

# Persbericht

# Tussentijdse verklaring

**Montea stelt groeiambitie bij  
richting € 1,6 mia tegen eind 2021**

Van de enige bestuurder  
met betrekking tot de periode van  
1/01/2021 t/m 31/03/2021

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
EMBARGO TOT 12/05/2021 – 7u30



## Highlights Q1 2021:

- Lancering **ESG verslag**: onze duurzaamheidsstrategie op middellange termijn met de ambitie om in 2021 onze **eigen werking CO<sub>2</sub>-neutraal** te maken.
- Uitwerking en implementatie van een **Green Finance Framework**
- Uitgifte van **€ 235 miljoen Green Bonds** via US Private Plaatsing
- **EPRA resultaat: € 0,96 per aandeel**, een stijging van 22% t.o.v. 2020, rekening houdend met een éénmalige vergoeding ontvangen in 2021 waarbij Montea afziet van een voorkeepsrecht op een eventuele verkoop van een perceel met opstallen in Tilburg. Indien geen rekening gehouden wordt met deze éénmalige vergoeding, groeit het EPRA resultaat per aandeel met 6,4% t.o.v. dezelfde periode 2020.
- **Sterke fundamentals:**
  - ⇒ Gecontroleerde schuldratio van 36,3%
  - ⇒ Hoge bezettingsgraad van 99,4%
  - ⇒ Langdurige resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,5 jaar – exclusief zonnepanelen
  - ⇒ Kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille
- Montea stelt haar groei doelstelling -mede dankzij de recente opwaarderingen van de bestaande portefeuille - bij en verhoogt haar ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien met € 450 miljoen t.o.v. 2019, wat zal resulteren in **een vastgoedportefeuille van € 1.600 miljoen** (voorheen € 1.450 miljoen) tegen eind 2021.
- Montea verwacht voor 2021 een **groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,68** (een groei van 5% t.o.v. 2020) en een stijging van **het dividend per aandeel naar € 2,96** (eveneens een stijging van 5% t.o.v. 2020). Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en een inschatting van de COVID-19-crisis waarbij geen rekening gehouden werd met de mogelijk negatieve gevolgen van een eventuele nieuwe golf of lockdown.

## Samenvatting

1. Montea heeft haar eerste ESG verslag<sup>1</sup> gelanceerd. De hoofddoelstelling is om haar expertise in logistiek vastgoed te blijven gebruiken en zo duurzame langetermijninvesteringen met meerwaarde voor klanten, aandeelhouders, medewerkers en andere stakeholders te realiseren. Montea heeft haar duurzaamheidsvisie voor de toekomst, gekoppeld aan de 4P's-benadering (People, Planet, Profit en Policy), verder uitgewerkt via een strategisch Plan 2030/2050.
2. In het eerste kwartaal van 2021 heeft Montea een Green Finance Framework uitgewerkt en geïmplementeerd, met als voornemen om groene financieringsinstrumenten uit te geven. Deze financieringsinstrumenten omvatten o.a. de uitgifte van obligatieleningen en kredietovereenkomsten met banken om zo duurzame projecten met een duidelijk voordeel voor het milieu en de samenleving te (her-)financieren.
3. Binnen het Green Finance Framework werd begin 2021 een belangrijke stap gezet: Montea heeft met succes haar eerste US Private Plaatsing<sup>2</sup> afgerond via uitgifte van € 235 miljoen aan Green Bonds. De obligaties zijn opgesplitst in vier tranches:
  - ⇒ € 50 miljoen – looptijd 10 jaar (vervaldag 27/04/2031) – coupon 1,28%
  - ⇒ € 30 miljoen – looptijd 10 jaar (vervaldag 23/06/2031) – coupon 1,28%
  - ⇒ € 85 miljoen – looptijd 12 jaar (vervaldag 04/01/2034) – coupon 1,42%
  - ⇒ € 70 miljoen – looptijd 15 jaar (vervaldag 23/06/2036) – coupon 1,44%
4. Het EPRA resultaat van Montea bedraagt € 15,4 miljoen voor de eerste 3 maanden van 2021, een stijging met 24% t.o.v. dezelfde periode van 2020 (€ 12,5 miljoen), rekening houdend met een éénmalige vergoeding ontvangen in 2021 waarbij Montea afziet van een voorkooprecht op een eventuele verkoop van een perceel met opstallen in Tilburg. Indien geen rekening gehouden wordt met deze éénmalige vergoeding, groeit het EPRA resultaat met 8% t.o.v. dezelfde periode 2020. Het EPRA resultaat per aandeel over Q1 2021 bedraagt € 0,96 een stijging van 22% t.o.v. 2020. Zonder de éénmalige vergoeding groeit het EPRA resultaat per aandeel met 6,4% t.o.v. de eerste 3 maanden van 2020.
5. De bezettingsgraad bedraagt 99,4% op 31 maart 2021 en is stabiel gebleven t.o.v. eind 2020. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,5 jaar (exclusief zonnepanelen).
6. Met een schuldratio van 36,3% op 31 maart 2021 (t.o.v. 38,0% eind 2020) getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. De uitgifte van € 235 miljoen Green Bonds in het eerste kwartaal - met startdata gedurende Q2 2021 en Q1 2022 - heeft bovendien de liquiditeitspositie van Montea aanzienlijk verstevigd. Daarnaast zijn de portefeuille KPI's een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken. Montea herbevestigt het voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,83 per aandeel in het tweede trimester van 2021.
7. In de loop van eerste trimester van 2021 werd een additioneel portefeuillevolume van € 86,1 miljoen (inclusief latente meerwaarde op opgeleverde projecten en stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille met € 69,6 miljoen) gerealiseerd. De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt hierdoor met 6% (€ 1.364,5 miljoen eind 2020 -> € 1.450,5 miljoen einde eerste kwartaal 2021). Montea bereikt zo 9 maanden vroeger dan voorzien haar portefeuille-ambitie uit het groeiplan 2020-2021: de groei van de totale portefeuille naar minimaal € 1.450 miljoen.

