt Duitsland - naast België, Nederland en Frankrijk - het vierde land waar Montea actief is. De expansie markeert de start van een volgende fase in de investeringsstrategie in hoogwaardige én duurzame logistieke locaties. Met een schuldgraad van 39,6%, is Montea ervan overtuigd snel door te kunnen groeien in Duitsland. Montea zal naar verwachting nog voor jaareinde haar eerste projecten in Duitsland aankondigen.

Invoering Wetboek van vennootschappen en verenigingen (afschaffing rechtsvorm commanditaire vennootschap op aandelen)

In het kader van de invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (waarbij de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen werd afgeschaft) en de recente wijziging van de GVV Wet (waardoor het mogelijk is voor een GVV om de vorm aan te nemen van een naamloze vennootschap die door een enige bestuurder wordt bestuurd), heeft de statutaire zaakvoerder van Montea besloten dat Montea zich wenst om te vormen van een Comm. VA naar een NV met een enige bestuurder (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA). Montea zal in het najaar van 2020 een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders bijeenroepen die zal beraadslagen hierover alsook over de aanpassing van de statuten aan het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Er zal op een later tijdstip meer informatie worden bekend gemaakt over deze buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Montea.

¹⁰ Zie persmededeling van 25/06/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.5 Verdere versterking van de financieringsstructuur

Resultaat keuzedividend¹¹

In totaal werd 64,22% van de coupons nr. 22 (die het dividend van het boekjaar 2019 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 241.100 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 18.004.383,60 (€ 4.913.618,00 in kapitaal en € 13.090.765,60 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 15 juni 2020 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt 16.023.694 aandelen.

Financieringsactiviteiten

Bijkomend kon Montea in de loop van het tweede kwartaal van 2020 een bedrag van € 175 miljoen aan nieuwe financiering vastleggen met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,4 jaar.

De schuldratio¹² van Montea bedraagt 39,6% eind Q2 2020.

Impact COVID-19:

In het kader van de onzekerheden door de COVID-19 pandemie heeft Montea verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft Montea haar financieringsbehoeften (verplichtingen inclusief verwachte uitgaven voor nog niet geëngageerde projecten conform vooruitzicht portefeuillegroei) tot juni 2021 gedekt.

¹¹ Zie persmededeling van 11/06/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

¹² berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

1.2.6 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

De Nederlandse fiscale administratie heeft in 2016, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland NV meer bepaald dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Slechts dan kan in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, de Vennootschap beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI regime.

In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie, het Nederlandse ministerie van Financiën en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. Het ministerie liet weten dat deze invulling momenteel niet geconcretiseerd kan worden onder andere omwille van de afhankelijkheid van de uitkomst van lopende beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond de teruggave van dividendbelasting waarop het ministerie niet wenst vooruit te lopen. Uit het Arrest van het Europese Hof van Justitie van 30 januari 2020 (zaak Köln-Aktiefonds Deka) volgt dat een buitenlandse lichaam dat gebruik wil maken van het Nederlandse FBI regime, aan vergelijkbare vereisten dient te voldoen. Dit wordt uitgelegd naar het (achterliggende) doel van de betreffende FBI eisen. Op basis van dit Arrest zou het niet nodig zijn dat het buitenlandse lichaam aan exact gelijke vereisten voldoet. De Hoge Raad heeft echter nog geen nadere uitleg gegeven omtrent dit Arrest.

Verwacht wordt dat de duiding van de Hoge Raad duidelijkheid zal scheppen waarna de vraag van Montea opnieuw kan opgenomen worden. Daarnaast kijkt de Nederlandse overheid of een gerichte aanpassing van het FBI regime op termijn noodzakelijk, mogelijk en uitvoerbaar is met mogelijk een gewijzigd beleid vanaf 2021.

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Het ministerie heeft immers reeds in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een 'level playing field' ('gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld'). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Montea Nederland NV heeft in haar aangifte vennootschapsbelastingen 2015, 2016, 2017 en 2018 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015, 2016, 2017 en 2018 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 5,3 miljoen voor deze 4 jaren). Echter met betrekking tot 2015 heeft Montea een definitieve vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze periode) ontvangen die €0,1 miljoen hoger is dan de voorlopige aangifte. Tegen de definitieve aanslag 2015 heeft Montea bezwaar ingediend. Tegen de afdrachten in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 5,4 miljoen) ook als vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland heeft ieder jaar de onder het FBI regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2018 een bedrag van € 1,0

miljoen aan dividendbelasting betaald. De dividendbelasting kan mogelijk gerecupereerd worden indien het FBI statuut toch geweigerd zou worden. De totale impact met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2018 zou dus € 4,4 miljoen of € 0,29 per aandeel (8,8% van het EPRA resultaat 2019) bedragen.

Tenzij evenementen zich voordoen waaruit blijkt dat anders gehandeld zou moeten worden, is Montea voornemens om dezelfde werkwijze te hanteren met betrekking tot 2019. Een bedrag van ca. € 2,6 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de voorlopige aanslag 2019. In de cijfers over 2019 werd hiervoor een schuld van € 2,6 miljoen en een vordering van € 2,6 miljoen opgenomen. Een bedrag van ca. € 0,5 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de dividendbelasting die verschuldigd is na vervulling van de uitkeringsverplichting. De impact van het niet bekomen van de FBI status met betrekking tot 2019 zou dus € 2,1 miljoen of € 0,13 per aandeel (3,9% van het EPRA resultaat 2019) bedragen, zijnde het bedrag van de voorlopige aanslag verminderd met het bedrag van de dividendbelasting.

1.3 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2020

1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 juni 2020

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2020 6 maanden	30/06/2019 6 maanden	
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN			
NETTO HUURRESULTAAT	34.177	32.110	
VASTGOEDRESULTAAT	36.575	33.503	
% t.o.v netto huurresultaat	107,0%	104,3%	
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.115	-840	
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	35.460	32.663	
Algemene kosten van de vennootschap	-2.646	-2.301	
Andere operationele opbrengsten en kosten	-36	-97	
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	32.778	30.266	
% t.o.v netto huurresultaat	89,6%	90,3%	
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-5.125	-5.535	
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	27.653	24.731	
Belastingen	-387	-535	
EPRA RESULTAAT per aandeel	27.267 1,72	24.195 1,65	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	304	
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.406	38.280	
Ander portefeuilleresultaat	0	0	
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	28.406	38.584	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.713	-13.864	
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-7.713	-13.864	
NETTO RESULTAAT per aandeel	47.960 3,03	48.915 3,33	
KERNRATIO'S	30/06/2020 6 maanden	31/12/2019 12 maanden	30/06/2019 6 maanden
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	1,72	3,28	1,65
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	1,80	4,68	2,63
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,49	-0,84	-0,95
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	3,03	7,12	3,33
EPRA resultaat per aandeel (2)	1,70	3,17	1,53
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		80,5%	
Bruto dividend per aandeel		2,54	
Netto dividend per aandeel		1,78	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.807.764	15.229.606	14.667.452
Aantal aandelen in omloop per periode einde	16.023.694	15.782.594	15.782.594

(1) Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

(3) Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd EPRA resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat beschikbaar voor uitkering van Montea Comm. VA.

