

# Persbericht

# Tussentijdse verklaring

Van de statutaire zaakvoerder  
met betrekking tot de periode van  
01/07/2020 t/m 30/09/2020

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
EMBARGO TOT 05/11/2020 – 7u00



## Highlights Q3 2020:

- ✓ EPRA resultaat van € 42,2 miljoen over 9 maanden 2020 (+ 13% t.o.v. 9 maanden 2019)
- ✓ EPRA resultaat per aandeel van € 2,66<sup>1</sup> (+ 9% t.o.v. 9 maanden 2019)
- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 126 miljoen (of 11%) t.o.v. eind 2019 naar € 1.285 miljoen
- ✓ Met een schuldratio van 40,0% getuigt de geconsolideerde balans van Montea 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 3 november 2020 heeft Montea 99% van alle verschuldigde huurgelden 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. 75% van deze groei (€ 225 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.
- ✓ De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken zullen slechts een zeer beperkte impact 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 minimaal € 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 minstens 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,66 op basis van een pay-out ratio van 80%.

<sup>1</sup> 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

- Het EPRA resultaat van Montea bedraagt € 42,2 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2020, een stijging met 13% t.o.v. dezelfde periode van 2019 (€ 37,3 miljoen). Het EPRA resultaat per aandeel over Q3 2020 bedraagt € 2,66 en stijgt met 9% t.o.v. dezelfde periode in 2019 (€ 2,45 per aandeel), rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 4%.
- Het netto huurresultaat stijgt met 7% (van € 48,4 miljoen voor Q3 2019 naar € 52,0 miljoen voor Q3 2020). Deze toename wordt gerealiseerd dankzij de aankopen van nieuwe panden/verhuurde terreinen en opgeleverde ontwikkelingen, die bijkomende huurinkomsten genereren.
- Het netto resultaat (IFRS) in de eerste 9 maanden van 2020 bedraagt € 94,4 miljoen, mede gedreven door de latente meerwaarde op de opgeleverde projecten in Frankrijk en op de langdurige verhuring aan DPD van het terrein in Vilvoorde, België<sup>2</sup> (€ 13,0 miljoen) alsook door een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 47,1 miljoen).
- Montea heeft n.a.v. het COVID-19 virus 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. Op die manier werden 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 40,0% op 30 september 2020 (t.o.v. 39,4% eind 2019) getuigt de geconsolideerde balans van Montea 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<sup>3</sup>, alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken.
- Montea ziet logistiek als 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 genooddakt 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.

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.

<sup>2</sup> Zie persmededeling van 22/09/2020 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>3</sup> Exclusief de gemiddelde resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten van de zonnepanelen

- 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. 75% van deze groei (€ 225 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.
- De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken zullen slechts een zeer beperkte impact 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 EPRA resultaat per aandeel naar minimaal € 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 minstens 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,66 op basis van een pay-out ratio van 80%;
  - een bezettingsgraad boven 97% aan te houden en een gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten op eerste vervaldatum<sup>4</sup> boven 7,5 jaar

---

<sup>4</sup> Exclusief zonnepanelen

# Inhoudsopgave

## 1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q3 2020
- 1.3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2020
- 1.4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.5. Transacties tussen verbonden partijen