<sup>1</sup> Zie persmededeling van 16/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>2</sup> Zie persmededeling van 13/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

8. Montea stelt dan ook haar groeidoelstelling bij en verhoogt de ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien met € 450 miljoen t.o.v. 2019, wat zal resulteren in een vastgoedportefeuille van € 1.600 miljoen (voordien € 1.450 miljoen) tegen eind 2021.

9. Op basis van de huidige kennis en inschatting van de COVID-19 crisis, zware negatieve gevolgen van een eventuele nieuwe golf of lockdown buiten beschouwing gelaten, verwacht Montea voor 2021:

- ✓ een groei van EPRA resultaat per aandeel naar € 3,68 (+ 5% t.o.v. 2020)
- ✓ een stijging van het dividend per aandeel naar € 2,96 (+ 5% t.o.v. 2020)
- ✓ de bezettingsgraad boven 97% aanhouden
- ✓ een schuldratio lager dan 50%

10. Montea heeft de ambitie haar eigen werking CO<sub>2</sub>-neutraal te maken naar jaareinde toe door o.a. CO<sub>2</sub>-uitstoten te verminderen (zoals het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer en elektrische wagens), energie-efficiëntie te verbeteren (zoals energiemonitoring) en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomptoepassingen) te gebruiken. Een samenwerking met CO2logic werd aangegaan om het proces te begeleiden en certifiëren. Montea treedt toe tot het Science Based Targets initiatief om haar ambitie en inzet in de strijd tegen klimaatverandering te onderstrepen.

# Inhoudsopgave

## 1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2021
- 1.3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2021
- 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 Update COVID-19 en vooruitzichten