1.3.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 13% van € 24,2 miljoen over de eerste 6 maanden in 2019 naar € 27,3 miljoen over dezelfde periode in 2020. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,72 voor de eerste 6 maanden van 2020, een stijging van 5% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 1,65) rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 8%¹³.

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2019 en 2020 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

□ Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 32,8 miljoen in het tweede kwartaal van 2020, een stijging van 8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 30,3 miljoen).

- Het netto huurresultaat bedraagt € 34,2 miljoen over H1 2020 en is gestegen met 6% (of € 2,1 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2019 (€ 32,1 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,7%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (+ 2,2%), heronderhandeling van huurcontracten (+ 0,1%) en de daling van de bezettingsgraad in Frankrijk deels afgezet tegenover de stijging in bezettingsgraad België (- 0,5%).
- Het vastgoedresultaat over H1 2020 bedraagt € 36,6 miljoen en stijgt met € 3,1 miljoen (of 9%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 33,5 miljoen) voornamelijk gelinkt aan de stijging van het netto huurresultaat (€ 2,1 miljoen), een stijging van de zonnepaneelinkomsten (€ 0,3 miljoen) en de project en property management fees (€ 0,3 miljoen) en een daling van de niet doorrekenbare vastgoedkosten als gevolg van een hogere bezettingsgraad (€ 0,4 miljoen).
- De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn in de eerste 6 maanden van 2020 gestegen met € 0,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2019 naar aanleiding van de groei van de portefeuille en de stijging van de abonnementstaks naar aanleiding van de versterking van het eigen vermogen in 2019. Door deze toename stijgt het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 2,5 miljoen of 8% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 30,3 miljoen in H1 2019 naar € 32,8 miljoen in H1 2020).
- De exploitatie- of operationele marge¹⁴* bedraagt 89,6% voor de eerste 6 maanden van 2020, tegenover 90,3% voor dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk gelinkt aan de stijging van de betaalde abonnementstaks.

¹³ De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen was het laagste in het eerste kwartaal van 2019 en nam geleidelijk toe naar jaareinde. Ook in 2020 dient, bij de vergelijking van het EPRA resultaat per aandeel met 2019 rekening gehouden te worden met deze degressieve impact.

¹⁴ *Exploitatie- of operationele marge bekommt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoed resultaat.

- ❑ Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 5,1 miljoen voor de eerste 6 maanden van 2020, een daling van € 0,4 miljoen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (€ 5,5 miljoen).

De gemiddelde financieringskost^{15*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 2,1% voor de eerste 6 maanden van 2020 ten opzichte van 2,2% voor dezelfde periode in 2019.

- ❑ EPRA resultaat

Het EPRA resultaat over de eerste 6 maanden van 2020 bedraagt € 27,3 miljoen, een stijging van 13% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 5% naar € 1,72 over H1 2020, waarbij rekening wordt gehouden met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 8%.¹⁶

- ❑ Resultaat op de vastgoedportefeuille^{17*}

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 6 maanden van 2020 bedraagt € 28,4 miljoen of € 1,80 per aandeel¹⁸. De waardeverhoging betreft de meerwaarde op de in juni opgeleverde projectontwikkelingen te Saint-Laurent-Blangy (FR) en te Meyzieu (FR) (€ 9,2 miljoen). Verder kan de stijging verklaard worden door een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, voornamelijk in België gelinkt aan de marktevolutie (€ 19,2 miljoen).

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

- ❑ Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt - € 7,7 miljoen of - € 0,49 per aandeel eind Q2 2020. De negatieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingen per eind juni 2020 als gevolg van de dalende lange termijn rentevoetverwachtingen in 2020.

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 portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Het netto resultaat in de eerste 6 maanden van 2020 (€ 47,9 miljoen) daalt met € 1,0 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk als gevolg van het geboekte resultaat op de vastgoedportefeuille in 2019 t.o.v. 2020.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel¹⁹ bedraagt € 3,03 (€ 3,33 eind Q2 2019).

¹⁵ *Deze financiële kost is een geproratieerd gemiddelde en wordt berekend op basis van de totale financiële kost over de periode t.o.v. de gemiddelde financiële schuldenlast over de afgelopen 12 maanden, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten die geen werkelijke financieringskost van de vennootschap is.

¹⁶ De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen was het laagste in het eerste kwartaal van 2019 en nam geleidelijk toe naar jaareinde. Ook in 2020 dient, bij de vergelijking van het EPRA resultaat per aandeel met 2019 rekening gehouden te worden met deze degressieve impact.

¹⁷ *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.

¹⁸ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

¹⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
		Conso	Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.217.746.768	1.161.380.537	1.081.801.959
II.	VLOTTENDE ACTIVA	35.581.352	32.317.252	57.153.624
	TOTAAL ACTIVA	1.253.328.121	1.193.697.790	1.138.955.582
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	708.196.762	680.029.177	620.404.629
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	708.196.762	680.029.177	620.404.629
II.	Minderheidsbelangen	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	545.131.359	513.668.613	518.550.953
I.	Langlopende verplichtingen	437.472.501	412.772.382	427.694.923
II.	Kortlopende verplichtingen	107.658.859	100.896.231	90.856.030
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.253.328.121	1.193.697.790	1.138.955.582

1.3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2020

- Op 30/06/2020 bestaat het totaal van de activa (€ 1.253,3 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (3% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (3% 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.

De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van Montea conform IAS 40 bedraagt € 1.215,6 miljoen op 30 juni 2020²⁰, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.147,2 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 42,2 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 26,2 miljoen).

	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 30-06-20	Totaal 31-12-19	Totaal 30-06-19
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites	33	18	20	71	69	65
Oppervlakte opslag (m ²)	623.113	202.702	289.743	1.115.558	1.073.248	1.049.887
Oppervlakte kantoren (m ²)	57.407	17.774	29.456	104.637	103.334	98.510
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m ²) (2)	6.512	0	156.498	163.010	163.010	163.010
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	687.032	220.476	475.697	1.383.206	1.339.593	1.311.408
Vastgoedportefeuille - Grondreserve						
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - verhuurd (3)	32.562	0	720.980	753.542	753.542	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	191.907	112.204	40.120	344.231	368.743	201.907
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	0	70.000	0	70.000	0	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	79.137	0	120.000	199.137	224.137	314.169
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel	303.606	182.204	881.100	1.366.910	1.346.422	1.269.618
Reële waarde (K EUR)	542.098	192.767	412.300	1.147.166	1.083.085	1.022.001
Investeringswaarde (K EUR)	555.751	206.340	441.161	1.203.252	1.134.150	1.070.691
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	34.746	10.976	24.390	70.112	67.217	64.651
Bruto rendement (%)	6,41%	5,69%	5,92%	6,11%	6,21%	6,33%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	6,44%	6,04%	5,92%	6,18%	6,28%	6,43%
Niet verhuurde delen (m ²)	1.776	7.394	0	9.170	9.373	14.405
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (4)	169	667	0	836	850	1.109
Bezettingsgraad	99,7%	96,6%	100,0%	99,3%	99,3%	98,7%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (5)						
Reële waarde (K EUR)	22.122	0	4.115	26.237	12.195	11.951
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (K EUR)	37.229	2.101	2.865	42.195	64.004	70.161

- (1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop en het gebruiksrecht, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.
- (2) Oppervlakte van verhuurde terreinen wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- (3) Deze lijn is toegevoegd ten opzichte van H1 2019. De 2019 cijfers zijn aangevuld om vergelijking mogelijk te maken met dit jaar.
- (4) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.
- (5) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans.