## 2 EPRA Performance measures

## 3 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's

## 4 Vooruitzichten en update COVID-19

## 5 Toekomstgerichte verklaring

## 6 Financiële kalender

# 1 Beheersverslag

## 1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	30/09/2020 9 maanden	31/12/2019 12 maanden	30/09/2019 9 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>							
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>							
<b>Aantal sites</b>		<b>34</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>72</b>	<b>69</b>	<b>67</b>
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>							
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	635.001	202.702	289.743	1.127.446	1.073.248	1.068.072
Kantoren	M <sup>2</sup>	57.407	17.774	29.456	104.637	103.334	102.072
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M <sup>2</sup>	6.512	0	156.498	163.010	163.010	163.010
<b>Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m<sup>2</sup>)</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>698.920</b>	<b>220.476</b>	<b>475.697</b>	<b>1.395.094</b>	<b>1.339.593</b>	<b>1.333.155</b>
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - verhuurd	M <sup>2</sup>	32.562	0	720.980	753.542	753.542	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in portefeuille	M <sup>2</sup>	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743	270.346
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in onderzoek	M <sup>2</sup>	0	70.000	0	70.000	0	0
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in optie	M <sup>2</sup>	79.137	0	0	79.137	224.137	245.649
<b>Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m<sup>2</sup>)</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>243.706</b>	<b>182.204</b>	<b>881.100</b>	<b>1.307.010</b>	<b>1.346.422</b>	<b>1.269.537</b>
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>							
Reële waarde (2)	K€	577.096	194.838	420.020	1.191.954	1.083.085	1.055.863
Investeringswaarde (3)	K€	591.619	208.558	449.421	1.249.598	1.134.150	1.105.451
<b>Bezettingsgraad (4)</b>	<b>%</b>	<b>99,7%</b>	<b>96,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>99,3%</b>	<b>99,3%</b>	<b>98,6%</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>							
Reële waarde (2)	K€	21.262	0	4.068	25.330	12.195	11.825
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>							
Reële waarde (2)	K€	11.000	2.160	54.675	67.835	64.004	45.842
<b>Geconsolideerde resultaten</b>							
<b>Resultaten</b>							
Netto huurresultaat	K€				51.975	65.063	48.378
Vastgoedresultaat	K€				55.801	68.135	50.875
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				50.765	61.710	46.229
Operationele marge (5)*	%				91,0%	90,6%	90,9%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-7.924	-11.356	-8.408
<b>EPRA resultaat (7)*</b>	<b>K€</b>				<b>42.239</b>	<b>49.997</b>	<b>37.267</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					15.880.266	15.229.606	15.229.606
<b>EPRA resultaat per aandeel (8)*</b>	<b>€</b>				<b>2,66</b>	<b>3,28</b>	<b>2,45</b>
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				60.123	71.207	52.872
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				-7.924	-12.739	-21.079
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>K€</b>				<b>94.438</b>	<b>108.465</b>	<b>69.060</b>
<b>Netto resultaat per aandeel</b>	<b>€</b>				<b>5,95</b>	<b>7,12</b>	<b>4,53</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>							
<b>IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)</b>	<b>K€</b>				<b>754.345</b>	<b>680.029</b>	<b>640.295</b>
<b>EPRA NAV (12)*</b>	<b>K€</b>				<b>785.193</b>	<b>702.953</b>	<b>671.559</b>
<b>Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio</b>	<b>K€</b>				<b>548.129</b>	<b>470.104</b>	<b>476.305</b>
<b>Balanstotaal</b>	<b>K€</b>				<b>1.370.222</b>	<b>1.193.698</b>	<b>1.167.042</b>
<b>Schuldratio (13)</b>	<b>%</b>				<b>40,0%</b>	<b>39,4%</b>	<b>40,8%</b>
IFRS NAV per aandeel	€				47,08	43,09	40,57
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				49,00	44,54	42,55
EPRA NNNNAV per aandeel (15)*	€				47,20	43,27	40,83
<b>Beurskoers (16)</b>	<b>€</b>				<b>101,00</b>	<b>81,00</b>	<b>77,70</b>
<b>Premie</b>	<b>%</b>				<b>114,5%</b>	<b>88,0%</b>	<b>91,5%</b>

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m<sup>2</sup> bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 5) \* Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie sectie 3.
- 6) \* Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 3.
- 7) \* 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](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 8) \* EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 9) \* Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 3.
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 11) 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.
- 12) \* 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](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 13) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- 14) \* 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](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 15) \* 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](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 16) Beurskoers op het einde van de periode.

EPRA - METRICS		Definitie	Doelstelling	30-09-20	30-09-19
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:		
			42.239	37.267	
			In € / aandeel:		
			2,66	2,45	
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:		
			785.193	671.559	
			In € / aandeel:		
			49,00	42,55	
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:		
			756.384	644.444	
			In € / aandeel:		
			47,20	40,83	
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%	2,2%	
		Definitie	Doelstelling	30-09-20	31-12-19
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.	5,7%	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.	5,8%	6,0%	
G) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten		8,3%	9,3%	
H) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten		8,1%	9,0%	



## 1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q3 2020

### 1.2.1 Huuractiviteit

#### Bezettingsgraad van 99,3%

Op 30 september 2020 bedraagt de bezettingsgraad 99,3%, stabiel tegenover eind 2019. Van de 7% huurcontracten die in 2020 op vervalddag komen, kon op heden reeds 85% worden verlengd.

#### Langdurig partnership met DPD Belgium<sup>5</sup>

Het Franse koeriersbedrijf DPD investeert € 60 miljoen aan nieuwe depots in ons land, waarvan € 50 miljoen in een gloednieuw, volledig geautomatiseerd sorteercentrum van ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Dat sorteercentrum komt er in Vilvoorde, op een 59.500 m<sup>2</sup> terrein dat eigendom is van Montea. Beide bedrijven gaan niet toevallig een partnership aan: door corona boemt de e-commerce in ons land als nooit tevoren. Dat - én de strategische ligging van het terrein - deed DPD Belgium zelfs beslissen om zich meteen voor minimum 27 jaar te engageren en zo de beleving van pakjes in ons land nog vlotter te laten verlopen.