- 4.1. COVID-19
- 4.2. Specifieke vooruitzichten voor Montea

## 5 Toekomstgerichte verklaringen

## 6 Financiële kalender

# 1 Beheersverslag

## 1.1 Kerncijfers

	BE	FR	NL	31/03/2021 3 maanden	31/12/2020 12 maanden	31/03/2020 3 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>						
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>						
Aantal sites	34	18	23	75	74	64
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>						
Logistieke en semi-industriële panden	M² 648.831	202.702	331.865	1.183.399	1.162.118	1.072.350
Kantoren	M² 66.664	17.774	30.598	115.036	114.096	102.511
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M² 6.512	0	180.345	186.858	186.858	163.010
<b>Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)</b>	<b>M² 722.007</b>	<b>220.476</b>	<b>542.809</b>	<b>1.485.292</b>	<b>1.463.071</b>	<b>1.337.872</b>
Ontwikkelingspotentieel (m²) - verhuurd	M² 32.562	0	840.216	872.778	872.778	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in portefeuille	M² 132.007	112.204	160.120	404.331	404.331	368.743
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in due diligence	M² 0	70.000	0	70.000	70.000	70.000
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in optie	M² 79.137	0	0	79.137	79.137	224.137
<b>Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)</b>	<b>M² 243.706</b>	<b>182.204</b>	<b>1.000.336</b>	<b>1.426.246</b>	<b>1.426.246</b>	<b>1.416.422</b>
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>						
Reële waarde (2)	K€ 639.864	202.059	528.264	1.370.186	1.280.108	1.082.394
Investeringswaarde (3)	K€ 655.968	216.288	575.551	1.447.807	1.351.828	1.134.920
<b>Bezettingsgraad (4)</b>	<b>% 99,7%</b>	<b>97,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>99,4%</b>	<b>99,4%</b>	<b>99,3%</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>						
Reële waarde	K€ 24.865	0	7.821	32.686	29.755	12.269
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>						
Reële waarde (2)	K€ 10.018	2.523	35.117	47.658	54.590	74.407
<b>Geconsolideerde resultaten</b>						
<b>Resultaten</b>						
Netto huurresultaat	K€			19.074	69.597	16.949
Vastgoedresultaat	K€			21.988	74.374	17.663
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€			19.515	67.635	15.409
Operationele marge (5)*	%			88,8%	90,9%	87,2%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€			-2.813	-10.950	-2.702
<b>EPRA resultaat (7)*</b>	<b>K€</b>			<b>15.443</b>	<b>55.778</b>	<b>12.489</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen				16.023.694	15.916.319	15.782.594
<b>EPRA resultaat per aandeel (8)*</b>	<b>€</b>			<b>0,96</b>	<b>3,50</b>	<b>0,79</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€			0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€			69.584	107.308	-1.803
Latente belastingen op portefeuille resultaat	K€			-12.332	0	0
<b>Resultaat op de portefeuille (9)*</b>	<b>K€</b>			<b>57.252</b>	<b>107.308</b>	<b>-1.803</b>
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€			5.359	-8.077	-4.110
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>K€</b>			<b>78.054</b>	<b>155.009</b>	<b>6.576</b>
<b>Netto resultaat per aandeel</b>	<b>€</b>			<b>4,87</b>	<b>9,74</b>	<b>0,42</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>						
<b>IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)</b>	<b>K€</b>			<b>894.123</b>	<b>815.311</b>	<b>686.632</b>
<b>EPRA NRV (12)*</b>	<b>K€</b>			<b>1.003.683</b>	<b>911.747</b>	<b>759.908</b>
<b>EPRA NTA (13)*</b>	<b>K€</b>			<b>931.460</b>	<b>845.722</b>	<b>713.272</b>
<b>EPRA NDV (14)*</b>	<b>K€</b>			<b>895.989</b>	<b>817.356</b>	<b>689.510</b>
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			543.210	531.279	471.264
<b>Balanstotaal</b>	<b>K€</b>			<b>1.497.345</b>	<b>1.398.921</b>	<b>1.206.756</b>
<b>Schuldratio (15)</b>	<b>%</b>			<b>36,3%</b>	<b>38,0%</b>	<b>39,1%</b>
IFRS NAV per aandeel	€			55,80	50,88	43,51
EPRA NRV per aandeel (16)*	€			62,64	56,90	48,15
EPRA NTA per aandeel (17)*	€			58,13	52,78	45,19
EPRA NDV per aandeel (18)*	€			55,92	51,01	43,69
Beurskoers (19)	€			89,00	93,10	84,50
Premie	%			59,5%	83,0%	94,2%

- 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 Net Reinstatement Value: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 13) \* EPRA Net Tangible Assets gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 14) \* EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten.
- 15) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 16) \* EPRA NRV per aandeel: De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 17) \* EPRA NTA per aandeel: De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 18) \* EPRA NDV per aandeel: De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