²⁰ Zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedgeskundige JLL.

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.383.206 m², verspreid over 71 sites waarvan 33 in België, 18 in Frankrijk en 20 in Nederland.
- Montea beschikt over een totale landbank van 1.366.910 m², waarvan 753.542 m² verhuurd terrein in portefeuille, 344.231m² niet verhuurd terrein in portefeuille, 70.000 m² terrein in Due Diligence fase en 199.137 m² onder optie, wat in totaal mogelijk een ontwikkelingspotentieel geeft van ongeveer 50% verhuurbare oppervlakte (ongeveer 700.000 m²).
- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 6,2% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 6,3% op 31/03/2020. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 6,1%.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 70,1 miljoen, een stijging van 8% ten opzichte van 30/06/2019, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.

De bezettingsgraad bedraagt 99,3% per 30/06/2020 en is stabiel gebleven t.o.v. eind maart 2020. De leegstand bevindt zich in Frankrijk, op de site te Le Mesnil-Amélot voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit'Air. De Belgische en Nederlands portefeuille is voor 100% bezet op het einde van het tweede kwartaal in 2020.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 42,2 miljoen en bestaat uit:
 - de site gelegen te Tyraslaan, Vilvoorde (BE)
 - de site gelegen te Lummen (BE)
 - de site gelegen te Bornem (BE)
 - de site gelegen te Senlis (FR)
 - het project gelegen te Schiphol Airport (NL)
 - de site gelegen te Etten-Leur (NL)
 - zonnepaneelinvesteringen (BE + NL)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 26,2 miljoen betreft 24 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland.

- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen van € 708,2 miljoen en een totale schuld van € 545,1 miljoen.
 - Het eigen vermogen (IFRS) bedraagt € 708,2 miljoen per 30 juni 2020 tegenover € 680 miljoen per eind 2019.

De EPRA NAV^{21*} per 30/06/2020 bedraagt € 46,11 per aandeel (€ 44,54 per aandeel per 31/12/2019). De stijging is voornamelijk het gevolg van het gerealiseerde EPRA resultaat (inclusief verwerking dividenduitkering 2019 via keuzedividend), de impact van kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend en de positieve herwaardering van de portefeuille deels gecompenseerd door de negatieve herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten in 2020. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt € 44,35 op 30 juni 2020 (€ 43,27 per aandeel per 31/12/2019).

- De totale verplichtingen (€ 545,1 miljoen) bestaan uit:
 - € 338,8 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 496,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 juni 2020 en een niet-opgenomen capaciteit van € 157,9 miljoen;
 - € 79,7 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2014 en 2015;
 - een lopende leasingschuld van € 47,8 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
 - de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 30,8 miljoen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²² voor een bedrag van € 48,0 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 4,2 jaar op 30 juni 2020. De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 6,5 jaar eind juni 2020. 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 94%.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 6,4 in het eerste semester van 2020 tegenover 5,5 voor dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,1% over de eerste 6 maanden van 2020 (2,2% in dezelfde periode vorig jaar).

- De schuldratio²³ van Montea bedraagt 39,6% eind Q2 2020 (t.o.v. 39,4% eind 2019).

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

²¹ *EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook: www.epra.com. EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook: www.epra.com.

²² De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

²³ berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvenootschappen.

Impact COVID-19:

In het kader van de onzekerheden door de COVID-19 pandemie heeft Montea verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur. Zo sloot Montea in de loop van het tweede trimester 2020 voor een totaal bedrag van € 175 miljoen aan nieuwe kredietlijnen af. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft Montea haar financieringsbehoeften (verplichtingen inclusief verwachte uitgaven voor nog niet geëngageerde projecten conform vooruitzicht portefeuillegroei) tot juni 2021 gedekt. Montea heeft momenteel een niet-opgenomen capaciteit van kredietlijnen van € 157,9 miljoen.

De COVID-19 pandemie leidde tot spanningen op de financiële markten waarbij spreads op de schuldmarkten aanzienlijk toenamen. De impact van deze evolutie op Montea is beperkt aangezien zij de nieuwe kredietlijnen wist af te sluiten aan marges in lijn met de marge van de reeds opgenomen kredietlijnen.

De markt van het handelspapier op korte termijn staat door COVID-19 onder spanning, wat zich vertaalt in een vermindering van de geïnvesteerde volumes en een verhoging van de marges. Montea heeft geen kortlopend handelspapier waardoor zij hierdoor niet geïmpacteerd wordt.

Montea overweegt steeds alle mogelijke financieringsvormen. De toegang tot de schuldenmarkt werd voor Montea niet beperkt naar aanleiding van COVID-19 dankzij haar track record, haar lage schuldratio van 39,6% en de vastgoedklasse (logistiek) waarin zij actief is. Rekening houdend met de onzekerheden door COVID-19, heeft Montea besloten om de beschikbare schuldcapaciteit op te trekken wat extra financiële kosten in de vorm van een reservatiecommissie met zich zal meebrengen voor de toekomst.

1.3.5 Waarderingsregels

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met de IFRS-norm IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving”. In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2019.

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2020**

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

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2020**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2020 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (ingangsdatum werd uitgesteld naar 2023, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)

Impact COVID-19:

Huurkortingen die uitzonderlijk toegekend zouden worden in tijden van economische crisis, zoals de COVID-19 crisis en de daarmee samenhangende lockdown, zullen in overeenstemming met IFRS 9 (“impairment loss”) verwerkt worden als een vermindering van de inkomsten. Voor de periode tot 30 juni 2020 is dit echter niet van toepassing op Montea aangezien zij geen huurkortingen toegekend heeft aan haar klanten.

1.4 Beursprestatie van het aandeel Montea

De slotkoers op 30/06/2020 (€ 89,2) noteert 18,3% hoger dan de slotkoers één jaar geleden (€ 75,4).