#### COVID-19 impact op betalingsgedrag klanten

De verhuuractiviteiten van Montea hebben gedurende de eerste 9 maanden van 2020 weinig impact ondervonden van de COVID-19 crisis.

Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (zowel op landen, sector- als siteniveau) klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. De magazijnen zijn operationeel en kennen in sommige gevallen zelf 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 gespreide huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen op heden een bedrag van ca. € 0,7 miljoen.

Montea heeft op heden 99% van de verschuldigde huurfacturen van oktober en november (voor de maandhuren) en het vierde trimester (voor de kwartaalhuren) 2020 ontvangen.

<sup>5</sup> Zie persmededeling van 22/09/2020 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

## 1.2.2 Acquisities in Q3 2020

### 1.2.2.1 Aankopen

In de loop van het derde kwartaal van 2020 werd een totaal aankoopvolume van ca. € 34 miljoen verwezenlijkt. Alle verworven acquisities bevinden zich op Nederlands grondgebied:

#### Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)<sup>6</sup>

Montea oefende in augustus 2020 haar optie uit op een terrein van ca. 120.000 m<sup>2</sup> gelegen te Waddinxveen. De investeringswaarde van het terrein bedroeg ca. € 25 miljoen. Op het terrein zal na voorverhuur een nieuw distributiecentrum worden gerealiseerd van ca. 100.000 m<sup>2</sup>.

#### Verwerving van een ontwikkelingsterrein bij Schiphol Airport (NL)

Montea heeft een koopovereenkomst gesloten voor een terrein van ca. 17.900 m<sup>2</sup>, vlakbij de A5 en A9 te Schiphol. Het terrein voorziet in 331 parkeerplaatsen die inmiddels werden voorverhuurd op lange termijn. De huurovereenkomst zal eind 2020 ingaan na de aanleg van de parking. De aankoop inclusief de ontwikkeling van het terrein heeft een investeringswaarde van ca. € 9,0 miljoen.

## 1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit

### 1.2.3.1 Projecten in uitvoering, oplevering in Q4 2020

In het vierde kwartaal van 2020, verwacht Montea de oplevering van ca. 14.000 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde logistieke panden en een voorverhuurd parkeerterrein van ca. 17.900m<sup>2</sup>. De totale investeringswaarde bedraagt ca. € 36 miljoen<sup>7</sup>, 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 plot 1 (NL)**
  - Aankoop terrein: Q3 2020
  - Start aanleg: Q4 2020
  - Ingang huurcontract: Q4 2020
  - Oppervlakte terrein: 17.900 m<sup>2</sup> (331 parkeerplaatsen)
  - Langdurig verhuurd
  - Investeringswaarde (terrein + ontwikkeling): ca € 9 miljoen
- **Schiphol Airport (NL)**
  - Aankoop terrein (21.500 m<sup>2</sup>) in 2019
  - Start ontwikkeling: Q1 2020
  - Oplevering: 15/10/2020
  - Oppervlakte distributiecentrum: ca 9.000 m<sup>2</sup>
  - Oppervlakte kantoorruimte: ca 1.000 m<sup>2</sup>
  - Langdurig verhuurd
  - Investeringswaarde (terrein + ontwikkeling): ca € 17 miljoen



<sup>6</sup> Zie persmededeling van 13/03/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>7</sup> Waarvan € 22,1 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 30/09/2020

- **Circulaire en klimaat neutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België**<sup>8</sup>
  - Start ontwikkeling: Q4 2019
  - Verwachte oplevering: Q4 2020
  - Oppervlakte: ca 4.250 m<sup>2</sup> distributiecentrum (stadsdistributie met elektrische voertuigen cargofietsen)
  - 15 jaar vast verhuurd aan DHL Express
  - Investeringswaarde: ca € 10 miljoen



### 1.2.3.2 Toekomstige projecten in uitvoering, verwachte oplevering na 2020

Bovendien verwacht Montea een oppervlakte van ca. 155.000 m<sup>2</sup> op te leveren na 2020. Het betreft voornamelijk terreinen die Montea onder controle heeft 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. € 164 miljoen<sup>9</sup>.

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

- **Lumineus (BE)**
  - Aankoop terrein (55.000 m<sup>2</sup>) in 2019
  - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)
  - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca 30.000 m<sup>2</sup>
  - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 27 miljoen
- **Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
  - Aankoop terrein (37.500 m<sup>2</sup>) in 2019
  - Start ontwikkeling: na sanering en voorverhuur (< Q4 2021)
  - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 24.500 m<sup>2</sup>
  - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 19 miljoen
- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
  - Terrein (resterend saldo: 120.000 m<sup>2</sup>) onder optie<sup>10</sup>
  - Aankoop terrein: Q3 2020
  - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)
  - Maximale oppervlakte opslagruimte: ca. 100.000 m<sup>2</sup>
  - 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
- **Bedrijventerrein St-Priest (FR)**
  - Aankoop terrein (70.000 m<sup>2</sup>) in 2022
  - Investeringsbudget terrein: ca. € 7 miljoen

<sup>8</sup> Zie persmededeling van 19/12/2019 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>9</sup> Waarvan € 36,9 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 30/09/2020.