	Definitie	Doelstelling	31/03/2021	31/03/2020
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:	
			15.443	12.489
			In € / aandeel:	
			0,96	0,79
B) EPRA Net Reinstatement Value	De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen.	Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.	In € x 1000:	
			1.003.683	759.908
			In € / aandeel:	
			62,64	48,15
C) EPRA Net Tangible Assets	De NTA gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden.	Dit scenario gaat uit van een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn, met vastgoed- en overige investeringen tegen reële waarde en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze niet gerealiseerd zullen worden.	In € x 1000:	
			931.460	713.272
			In € / aandeel:	
			58,13	45,19
D) EPRA Net Disposal Value	De NDV voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen gerealiseerd worden voor de volledige omvang van hun verplichting.	Dit scenario gaat ervan uit dat de vennootschap de activa verkoopt, hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-	In € x 1000:	
			895.989	689.510
			In € / aandeel:	
			55,92	43,69
E) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		13,5%	11,8%
F) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		12,3%	11,0%
	Definitie	Doelstelling	31/03/2021	31/12/2020
G) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	1,4%	1,4%
H) 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.	5,3%	5,5%
I) 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.	5,3%	5,5%

De EPRA kost ratio is telkens hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21.



## 1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2021

### 1.2.1 Huuractiviteit tijdens Q1 2021

#### Bezettingsgraad van 99,4%

Op 31 maart 2021 bedraagt de bezettingsgraad 99,4%, stabiel tegenover eind 2020. Van de 9% huurcontracten die in 2021 op vervaldag komen, kon op heden 29% worden verlengd. Het merendeel van de contracten komt pas in het vierde kwartaal 2021 op vervaldag.

De beperkte leegstand bevindt zich in Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick en UTC Aerospace.

#### Impact COVID-19 op verhuuractiviteit en betalingsgedrag klanten

De verhuuractiviteiten van Montea hebben gedurende de eerste 3 maanden van 2021 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. € 0,1 miljoen.

Montea heeft op heden 99% van de verschuldigde huurfacturen van april en mei (voor de maandhuren) en het tweede trimester (voor de kwartaalhuren) 2021 ontvangen.

## 1.2.2 Ontwikkelingsactiviteit

### 1.2.2.1 Projecten opgeleverd in de loop van Q1 2021

In de loop van het eerste kwartaal 2021 werd het circulaire en klimaat neutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen opgeleverd: een distributiecentrum met een oppervlakte van ca. 4.250 m<sup>2</sup> voor een totaal investeringsbedrag van ca. € 10 miljoen.

- **Circulaire en klimaat neutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België**<sup>3</sup>
  - Start ontwikkeling: Q4 2019
  - Oplevering: 08/01/2021
  - 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



### 1.2.2.2 Geïdentificeerde projecten in uitvoering in 2021

Bovendien heeft Montea voor een totaal investeringsbudget van ca. € 171,5 miljoen<sup>4</sup> projecten geïdentificeerd die in 2021 zullen bijdragen aan de groei van de portefeuille. Het betreft voornamelijk projecten in ontwikkeling alsook 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 te starten.

In het eerste kwartaal van 2021 werd de eerste fase (50% van het in 2020 aangekochte terrein) van de ontwikkeling van een distributiecentrum te Waddinxveen in Nederland opgestart. Deze ontwikkeling is intussen volledig voorverhuurd aan HBM Machines B.V. voor een vaste periode van 10 jaar. De start van de bouwwerken van de tweede fase zal aanvangen bij minimaal 50% voorverhuring.

- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
  - Oppervlakte terrein: 120.000 m<sup>2</sup>
  - Aankoop terrein: Q3 2020
  - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 80 miljoen
  - **Ontwikkeling fase 1:**
    - Oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m<sup>2</sup>
    - Start ontwikkeling: Q1 2021
    - Oplevering: Q1 2022
    - Huurder: HBM Machines B.V.<sup>5</sup> voor een vaste periode van 10 jaar
  - **Ontwikkeling fase 2:**
    - Verwachte oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m<sup>2</sup>
    - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)

<sup>3</sup> Zie persmededeling van 19/12/2019 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>4</sup> Waarvan € 45,8 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 31/03/2021

<sup>5</sup> Zie persmededeling van 21/12/2020 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