BEURSPERFORMANTIE	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	89,20	81,00	75,40
Hoogste	100,40	84,00	80,10
Laagste	53,00	55,73	57,40
Gemiddelde	84,88	73,99	70,02
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	44,20	43,09	39,31
EPRA NNNNAV	44,35	43,27	39,53
EPRA NAV	46,11	44,54	40,83
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	101,8%	88,0%	91,8%
Dividendrendement (%)		3,1%	
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		2,54	
Netto dividend per aandeel		1,78	
Uitkeringspercentage		80%	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	16.025	20.037	28.538
Periodevolume	2.019.182	5.109.550	3.567.305
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594	15.782.594
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.429.314	1.278.390	1.190.008
Ratio's (%)			
"Velocity"	13%	32%	23%

Dividendrendement (%): Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers.

Bruto Return (%): Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividenden) gedeeld door de gemiddelde beurskoers.

"Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

Impact COVID-19:

De huidige crisis wordt gekenmerkt door een gevoelige daling van beurskoersen in bepaalde sectoren. Logistiek vastgoed is echter de vastgoedklasse die naar verwachting niet of misschien zelfs positief geïmpacteerd zal worden door de crisis:

- Bedrijven zullen hun afhankelijkheid van Aziatische landen willen beperken en strategische voorraden opbouwen
- Verwachtingen van consumenten naar kortere leveringstermijnen zal toenemen waardoor verschillende bedrijven meer voorraad zullen willen aanleggen
- Bedrijven die nog geen online diensten leverden, zijn genoodzaakt om zich aan te passen en zullen ook na de crisis hun online diensten blijven leveren
- Consumenten die de voordelen van online diensten nog niet kenden, hebben noodgedwongen leren werken met bestellingen via internet, wat een gedragswijziging bij late adopters zal bewerkstelligen.

De koers van het Montea aandeel heeft tot op heden geen impact van COVID-19 pandemie ondervonden.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste semester van 2020 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

1.7 Voornaamste risico's en onzekerheden

1.7.1 Voornaamste risico's en onzekerheden²⁴

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

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2019.

Impact COVID-19:

Het beheer van de wereldwijde pandemie heeft geleid en zou in de toekomst kunnen leiden tot het tijdelijk stopzetten of beperken van bepaalde activiteiten, evenals zouden (opnieuw) lockdown maatregelen opgelegd kunnen worden door overheden waarvan de beperkingen momenteel ongekend zijn. De huidige crisis zou voor Montea volgende specifieke gevolgen kunnen hebben:

- Onderbreking of vertraging van de ontwikkelingsprojecten met een impact op de inkomsten van de vennootschap
- Financiële problemen van de ergst getroffen huurders met een impact op de inkomsten en de cash-flow van de vennootschap
- Minder eenvoudige toegang tot financieringen en/of stijging van kredietmarges door de baken en de financiële markten worden geëist met een mogelijke impact op de liquiditeit
- Liquiditeitsrisico

Op heden hebben geen van deze risico's zich voltrokken omwille van COVID-19.

Montea beschikt over een stevige huurdersbasis waardoor het risico op wanbetalingen geminimaliseerd wordt. Het merendeel van de huurders zijn grote ondernemingen. De top 10 Montea's klanten is goed voor 34% haar huurinkomsten.

Met een schuldratio van 39,6% getuigt de geconsolideerde balans van een sterke solvabiliteit. Daarnaast zijn de portefeuille KPI's zoals een bezettingsgraad van 99,3% en een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,7 jaar, alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille, een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken.

²⁴ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2016. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

1.8 Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

Bij Montea draait het niet om winst om de winst, maar om duurzame waardegroei. Duurzaamheid, in de meest ruime zin van het woord, zit sinds lange tijd ingebakken in het Montea-DNA en het reikt veel verder dan louter ecologische overwegingen. Montea streeft ernaar om verder vooruit te denken dan huidige vooropgestelde normen en wetgeving.

Montea gaat in 2020 nog een stap verder: via onderzoek wordt de toekomstvisie op middellange (2030) en lange termijn (2050) vormgegeven in het Plan 2030/2050: Duurzaamheidsvisie voor de toekomst. De vernieuwde visie en ambities worden gekoppeld aan de 4P's-benadering (People, Planet, Profit en Policy), wat ruimer gaat dan de ESG-criteria (Environmental, Social and Governance).

De ontwikkeling van Plan 2030/2050 start met een nulmeting, een inventaris van de huidige situatie van waar gestart wordt. Ook het level playing field wordt bepaald. Het aantal stakeholders van Montea neemt steeds toe en deze worden mee geïntegreerd in dit onderzoek. Montea is niet alleen accountable ten aanzien van klanten en aandeelhouders. Ook de maatschappij is een erg belangrijke stakeholder door de impact van onze activiteiten op bijvoorbeeld mobiliteit, ruimtegebruik, vervuiling, ... Montea is zich bewust van die impact en heeft hier een veel bredere visie dan puur economisch gerelateerd.

In een volgende fase worden zowel de bestaande portefeuille als toekomstige projecten grondig geanalyseerd en getoetst aan wat de noden zijn voor de toekomst.

Het onderzoek zal resulteren in een concreet actieplan met implementatie op middellange (2030) en lange (2050) termijn. Montea zal deze toekomstvisie dus zowel laten doordringen in het Montea-DNA alsook concreet toepassen op het terrein.

De eerste fase van de uitwerking van Plan 2030/2050 is ingezet en wordt afgerond in het najaar van 2020. Gezien het belang van dit onderzoek voor zowel Montea, de stakeholders en de samenleving, laat Montea zich omringen door ervaren partners in deze materie om zo tot het meest optimale resultaat te komen.

Uiteraard zet Montea zijn huidige inspanningen op vlak van duurzaamheid verder. Deze inspanningen bestaan uit volgende zaken:

- ✓ 340.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders. Zo kunnen afwijkingen in energieverbruik vroegtijdig vastgesteld worden en kan snel geageerd worden. Bovendien is het energieverbruik een belangrijke parameter voor de berekening van de ecologische voetafdruk.
- ✓ Het relighting-programma in België wordt verder geïmplementeerd in onze warehouses. De verlichting in al onze oudere gebouwen wordt vervangen door energiezuinige LED-verlichting.
- ✓ Het gebruik van warmtepompen, recuperatie en hergebruik van water en de installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen behoren intussen tot de standaarduitrusting bij een nieuw te ontwikkelen project.
- ✓ Voor het project Lumineus in Lummen gaat Montea een stap verder dan de standaard. Zo wordt de site niet alleen gasloos maar zal deze ook in grote mate worden losgekoppeld van het drinkwaternet. In samenwerking met De Watergroep start Montea immers een pilootproject om regenwater om te zetten naar drinkwater. Tevens wordt de mogelijkheid onderzocht voor korte en lange termijn energieopslag door middel van batterij en waterstofcellen.
- ✓ Montea ondersteunt de leerstoel Dennie Lockefer. Dit fundamenteel onderzoek, georganiseerd aan de Universiteit Antwerpen, organiseert wetenschappelijk onderzoek naar multimodaliteit en vooral hoe het gebruik van binnenwateren voor transport als een eventuele oplossing kan dienen voor het verbeteren van de mobiliteit.
- ✓ Op geregelde tijdstippen organiseert Montea met partners (oa VIL, Spryg) seminars voor de sector teneinde kennis te delen met zoveel mogelijk stakeholders.