<sup>10</sup> Zie persmededeling van 13/03/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

- **Schiphol Airport - parking plot 2 (NL)**
  - Aankoop terrein: Q4 2020
  - Start aanleg: Q4 2020
  - Ingang huurcontract: Q2 2021
  - Oppervlakte terrein: 4.400 m<sup>2</sup> (60 parkeerplaatsen)
  - Langdurig verhuurd
  - Investeringswaarde: ca € 2 miljoen

### 1.2.3.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Montea heeft ca 78% 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 heeft Montea in 2020 het aantal Montea-sites met PV-installatie verdubbeld. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 9 miljoen voorzien.

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

Montea zal dit totaalprogramma in het laatste kwartaal van 2020 en in de loop van 2021 verder uitbreiden. In Nederland is een extra investeringsbudget voorzien van ca. € 5 miljoen, waardoor ca. 70% van de portefeuille warehouses voorzien zal zijn van PV-installaties.

Naast Nederland en België, worden er vanaf 2021 ook PV-installaties voorzien in Frankrijk. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 4 miljoen voorzien. Hierdoor zal Montea ca. 43% van alle daken van de warehouses in Frankrijk van PV-installaties voorzien.

### 1.2.4 Desinvesteringsactiviteit

Er hebben in Q3 2020 geen desinvesteringen plaatsgevonden.

### 1.2.5 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 dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. In dat geval 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 in januari 2020 officieel weten dat deze invulling momenteel niet geconcretiseerd kan worden onder andere omwille van de afhankelijkheid van de uitkomst van lopende rechtszaken 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 buitenlands lichaam dat gebruik wil maken van het Nederlandse FBI regime, aan vergelijkbare vereisten dient te voldoen. Dit dient te worden uitgelegd naar het (achterliggende) doel van de betreffende FBI eisen. Op basis van dit Arrest heeft de Hoge Raad op 23 oktober 2020 Arrest gewezen over de toepassing van de Nederlandse eisen ten aanzien van het buitenlandse lichaam (Köln-Aktiefonds Deka). Op basis daarvan zal de rechtbank moeten oordelen of het buitenlandse lichaam gelijk behandeld dient te worden als een Nederlands beleggingsfonds met de FBI-status.

Hoewel de Hoge Raad in het Arrest handvatten biedt voor de verdere behandeling en beoordeling zal de rechtbank moeten oordelen over de vraag of het buitenlandse lichaam (Köln-Aktiefonds Deka) gelijk behandeld moet worden. Het Arrest van de Hoge Raad biedt nog onvoldoende duidelijkheid of Montea in Nederland de FBI-status kan verkrijgen. De uitspraak van de rechtbank zou meer duidelijkheid moeten bieden. Montea zal de komende maanden opnieuw in overleg treden met de Nederlandse fiscale administratie en het Nederlandse ministerie met het doel het FBI-regime te bekomen voor Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen. Daarnaast bestudeert de Nederlandse overheid de vraag of aanpassing van het FBI regime in zijn algemeenheid en voor vastgoedfondsen in het bijzonder op termijn noodzakelijk, mogelijk en uitvoerbaar is. Eventuele wijzigingen van het beleid worden niet voor 2022 verwacht.

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<sup>11</sup> heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015, 2016, 2017, 2018 en 2019 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter (voorlopige) aanslagen 2015, 2016, 2017, 2018 en 2019 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 8,3 miljoen voor deze 5 jaren).

<sup>11</sup> En haar Nederlandse dochtervennootschappen

Echter met betrekking tot 2015 heeft Montea een definitieve aanslag 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 recentelijk opgelegde definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2016 zal eveneens bezwaar worden ingediend. Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 8,3 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 NV<sup>12</sup> heeft ieder jaar de onder het FBI regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2019 rekening gehouden met € 1,6 miljoen aan verschuldigde dividendbelasting. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2019 en 2020 is bezwaar gemaakt. 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 2019 zou dus € 6,7 miljoen of € 0,42 per aandeel (12% van het verwachte EPRA resultaat 2020) bedragen.