Daarnaast verwacht Montea in 2021 de aankoop, de oplevering of de opstart van volgende projecten:

- **Distributiecentrum, Brussel (BE)**
  - Concessieovereenkomst met de Haven van Brussel: vaste periode van 30 jaar
  - Oppervlakte terrein: 35.000 m<sup>2</sup>
  - Aankoop distributiecentrum: Q2 2021
  - Oppervlakte distributiecentrum: 20.000 m<sup>2</sup>
  - 10 jaar vast verhuurd aan Van Moer Logistics
  - Investeringswaarde: ca. € 7 miljoen
- **Cleantech recycle- en distributiecentrum, Tiel (NL)<sup>6</sup>**
  - Aankoop verhuurd terrein: Q3 2018
  - Oppervlakte verhuurd terrein: 479.000 m<sup>2</sup> waarvan 31.800 m<sup>2</sup> vrijgegeven zal worden voor de constructie van een distributiecentrum; het resterende deel blijft verhuurd aan Recycling Combinatie REKO B.V. (voor de opslag en verwerking van restafval) en Struyk Verwo Infra B.V.
  - Oppervlakte distributiecentrum: 9.700 m<sup>2</sup>
  - Start ontwikkeling: Q2 2021
  - Oplevering ontwikkeling: Q1 2022
  - 20 jaar vast verhuurd aan Re-Match
  - Investeringswaarde: ca. € 12 miljoen
- **Schiphol Airport - parking plot 2 (NL)**
  - Aankoop terrein: Q4 2020
  - Start aanleg: Q4 2020
  - Oplevering parking/ Ingang huurcontract: Q2 2021
  - Oppervlakte terrein: 4.400 m<sup>2</sup> (60 parkeerplaatsen)
  - 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
  - Investeringswaarde: ca. € 2 miljoen
- **Uitbreiding + parking, De Hulst, Willebroek (BE)**
  - Start aanleg: Q2 2021
  - Ingang huurcontract: Q4 2021
  - Oppervlakte parking: 7.250 m<sup>2</sup> (75 parkeerplaatsen en 76 truck parkeerplaatsen)
  - Oppervlakte cross dock: ca. 2.000 m<sup>2</sup>
  - 15,5 jaar vast verhuurd aan Dachser Belgium N.V.
  - Investeringswaarde: ca. € 2,5 miljoen
- **Lumineus, Lummen (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

<sup>6</sup> Zie persmededeling van 26/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

- **Renovatieprojecten bestaande sites (BE)<sup>7</sup>**
  - Start renovatie: bij einde huurcontract (< Q4 2021)
  - Inschatting investeringsbudget: ca. € 15 miljoen
- **Bedrijventerrein St-Priest (FR)**
  - Aankoop terrein (70.000 m<sup>2</sup>) in 2022
  - Investeringsbudget terrein: ca. € 7 miljoen

### 1.2.2.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

De recente investeringen in PV-installaties brengt het totaal vermogen aan zonnepanelen op 38 MWp eind maart 2021, goed voor een productie van 35.500 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van meer dan 10.000 gezinnen of een equivalent aan CO<sub>2</sub> reductie van 565 ha bos. Voorlopig heeft Montea PV-installaties geïnstalleerd op de daken van haar Belgische en Nederlandse portefeuille. In 2021 zullen de eerste PV-installaties op de daken van de Franse portefeuille geïnstalleerd worden.

#### Verwachte realisaties in 2021

Montea heeft ongeveer 81% van alle daken van de warehouses in België effectief van PV-installaties voorzien. De ambitie is om dat percentage op te trekken richting 95%, de maximale technische capaciteit van de huidige portefeuille. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 2,7 miljoen voorzien.

In Nederland werd inmiddels 38% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. Dit percentage zal tegen eind 2021 opgetrokken worden tot 60 %. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 9,1 miljoen voorzien.

Naast Nederland en België, worden er vanaf 2021 ook PV-installaties voorzien in Frankrijk. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 4 miljoen voorzien.

Na deze operatie zal de totale productie van de PV-installaties van Montea overeenstemmen met het jaarverbruik van 16.300 gezinnen en wordt er een equivalent van 950 ha bos aan CO<sub>2</sub> bespaard.