Als organisatie is Montea tevens verantwoordelijk voor het welzijn van de eigen werknemers. Montea moedigt aan en stimuleert de werknemers om naast het werk ook actief te zijn in maatschappelijk relevante initiatieven. Montea ondersteunt graag projecten en initiatieven waar haar eigen werknemers nauw bij betrokken zijn.

- ✓ Montea zou deelnemen aan de Roparun, een jaarlijkse estafette-loop van Parijs naar Rotterdam ter ondersteuning van organisaties die zich inzetten voor mensen met kanker. Deze run werd echter geannuleerd naar aanleiding van COVID-19. Ter vervanging organiseert Montea haar eigen estafette-loop van het kantoor in Tilburg naar het kantoor in Aalst. Ook hierbij zullen diverse non-profitorganisaties ondersteund worden.
- ✓ Montea neemt jaarlijks deel aan de IMMORun, een sportieve vorm van netwerken binnen de vastgoedwereld.
- ✓ Montea ondersteunt diverse goede doelen, waaronder De Kampenhoeve, een therapiecentrum met paarden en ezeltjes, een initiatief van één van de medewerkers van Montea.
- ✓ Montea organiseert op regelmatige basis activiteiten en uitstappen voor haar werknemers en hun familie.

2 Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007

Conform Artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de statutaire zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jo De Wolf, dat, voor zover haar bekend:

- ❑ de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- ❑ het tussentijdsjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de uit hoofde van artikel 13, §5 en §6 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vereiste informatie.

3 EPRA Performance measures²⁵

A) EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

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

Doelstelling: Het EPRA resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het EPRA resultaat meet het netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Netto resultaat (IFRS)	47.960	48.915
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-28.406	-38.280
(ii) Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-304
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.713	13.864
EPRA resultaat	27.267	24.195
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.807.764	14.667.452
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	1,72	1,65

²⁵ De EPRA maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

B) EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

Definitie: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: De EPRA NAV meet de intrinsieke waarde zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag. De EPRA NAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag.

Berekening:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	708.197	620.405
NAV per aandeel (€/aandeel)	44,20	39,31
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		
Verwaterde netto-actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	708.197	620.405
Uit te sluiten		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	30.637	24.050
EPRA NAV	738.833	644.454
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	46,11	40,83

C) EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

Definitie: De EPRA NNNAV is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: De EPRA NNNAV meet de intrinsieke waarde rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. De EPRA NNNAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Berekening:

(in EUR X 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
EPRA NAV	738.833	644.454
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	46,11	40,83
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van financiële instrumenten	-30.637	-24.050
(ii) Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	2.379	3.529
EPRA NNNAV	710.576	623.934
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	44,35	39,53

D) 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:

(in EUR X 1 000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 30-06-20	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 30-06-20	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %) 30-06-20	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 30-06-19	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 30-06-19	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %) 30-06-19
België	169	32.578	0,5%	372	32.426	1,1%
Frankrijk	667	11.494	5,8%	737	9.177	8,0%
Nederland	-	23.949	0,0%	-	22.224	0,0%
Totaal	836	68.021	1,2%	1.109	63.828	1,7%

E) 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.

Doelstelling: Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren. Zie ook www.epra.com.

Berekening:

(in EUR x 1000)		30/06/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		1.153.829	1.104.358
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen			
Activa bestemd voor verkoop			
Verminderd met projectontwikkelingen		-42.195	-64.004
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1.111.634	1.040.353
Toelage voor geraamde aankoopkosten		54.645	49.694
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	1.166.279	1.090.047
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		72.908	69.391
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-3.582	-3.771
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	69.326	65.620
Huurvrije periodes of lease incentives		13	80
"topped-up" Geannualiseerde nettohuurgelden	C	69.340	65.699
EPRA NIY	A/B	5,9%	6,0%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,9%	6,0%

F) EPRA kost ratio

Definitie: De EPRA Kost ratio is de administratieve en operationele kosten (inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. Zie ook www.epra.com.

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. Zie ook www.epra.com.

Berekening:

EPRA KOST RATIO <i>(in EUR x 1000)</i>		30/06/2020	31/12/2019
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		3.582	6.656
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-198	-365
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	3.384	6.290
IX. Directe leegstandskosten		-134	-166
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	3.250	6.125
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		36.045	67.985
Brutohuurinkomsten	C	36.045	67.985
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	9,4%	9,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,0%	9,0%

4 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁶

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 <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	304
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.406	38.280
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	28.406	38.584

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Financiële resultaat	-12.837	-19.399
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	7.713	13.864
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-5.125	-5.535

²⁶ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 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 <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Vastgoedresultaat	36.575	33.503
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	32.778	30.266
OPERATIONELE MARGE	89,6%	90,3%

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 <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Financiële resultaat	-12.837	-19.399
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-92	-34
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.713	13.864
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.053	1.077
Intercalaire intresten	-784	-557
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-4.948	-5.050
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	478.383	466.070
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,1%	2,2%

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)	30/06/2020	30/06/2019
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	32.778	30.266
Financiële inkomsten (+)	92	34
TOTAAL (A)	32.870	30.300
Netto financiële kosten (-)	5.176	5.500
TOTAAL (B)	5.176	5.500
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,35	5,51

5 Vooruitzichten en update COVID-19

Montea heeft verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten in de verschillende landen waarin ze actief is te verzekeren, waarbij de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders op de eerste plaats komt. Zo werden ook de medewerkers aangemoedigd om zo veel mogelijk op telewerk over te schakelen voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid vereisen. Telewerk werd voor de crisis al aangemoedigd waardoor deze maatregel geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd. De continuïteit van de dienstverlening richting de huurders wordt gewaarborgd door de operationele teams die in nauw contact staan met de huurders.

Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (zowel op landen als sector- als siteniveau) klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. De magazijnen zijn operationeel en kennen in sommige gevallen zelfs een verhoogde activiteit. Montea is zich bewust van de uitdaging waarmee sommige klanten geconfronteerd worden. Aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden. Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkijwitscheldingen toegekend. De achterstallige huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen op 30 juli 2020 een bedrag van ongeveer € 2,0 miljoen.

Tevens op 30 juli 2020 heeft Montea 99% van de vervallen huurfacturen van het tweede trimester 2020 en 98% van de vervallen huurfacturen van het derde trimester 2020 ontvangen. Dit percentage is in overeenstemming met het percentage van vorig jaar op hetzelfde moment; slechts een beperkt deel van de vertragingen houdt rechtstreeks verband met de COVID-19 crisis.