Tenzij evenementen zich voordoen waaruit blijkt dat anders gehandeld zou moeten worden, is Montea voornemens om dezelfde werkwijze te hanteren met betrekking tot 2020. Een bedrag van ca. € 3,2 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2020. In de cijfers over 2020 wordt hiervoor een schuld van € 3,2 miljoen en een vordering van € 3,2 miljoen opgenomen. Een bedrag van ca. € 0,6 miljoen zal voorzien 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 2020 zou dus € 2,6 miljoen of € 0,16 per aandeel (ca. 5% van het verwachte EPRA resultaat 2020) bedragen, zijnde het bedrag van de verwachte voorlopige aanslag 2020 verminderd met voornoemd bedrag aan dividendbelasting.

---

<sup>12</sup> En haar Nederlandse dochtervennootschappen

### 1.3 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30 september 2020

#### 1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 september 2020

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/09/2020 9 maanden	30/09/2019 9 maanden	
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>			
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>51.975</b>	<b>48.378</b>	
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>55.801</b>	<b>50.875</b>	
% t.o.v netto huurresultaat	107,4%	105,2%	
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.628</b>	<b>-1.340</b>	
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>54.173</b>	<b>49.535</b>	
Algemene kosten van de vennootschap	-3.356	-3.184	
Andere operationele opbrengsten en kosten	-52	-122	
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>50.765</b>	<b>46.229</b>	
% t.o.v netto huurresultaat	97,7%	95,6%	
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten</b>	<b>-7.924</b>	<b>-8.408</b>	
<b>EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>42.841</b>	<b>37.821</b>	
Belastingen	-601	-554	
<b>EPRA RESULTAAT per aandeel</b>	<b>42.239</b> 2,66	<b>37.267</b> 2,45	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	434	
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	60.123	52.438	
Ander portefeuilleresultaat	0	0	
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>60.123</b>	<b>52.872</b>	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.924	-21.079	
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-7.924</b>	<b>-21.079</b>	
<b>NETTO RESULTAAT per aandeel</b>	<b>94.438</b> 5,95	<b>69.060</b> 4,53	
<b>KERNRATIO'S</b>	<b>30/09/2020</b> 9 maanden	<b>31/12/2019</b> 12 maanden	<b>30/09/2019</b> 9 maanden
<b>Kernratio's (€)</b>			
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,66	3,28	2,45
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	3,79	4,68	3,47
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,50	-0,84	-1,38
<b>Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)</b>	<b>5,95</b>	<b>7,12</b>	<b>4,53</b>
EPRA resultaat per aandeel (2)	2,64	3,17	2,36
<b>Voorgestelde uitkering</b>			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		80%	
Bruto dividend per aandeel		2,54	
Netto dividend per aandeel		1,78	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.880.266	15.229.606	15.229.606
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 € 37,3 miljoen over de eerste 9 maanden in 2019 naar € 42,2 miljoen over dezelfde periode in 2020. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,66 voor de eerste 9 maanden van 2020, een stijging van 9% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 2,45) rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 4%<sup>13</sup>.

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 € 50,8 miljoen in het derde kwartaal van 2020, een stijging van 10% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 46,2 miljoen).
  - Het netto huurresultaat bedraagt € 52,0 miljoen over de eerste 9 maanden van 2020 en is gestegen met 7% (of € 3,6 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2019 (€ 48,4 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 1,2%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (+ 2,1%) en de daling van de bezettingsgraad in Frankrijk deels afgezet tegenover de stijging in bezettingsgraad België (- 0,9%).
  - Het vastgoedresultaat over de eerste 9 maanden van 2020 bedraagt € 55,8 miljoen en stijgt met € 4,9 miljoen (of 10%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 50,9 miljoen) voornamelijk gelinkt aan de stijging van het netto huurresultaat (€ 3,6 miljoen), een stijging van de zonnepaneelinkomsten (€ 0,7 miljoen) en de project en property management fees (€ 0,4 miljoen) en een daling van de niet doorrekenbare vastgoedkosten als gevolg van een hogere bezettingsgraad (€ 0,2 miljoen).
  - De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn in de eerste 9 maanden van 2020 gestegen met € 0,4 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 € 4,5 miljoen of 10% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 46,2 miljoen per Q3 2019 naar € 50,8 miljoen per Q3 2020).
  - De exploitatie- of operationele marge<sup>14</sup>\* bedraagt 91,0% voor de eerste 9 maanden van 2020, tegenover 90,9% voor dezelfde periode vorig jaar.
- Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 7,9 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2020, een daling van € 0,5 miljoen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (€ 8,4 miljoen).

<sup>13</sup> 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.

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



De gemiddelde financieringskost<sup>15\*</sup> berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 2,0% voor de eerste 9 maanden van 2020 ten opzichte van 2,2% voor dezelfde periode in 2019.