Montea heeft momenteel twee lopende projecten in aanbouw waarvan één in Nederland (Schiphol) en één in België (Antwerpen – Blue Gate). Deze twee projecten hebben tot op heden geen vertraging opgelopen. Montea verwacht geen onderbreking of vertraging in de oplevering van deze projecten later in 2020.

In het kader van de onzekerheden door COVID-19 pandemie heeft Montea verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur. Zo sloot Montea in de loop van het tweede trimester 2020 voor een totaal bedrag van € 175 miljoen aan nieuwe kredietlijnen af. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft Montea haar financieringsbehoeften (verplichtingen inclusief verwachte uitgaven voor nog niet geëngageerde projecten conform vooruitzicht portefeuillegroei) tot juni 2021 gedekt. Montea heeft momenteel een niet-opgenomen capaciteit van kredietlijnen van € 157,9 miljoen. Met een schuldratio van 39,6% op 30 juni 2020 is de geconsolideerde balans van Montea zeer solvabel en verwacht Montea om haar geformuleerde groeiplan te kunnen realiseren.

De waardering van de vastgoedportefeuille aan het einde van het tweede kwartaal van 2020 die door de vastgoeddeskundigen werd aangeleverd met het oog op de publicatie van kwartaalinformatie, meldt geen negatieve variatie in de reële waarde gelinkt aan de huidige crisis. Integendeel, door de voorzichtige en conservatieve waardering van de vastgoedportefeuille in het verleden, kan Montea zelfs in deze uitdagende tijden een waardestijging van € 19,2 miljoen noteren. Logistiek is de vastgoedklasse die naar verwachting niet of misschien zelfs positief geïmpacteerd zal worden door de crisis:

- Bedrijven zullen hun afhankelijkheid van Aziatische landen willen beperken en strategische voorraden opbouwen
- Verwachtingen van consumenten naar kortere leveringstermijnen zal toenemen waardoor verschillende bedrijven meer voorraad zullen willen aanleggen
- Bedrijven die nog geen online diensten leverden, zijn genooddaakt om zich aan te passen en zullen ook na de crisis hun online diensten blijven leveren
- Consumenten die de voordelen van online diensten nog niet kenden, hebben noodgedwongen leren werken met bestellingen via internet, wat een gedragswijziging bij late adopters zal bewerkstelligen.

Op langere termijn houdt Montea hierdoor haar ambitie om de vastgoedportefeuille met ca. € 300 miljoen te laten groeien in 2020 en 2021 aan, wat zal resulteren in een totale vastgoedportefeuille van €1.450 miljoen tegen eind 2021. 70% van deze groei (€ 209 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.

Op korte termijn (vooruitzichten 2020) zou de uitbraak van het coronavirus en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van Montea. Op basis van de huidige kennis en rekening houdend met de gevolgen van de crisis verwacht Montea:

- een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,44 (+5% t.o.v. 2019)
- een stijging van het dividend per aandeel in lijn met de groei van EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,67, op basis van een pay-out ratio van 80%
- een bezettingsgraad boven 97% en een gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten op eerste vervaldatum boven 7,5 jaar
- een schuldratio die zal evolueren richting 44% tegen eind 2020

6 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 voorbije activiteiten, realisaties, prestaties of trends mogen niet worden beschouwd als een stelling of garantie dat deze zich in de toekomst zullen blijven voortzetten.

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

Montea verbindt zich op geen enkele manier - tenzij zij hiertoe wettelijk zou zijn verplicht – om deze vooruitzichten up te daten of aan te passen, ook al doen zich wijzigingen voor in de verwachtingen, gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitzichten gebaseerd zijn. Noch Montea, noch haar zaakvoerder, de bestuurders van haar zaakvoerders, 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.

7 Financiële kalender

05/11/2020 Tussentijdse resultaten 30/09/2020 (voor beurstijd)

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website www.montea.com.

OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea Comm. VA is een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. 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 30/06/2020 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.383.206 m², verspreid over 71 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP). Montea verkreeg op 11/12/2019 de EPRA BPR Gold Award.

PERSCONTACT

Jo De Wolf | +32 53 82 62 62 | jo.dewolf@montea.com

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com



Bijlage 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2020²⁷

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		30/06/2020 6 maanden	31/12/2019 12 maanden	30/06/2019 6 maanden
I.	Huuriinkomsten	34.177	65.063	32.109
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	0	1	1
	NETTO HUURRESULTAAT	34.177	65.063	32.110
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.753	6.986	3.598
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.869	-7.371	-3.993
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.514	3.457	1.789
	VASTGOEDRESULTAAT	36.575	68.135	33.503
IX.	Technische kosten	-12	-22	-17
X.	Commerciële kosten	-22	-58	4
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-134	-166	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-919	-1.794	-826
XIII.	Andere vastgoedkosten	-28	-8	-1
	VASTGOEDKOSTEN	-1.115	-2.047	-840
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	35.460	66.089	32.663
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.646	-4.207	-2.301
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-36	-172	-97
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	32.778	61.710	30.266
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	434	304
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.406	70.773	38.280
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	61.184	132.917	68.849
XX.	Financiële inkomsten	92	57	34
XXI.	Netto interestkosten	-5.176	-11.309	-5.500
XXII.	Andere financiële kosten	-41	-105	-69
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.713	-12.739	-13.864
	FINANCIEEL RESULTAAT	-12.837	-24.095	-19.399
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	48.346	108.822	49.450
XXV.	Vennootschapsbelasting	-387	-357	-535
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	-387	-357	-535
	NETTO RESULTAAT	47.960	108.465	48.915
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	47.960	108.465	48.915
	Minderheidsbelangen	0	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594	15.782.594
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	15.807.764	15.229.606	14.667.452
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	3,03	7,12	3,33