#### □ EPRA resultaat

Het EPRA resultaat over de eerste 9 maanden van 2020 bedraagt € 42,2 miljoen, een stijging van 13% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 9% naar € 2,66 per eind Q3 2020, waarbij rekening wordt gehouden met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 4%.<sup>16</sup>

#### □ Resultaat op de vastgoedportefeuille<sup>17\*</sup>

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 9 maanden van 2020 bedraagt € 60,1 miljoen of € 3,79 per aandeel<sup>18</sup>. De waardestijging betreft de latente meerwaarde op de opgeleverde projectontwikkelingen in Frankrijk en op de langdurige verhuring aan DPD van het terrein in Vilvoorde (BE)<sup>19</sup> (€ 13,0 miljoen). Verder kan de stijging verklaard worden door een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, voornamelijk in België en Nederland gelinkt aan de marktrevolutie (€ 47,1 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 - € 7,9 miljoen of - € 0,50 per aandeel eind Q3 2020. De negatieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindexeringen per eind september 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 9 maanden van 2020 (€ 94,4 miljoen) stijgt met € 25,4 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar als gevolg van een stijging van het EPRA resultaat met € 5,0 miljoen, een stijging van het resultaat op de vastgoedportefeuille met € 7,2 miljoen en een daling van de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten met € 13,2 miljoen in 2020 t.o.v. 2019.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel<sup>20</sup> bedraagt € 5,95 (€ 4,53 eind Q3 2019)

<sup>15</sup> \*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.

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> \*Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

<sup>18</sup> Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

<sup>19</sup> Zie persmededeling van 22/09/2020 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>20</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

## 1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 september 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/09/2020 Conso	31/12/2019 Conso	30/09/2019 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.287.149.195	1.161.380.537	1.115.706.791
II.	VLOTTENDE ACTIVA	83.073.217	32.317.252	51.334.846
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.370.222.412</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>1.167.041.637</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>754.345.154</b>	<b>680.029.177</b>	<b>640.294.960</b>
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	754.345.154	680.029.177	640.294.960
II.	Minderheidsbelangen	0	0	0
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>615.877.258</b>	<b>513.668.613</b>	<b>526.746.677</b>
I.	Langlopende verplichtingen	474.579.601	412.772.382	434.899.530
II.	Kortlopende verplichtingen	141.297.657	100.896.231	91.847.147
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.370.222.412</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>1.167.041.637</b>

## 1.3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 september 2020

- Op 30/09/2020 bestaat het totaal van de activa (€ 1.370,2 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (87% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (5% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (6% 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 € 1.285,1 miljoen op 30 september 2020<sup>21</sup>, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.192 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 67,8 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 25,3 miljoen).

	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 30/09/2020	Totaal 31/12/2019
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>					
Aantal sites	34	18	20	72	69
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	635.001	202.702	289.743	1.127.446	1.073.248
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	57.407	17.774	29.456	104.637	103.334
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m <sup>2</sup> ) (2)	6.512	0	156.498	163.010	163.010
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - vastgoedportefeuille</b>	<b>698.920</b>	<b>220.476</b>	<b>475.697</b>	<b>1.395.094</b>	<b>1.339.593</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Grondreserve</b>					
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - verhuurd (3)	32.562	0	720.980	753.542	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in portefeuille	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in onderzoek	0	70.000	0	70.000	0
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in optie	79.137	0	0	79.137	224.137
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - ontwikkelingspotentieel</b>	<b>243.706</b>	<b>182.204</b>	<b>881.100</b>	<b>1.307.010</b>	<b>1.346.422</b>
Reële waarde (K EUR)	577.096	194.838	420.020	1.191.954	1.083.085
Investeringswaarde (K EUR)	591.619	208.558	449.421	1.249.598	1.134.150
<b>Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)</b>	<b>35.440</b>	<b>10.997</b>	<b>24.563</b>	<b>71.000</b>	<b>67.217</b>
Bruto rendement (%)	6,14%	5,64%	5,85%	5,96%	6,21%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	6,17%	5,99%	5,85%	6,03%	6,28%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	1.776	7.394	0	9.170	9.373
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (4)	167	667	0	834	850
Bezettingsgraad	<b>99,7%</b>	<b>96,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>99,3%</b>	<b>99,3%</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (5)</b>					
Reële waarde (K EUR)	21.262	0	4.068	25.330	12.195
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>					
Reële waarde (K EUR)	11.000	2.160	54.675	67.835	64.004

- (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 Q3 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.

<sup>21</sup> Zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedgeskundige JLL.

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.395.094 m<sup>2</sup>, verspreid over 72 sites waarvan 34 in België, 18 in Frankrijk en 20 in Nederland.
- Montea beschikt over een totale landbank van 1.307.010 m<sup>2</sup>, waarvan 753.542 m<sup>2</sup> verhuurd terrein in portefeuille, 404.331 m<sup>2</sup> niet verhuurd terrein in portefeuille, 70.000 m<sup>2</sup> terrein in Due Diligence fase en 79.137 m<sup>2</sup> onder optie, wat in totaal mogelijk een ontwikkelingspotentieel geeft van ongeveer 50% verhuurbare oppervlakte (ongeveer 650.000 m<sup>2</sup>).
- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 6,0% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 6,2% op 30/06/2020. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt eveneens 6,0%, dit naar aanleiding van de zeer beperkte leegstand.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 71,0 miljoen, een stijging van 6% ten opzichte van 31/12/2019, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.

De bezettingsgraad bedraagt 99,3% per 30/09/2020 en is stabiel gebleven t.o.v. eind juni 2020. De leegstand bevindt zich in Frankrijk, op de site te Le Mesnil-Amelot voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit'Air. De Belgische en Nederlands portefeuille is voor 100% bezet op het einde van het derde kwartaal in 2020.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen en aangekochte terreinen bestemd voor ontwikkeling bedraagt € 67,8 miljoen en bestaat uit:
  - 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)
  - de site gelegen te Waddinxveen (NL)
  - zonnepaneelinvesteringen (BE + NL)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 25,3 miljoen betreft 24 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland.
- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen van € 754,3 miljoen en een totale schuld van € 615,9 miljoen.
  - Het eigen vermogen (IFRS) bedraagt € 754,3 miljoen per 30 september 2020 tegenover € 680 miljoen per eind 2019.
  - De totale verplichtingen (€ 615,9 miljoen) bestaan uit:
    - € 376,3 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 496,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 september 2020 en een niet-opgenomen capaciteit van € 120,4 miljoen;
    - € 79,7 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2014 en 2015;

- een lopende leasingschuld van € 47,3 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 € 30,9 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen<sup>22</sup> voor een bedrag van € 81,7 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 3,9 jaar op 30 september 2020. De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 6,2 jaar eind september 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 86%.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 6,4 in de eerste 9 maand van 2020 tegenover 5,5 voor dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,0% over de eerste 9 maanden van 2020 (2,2% in dezelfde periode vorig jaar).

- De schuldratio<sup>23</sup> van Montea bedraagt 40,0% eind Q3 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.

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

<sup>23</sup> berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## 1.4 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Montea heeft een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders bijeenroepen die zal plaatsvinden op 9 november 2020. Deze vergadering zal beraadslagen en beslissen over onder meer de voorgestelde omvorming van Montea van een Comm. VA naar een NV met enige bestuurder alsook de aanpassing van de statuten van Montea aan het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Meer informatie aangaande deze buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Montea kan worden geraadpleegd op [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 1.5 Transacties tussen verbonden partijen

In 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.

## 2 EPRA Performance measures

### 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:**

(EUR X 1.000)	30/09/2020	30/09/2019
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>94.438</b>	<b>69.060</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor	-60.123	-52.438
(ii) Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-434
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.924	21.079
<b>EPRA resultaat</b>	<b>42.239</b>	<b>37.267</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.880.266	15.229.606
<b>EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>2,66</b>	<b>2,45</b>

**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](http://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:**

(EUR X 1.000)	30/09/2020	30/09/2019
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>754.345</b>	<b>640.295</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>47,08</b>	<b>40,57</b>
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		
<b>Verwaterde netto-actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten</b>	<b>754.345</b>	<b>640.295</b>
Uit te sluiten		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	30.848	31.265
<b>EPRA NAV</b>	<b>785.193</b>	<b>671.559</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
<b>EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>49,00</b>	<b>42,55</b>



**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](http://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:**

(EUR X 1.000)	30/09/2020	30/09/2019
<b>EPRA NAV</b>	<b>785.193</b>	<b>671.559</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
<b>EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>49,00</b>	<b>42,55</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van financiële instrumenten	-30.848	-31.265
(ii) Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	2.039	4.149
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>756.384</b>	<b>644.444</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
<b>EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>47,20</b>	<b>40,83</b>

**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 m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

**Berekening:**

(EUR X 1.000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 30/09/2020	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 30/09/2020	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (%) 30/09/2020	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 30/09/2019	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 30/09/2019	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (%) 30/09/2019
België	167	33.399	0,5%	172	32.473	0,5%
Frankrijk	667	11.494	5,8%	737	9.252	8,0%
Nederland	-	23.949	0,0%	504	23.562	2,1%
<b>Totaal</b>	<b>834</b>	<b>68.842</b>	<b>1,2%</b>	<b>1.413</b>	<b>65.287</b>	<b>2,2%</b>

## E) EPRA NIY &amp; 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](http://www.epra.com).

Berekening:

(in EUR x 1000)	30/09/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	1.224.983	1.104.358
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-67.835	-64.004
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>1.157.149</b>	<b>1.040.353</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten	56.141	49.694
<b>Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B</b>	<b>1.213.289</b>	<b>1.090.047</b>
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	72.619	69.391
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-3.824	-3.771
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden A</b>	<b>68.795</b>	<b>65.620</b>
Huurvrije periodes of lease incentives	1.350	80
<b>"topped-up" Geannualiseerde nettohuurgelden C</b>	<b>70.144</b>	<b>65.699</b>
EPRA NIY A/B	5,7%	6,0%
EPRA "topped-up" NIY C/B	5,8%	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](http://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](http://www.epra.com).