²⁷ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2020²⁸

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018
I. VASTE ACTIVA	1.217.747	1.161.381	910.426
A. Goodwill	-	-	-
B. Immateriële vaste activa	481	419	374
C. Vastgoedbeleggingen	1.189.726	1.147.476	896.873
D. Andere materiële vaste activa	27.358	13.344	13.149
E. Financiële vaste activa	147	107	1
F. Vorderingen financiële leasing	-	-	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	35	35	29
H. Uitgestelde belastingen - activa	-	-	-
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-	-
II. VLOTTENDE ACTIVA	35.581	32.317	39.051
A. Activa bestemd voor verkoop	-	0	2.377
B. Financiële vlottende activa	-	-	-
C. Vorderingen financiële leasing	-	-	-
D. Handelsvorderingen	12.821	13.405	15.599
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8.068	9.186	13.867
F. Kas en kasequivalenten	10.976	7.690	4.634
G. Overlopende rekeningen	3.716	2.037	2.574
TOTAAL ACTIVA	1.253.328	1.193.698	949.477
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	708.197	680.029	433.569
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	708.197	680.029	433.550
A. Kapitaal	319.848	314.983	256.063
B. Uitgiftepremies	222.274	209.184	100.891
C. Reserves	118.114	47.397	12.020
D. Nettoresultaat van het boekjaar	47.960	108.465	64.575
II. Minderheidsbelangen	-	0	19
VERPLICHTINGEN	545.131	513.669	515.908
I. Langlopende verplichtingen	437.473	412.772	427.155
A. Voorzieningen	-	-	-
B. Langlopende financiële schulden	406.689	389.741	416.968
a. Kredietinstellingen	310.922	263.308	306.431
b. Financiële leasing	919	943	1.047
c. Andere (bond + IFRS 16 leasingverplichting)	94.848	125.491	109.491
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	30.783	23.031	10.186
E. Andere langlopende verplichtingen	-	-	-
II. Kortlopende verplichtingen	107.659	100.896	88.754
A. Voorzieningen	-	-	-
B. Kortlopende financiële schulden	61.344	61.340	45.085
a. Kredietinstellingen	29.600	29.600	45.000
b. Financiële leasing	99	92	85
c. Andere (bond + IFRS 16 leasingverplichting)	31.645	31.648	-0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	23.052	14.214	20.142
a. Exit taks	278	274	1.445
b. Andere	22.774	13.940	18.697
E. Andere kortlopende verplichtingen	4.775	4.809	4.707
F. Overlopende rekeningen	18.488	20.534	18.819
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.253.328	1.193.698	949.477

²⁸ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen²⁹

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
Balans per 31/12/2018	256.063	100.891	12.020	64.575	0	19	433.568
Elementen onmiddellijk erkend als EV	58.920	108.292	-237	0	0	-19	166.957
Kapitaalsverhoging	58.647	108.292	0	0	0	0	166.939
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-242	0	0	0	-242
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	273	0	0	0	0	0	273
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-19	-19
Rechtzettingen	0	0	5	0	0	0	5
Subtotaal	314.983	209.183	11.783	64.575	0	0	600.525
Dividenden	0	0	-28.961	0	0	0	-28.961
Overgedragen resultaat	0	0	64.575	-64.575	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	108.465	0	0	108.465
Balans per at 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	0	680.029
Elementen onmiddellijk erkend als EV	4.865	13.091	2.301	0	0	0	20.257
Kapitaalsverhoging	4.865	13.091	0	0	0	0	17.956
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	2.301	0	0	0	2.301
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	319.848	222.274	49.698	108.465	0	0	700.286
Dividenden	0	0	-40.049	0	0	0	-40.049
Overgedragen resultaat	0	0	108.465	-108.465	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	47.960	0	0	47.960
Balans per 30/06/2020	319.848	222.274	118.114	47.960	0	0	708.197

²⁹ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat³⁰

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	30/06/2020 6 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Netto resultaat	47.960	108.465	64.575
Andere elementen van het globaal resultaat	2.301	-242	10
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	2.301	-242	10
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	2.301	-242	10
Globaal resultaat	50.260	108.223	64.585
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	50.260	108.223	64.585
Minderheidsbelangen	0	0	0

³⁰ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht³¹

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	30/06/2020	31/12/2019
	6 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	7.690	4.634
Netto resultaat	47.960	108.465
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	5.909	11.356
Ontvangen rente	-92	-57
Betaalde interesten op financieringen	6.002	11.413
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	387	357
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-20.419	-58.570
Afschrijvingen en waardeverminderingen	131	255
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	131	256
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	0	-1
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	0
Andere niet-kas elementen	-20.550	-58.825
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-28.406	-70.773
IFRS 9 impact (+/-)	7.713	12.739
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-434
Voorzieningen	143	0
Belastingen	0	-357
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	33.837	61.608
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	6.780	3.294
Bewegingen in activa posten	22	7.406
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	0	-7
Handelsvorderingen (korte termijn)	583	2.194
Andere kortlopende activa	1.118	4.681
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1.679	537
Bewegingen in passiva posten	6.758	-4.112
Handelsschulden	8.897	-4.302
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-59	-1.626
Andere kortlopende passiva	-33	101
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-2.046	1.714
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	48.307	69.536
Investeringsactiviteiten	-28.577	-136.504
Acquisitie van immateriële vaste activa	-131	-168
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-24.859	-136.027
Andere materiële activa	-6	-195
Zonnepanelen	-3.581	-548
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	434
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-28.577	-136.504
VRUJE CASHFLOW (A1+B1)	19.729	-66.968
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	16.948	-51.704
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	24.700	-58.621
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-7.752	12.845
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	-5.928
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	-19.792	137.717
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	4.865	58.647
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	13.091	108.292
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in minderheidsbelangen	0	-19
Uitgekeerde dividenden	-40.049	-28.961
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	2.301	-242
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-5.909	-11.356
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	-8.754	74.658
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	10.976	7.690

³¹ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 6: Reële waarde hiërarchie³²

Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)		30/06/2020 Boekwaarde	30/06/2020 Level 1 (1)	30/06/2020 Level 2 (2)	30/06/2020 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	1.217.747	-	663	1.217.084
A.	Goodwill	-	-	-	-
B.	Immateriële vaste activa	481	-	481	-
C.	Vastgoedbeleggingen	1.189.726	-	0	1.189.726
D.	Andere materiële vaste activa	27.358	-	-	27.358
E.	Financiële vaste activa	147	-	147	-
F.	Vorderingen financiële leasing	-	-	-	-
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	35	-	35	-
H.	Uitgestelde belastingen - activa	-	-	-	-
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-	-	-
II.	VLOTTENDE ACTIVA	35.581	10.976	24.605	-
A.	Activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-
B.	Financiële vlottende activa	-	-	-	-
C.	Vorderingen financiële leasing	-	-	-	-
D.	Handelsvorderingen	12.821	-	12.821	-
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8.068	-	8.068	-
F.	Kas en kasequivalenten	10.976	10.976	-	-
G.	Overlopende rekeningen	3.716	-	3.716	-
	TOTAAL ACTIVA	1.253.328	10.976	25.268	1.217.084
	VERPLICHTINGEN	545.131	-	547.511	-
I.	Langlopende verplichtingen	437.473	-	439.852	-
A.	Voorzieningen	-	-	-	-
B.	Langlopende financiële schulden	406.689	-	409.069	-
1.	Bancaire schulden	310.922	-	310.922	-
2.	Obligatieleningen + IFRS 16 leasingverplichting	94.848	-	97.227	-
3.	Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	919	-	919	-
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	30.783	-	30.783	-
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-	-	-
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	-	-	-
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen	107.659	-	107.659	-
A.	Voorzieningen	-	-	-	-
B.	Kortlopende financiële schulden	61.344	-	61.344	-
1.	Bancaire schulden	29.600	-	29.600	-
2.	Financiële leasing schulden	99	-	99	-
3.	Andere (Bond + IFRS 16 leasingverplichting)	31.645	-	31.645	-
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	23.052	-	23.052	-
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.775	-	4.775	-
F.	Overlopende rekeningen	18.488	-	18.488	-
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	545.131	-	547.511	-