**Berekening:**

<b>EPRA KOST RATIO</b> <i>(in EUR x 1000)</i>		<b>30-09-20</b>	<b>31-12-19</b>
<b>(i) Operationele &amp; Administratieve kosten (IFRS)</b>		<b>4.902</b>	<b>6.656</b>
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-294	-365
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A</b>	<b>4.607</b>	<b>6.290</b>
IX. Directe leegstandskosten		-137	-166
<b>EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B</b>	<b>4.470</b>	<b>6.125</b>
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		55.306	67.985
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C</b>	<b>55.306</b>	<b>67.985</b>
<b>EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A/C</b>	<b>8,3%</b>	<b>9,3%</b>
<b>EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B/C</b>	<b>8,1%</b>	<b>9,0%</b>

### 3 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's<sup>24</sup>

#### Resultaat op de portefeuille

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

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

**Berekening:**

<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> <i>(EUR X 1.000)</i>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	434
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	60.123	52.438
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>60.123</b>	<b>52.872</b>

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

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

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

**Berekening:**

<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b> <i>(EUR X 1.000)</i>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Financiële resultaat	-15.848	-29.487
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	7.924	21.079
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-7.924</b>	<b>-8.408</b>

<sup>24</sup> Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 EPRA Performance measures.

**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:**

<b>OPERATIONELE MARGE</b> <i>(EUR X 1.000)</i>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Vastgoedresultaat	55.801	50.875
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	50.765	46.229
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>91,0%</b>	<b>90,9%</b>

**Gemiddelde kost van de schuld**

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

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

**Berekening:**

<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD</b> <i>(EUR X 1.000)</i>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Financiële resultaat	-15.848	-29.487
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-104	-46
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.924	21.079
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.574	1.612
Intercalaire intresten	-912	-771
<b>TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)</b>	<b>-7.367</b>	<b>-7.613</b>
<b>GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)</b>	<b>496.339</b>	<b>467.637</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,2%</b>

**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:**

<b>INTEREST COVERAGE RATIO</b> (EUR X 1.000)	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	50.765	46.229
Financiële inkomsten (+)	104	46
<b>TOTAAL (A)</b>	<b>50.869</b>	<b>46.275</b>
Netto financiële kosten (-)	7.944	8.363
<b>TOTAAL (B)</b>	<b>7.944</b>	<b>8.363</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>6,40</b>	<b>5,53</b>

## 4 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. Op die manier werden 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 huurkijtscheldingen toegekend.

De gespreide huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen op heden een bedrag van ca. € 0,7 miljoen.

Montea heeft op heden 99% van de verschuldigde huurfacturen van oktober en november (voor de maanduren) en het vierde trimester (voor de kwartaaluren) 2020 ontvangen.

Op vlak van financieringen heeft Montea een totale schuld van € 20 miljoen te herfinancieren in 2020 en € 67 miljoen aan lopende engagementen binnen het investeringsprogramma. Daartegenover beschikt Montea over € 134 miljoen aan cash en niet opgetrokken gecontracteerde kredietlijnen, waardoor haar verplichtingen ruimschoots gecoverd zijn. Met een schuldratio van 40,0% op 30 september 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 derde 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. 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. 75% van deze groei (€ 225 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.

Op korte termijn (vooruitzichten 2020) zullen de uitbraak van het coronavirus en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken slechts een zeer beperkte impact 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 minimaal € 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 minstens 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,66 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.



## 5 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

Verklaringen in dit persbericht die betrekking hebben op 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.

## 6 Financiële kalender

11/02/2021	Jaarlijkse resultaten 31/12/2020 (voor beurstijd)
11/02/2021	Conference call analisten (10u00)
12/05/2021	Tussentijdse resultaten 31/03/2021 (voor beurstijd)
18/05/2021	Algemene aandeelhoudersvergadering
19/08/2021	Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2021 (na beurstijd)
29/10/2021	Tussentijdse resultaten 30/09/2021 (voor beurstijd)

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

### OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde 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 30/09/2020 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.395.094 m<sup>2</sup>, verspreid over 72 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

#### PERSCONTACT

Jo De Wolf | +32 53 82 62 62 | [jo.dewolf@montea.com](mailto:jo.dewolf@montea.com)

#### VOOR MEER INFORMATIE

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