³² De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 7: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2020 per geografische regio ³³

(EUR x 1.000)		30/06/2020	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2020
		BE	FR	NL	Elim.	6 maanden
I.	Huurinkomsten	17.402	4.671	12.104	0	34.177
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	0	0	0	0	0
	NETTO HUURRESULTAAT	17.402	4.671	12.104	0	34.177
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.547	573	633	0	2.753
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.345	-618	-906	0	-2.869
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.127	189	199	0	2.514
	VASTGOEDRESULTAAT	19.731	4.815	12.030	0	36.575
IX.	Technische kosten	0	-12	0	0	-12
X.	Commerciële kosten	0	-22	0	0	-22
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-22	-107	-5	0	-134
XII.	Beheerskosten vastgoed	-642	-277	0	0	-919
XIII.	Andere vastgoedkosten	-25	-4	0	0	-28
	VASTGOEDKOSTEN	-689	-421	-5	0	-1.115
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.042	4.394	12.025	0	35.460
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.140	-325	-181	0	-2.646
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-47	0	0	-36
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	16.913	4.021	11.844	0	32.778
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.315	7.124	1.966	0	28.406
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	36.228	11.146	13.810	0	61.184
XX.	Financiële inkomsten	92	0	0	0	92
XXI.	Netto interestkosten	-2.903	-483	-1.790	0	-5.176
XXII.	Andere financiële kosten	-30	-10	-2	0	-41
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.713	0	0	0	-7.713
	FINANCIEEL RESULTAAT	-10.553	-493	-1.792	0	-12.837
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25.675	10.653	12.018	0	48.346
XXV.	Vennootschapsbelasting	-38	-30	-319	0	-387
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-38	-30	-319	0	-387
	NETTO RESULTAAT	25.637	10.623	11.699	0	47.960
	EPRA RESULTAAT	14.035	3.499	9.733	0	27.267
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.808	15.808	15.808	0	15.808
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	1,62	0,67	0,74	0,00	3,03
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,89	0,22	0,62	0,00	1,72

SFG wordt, ondanks het een Nederlandse entiteit is, opgenomen onder segment België.

³³ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2020 per geografische regio³⁴

(EUR x 1.000)	30/06/2020 BE	30/06/2020 FR	30/06/2020 NL	30/06/2020 Elim.	30/06/2020 Conso
I. VASTE ACTIVA	761.698	195.551	419.397	-158.899	1.217.747
A. Goodwill	0	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	481	0	0	0	481
C. Vastgoedbeleggingen	579.690	194.871	415.165	0	1.189.726
D. Andere materiële vaste activa	22.478	647	4.232	0	27.358
E. Financiële vaste activa	159.046	0	0	-158.899	147
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	33	0	0	35
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	263.527	8.943	11.136	-248.024	35.581
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D. Handelsvorderingen	5.146	4.425	3.251	0	12.821
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	249.506	1.183	5.402	-248.024	8.068
F. Kas en kasequivalenten	6.085	2.502	2.389	0	10.976
G. Overlopende rekeningen	2.789	833	94	0	3.716
TOTAAL ACTIVA	1.025.224	204.494	430.533	-406.923	1.253.328
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	515.170	90.602	257.807	-155.383	708.197
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	515.170	90.602	257.807	-155.383	708.197
A. Kapitaal	319.848	0	95.469	-95.469	319.848
B. Uitgiftepremie	222.274	0	0	0	222.274
C. Reserves	-52.589	79.979	150.639	-59.914	118.114
D. Nettoresultaat van het boekjaar	25.637	10.623	11.699	0	47.960
II. Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	510.054	113.892	172.726	-251.540	545.131
I. Langlopende verplichtingen	435.658	1.745	69	0	437.473
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	404.874	1.745	69	0	406.689
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	30.783	0	0	0	30.783
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	74.396	112.147	172.656	-251.540	107.659
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	61.228	83	33	0	61.344
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.019	9.847	10.186	0	23.052
E. Andere kortlopende verplichtingen	98	99.220	157.215	-251.759	4.775
F. Overlopende rekeningen	10.050	2.997	5.222	219	18.488
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.025.224	204.494	430.533	-406.923	1.253.328

SFG wordt, ondanks het een Nederlandse entiteit is, opgenomen onder segment België.

³⁴ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2020

Waardebepaling	De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.
Waarde-evolutie	De Fair Value van de projecten (exclusief ontwikkelingen en zonnepanelen) conform IAS 40 is overgegaan van € 1.083 miljoen op 31/12/2019 naar € 1.147 miljoen op 30/06/2020. Deze Fair Value van € 1.147 miljoen komt overeen met een investeringswaarde van € 1.203 miljoen vrij op naam. Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 6,1%.
Patrimonium	Het patrimonium telt op heden ± 1.278.568 m ² opslagruimte en verhuurde terreinen en ± 104.637 m ² kantoorachtige oppervlakten op een totale oppervlakte van ± 1.383.206 m ² . Naast de 18 sites in Frankrijk en de 20 sites in Nederland, zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de gouden driehoek Antwerpen–Brussel–Gent.
Huurinkomsten	Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt. Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg € 70,1 miljoen per jaar op 30/06/2020. De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies. De bezettingsgraad voor de volledige portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt 99,3%.

Bijlage 10: Verslag van de commissaris



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

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

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea Comm. VA over de beoordeling van de Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2020

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijhorend verkort geconsolideerd overzicht van de balans van Montea Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2020, alsmede van het bijhorend verkort geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het verkort overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het verkort overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht alsook het verkort geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen, voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 1.253.328 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2020 van € 47.960 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers in overeenstemming met International Financial Reporting Standard *IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving* ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit." Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Bestoten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.336.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Verslag van de commissaris van 5 augustus 2020 over de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten van Montea Comm. VA voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2020 (vervolg)

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Covid-19

Zonder afbreuk te doen aan de door ons hierboven tot uitdrukking gebrachte beoordeling, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen in het halfjaarverslag inzake de gevolgen op de resultaten van de Vennootschap van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De continue evolutie inzake het Covid-19 virus creëert eveneens een belangrijke onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Vennootschap is uiteengezet in het halfjaarverslag en meer specifiek beschreven onder het hoofdstuk "Voornaamste risico's en onzekerheden" wat betreft de risico's en onzekerheden voor de Vennootschap ten gevolge van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus.

Brussel, 5 augustus 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens, o=Signatures, c=BE
Datum: 2020.08.05 06:54:10 +02'00'

Joeri Klaykens*
Partner
* Handelend in naam van een bv

21JK0036