### 1.2.3 Desinvesteringsactiviteit

Er hebben in het eerste kwartaal van 2021 geen desinvesteringen plaatsgevonden.

<sup>7</sup> In het kader van haar duurzaamheidsstrategie, heeft Montea beslist om de eerder geplande herontwikkelingen te Aalst en Vorst te herzien. In Aalst werd gekozen voor een wederinstandstelling van het gebouw, gezien het structureel voldoet aan de hedendaagse eisen. Een eerste fase werd reeds uitgevoerd door de dakrenovatie met aanpassing van isolatie zodat deze in overeenstemming is met de hedendaagse normen. Ook te Vorst, waar eerst de twee gebouwen, verhuurd aan Unilever, herontwikkeld zouden worden, werd de strategie gewijzigd. Er werd gekozen om het huidige gebouw, waar tot voor kort de Lipton thee werd geproduceerd, te upgraden naar een future-proof locatie, terwijl het tweede gebouw gesloopt zal worden en plaats zal maken voor een nieuw state-of-the-art warehouse.

### 1.2.4 Lancering ESG verslag<sup>8</sup>: onze duurzaamheidsstrategie

Montea stelde met trots haar eerste ESG verslag<sup>9</sup> voor, waarbij de hoofddoelstelling is om haar expertise in logistiek vastgoed te blijven gebruiken en zo duurzame langetermijnoplossingen met meerwaarde voor klanten, aandeelhouders, medewerkers en andere stakeholders te realiseren. Duurzaam ondernemen heeft altijd al in het Montea DNA gezeten. De track record van de afgelopen jaren is het zuiverste bewijs van ons streven naar duurzame waardegroei in plaats van kortetermijnwinst. Montea heeft inmiddels essentiële stappen gezet om het Montea-DNA om te zetten in een duidelijke visie en duurzaamheidsstrategie op middellange (2030) en lange (2050) termijn.

Montea voerde een nulmeting uit die de basis vormde voor het bepalen van concrete acties en doelstellingen. Een Group Energy & Sustainability Manager werd aangesteld om alle concrete acties in goede banen te leiden en Montea te helpen alle ambitieuze doelstellingen te halen. Montea heeft de ambitie om haar eigen werking CO<sub>2</sub>-neutraal te maken naar jaareinde toe door o.a. CO<sub>2</sub>-uitstoten te verminderen (zoals het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer en elektrische wagens), energie-efficiëntie te verbeteren (zoals energiemonitoring) en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomptoepassingen) te gebruiken. Daarnaast werden tal van doelstellingen binnen het Environmental, Social en Governance luik gedefinieerd: een uitgebreide beschrijving van de visie, strategische focus, doelstellingen en realisaties, is beschikbaar in het ESG verslag (<https://montea.com/investor-relations/nl/>).

### 1.2.5 Green Finance Framework <sup>10</sup>

Om haar duurzaamheidsambities kracht bij te zetten, zette Montea een Green Finance Framework op. Met dat Framework heeft Montea het voornemen om groene financieringsinstrumenten uit te geven. Deze financieringsinstrumenten omvatten o.a. de uitgifte van obligatieleningen en kredietovereenkomsten met banken om zo duurzame projecten met een duidelijk voordeel voor het milieu en de samenleving te (her-)financieren. Sustainalytics, Second Party Opinion Provider, bevestigde dat dit financieringsprogramma in lijn ligt met de Green Bond Principles en Green Loan Principles. Het Framework behelst de volgende zaken:

- Gebruik van opbrengsten
- Proces voor projectevaluatie en -selectie
- Management van de opbrengsten
- Rapportering
- Externe reviews

Het Green Finance Framework is beschikbaar via <https://montea.com/investor-relations/nl/>

### 1.2.6 US Private Plaatsing: uitgifte van € 235 miljoen aan Green bonds<sup>11</sup>

Binnen het Green Finance Framework werd begin 2021 een belangrijke stap gezet: Montea heeft met succes haar eerste US Private Plaatsing afgerond via uitgifte van € 235 miljoen aan Green Bonds. De obligaties zijn opgesplitst in vier tranches:

- € 50 miljoen - looptijd 10 jaar (vervaldag 27/04/2031) - coupon 1,28%;
- € 30 miljoen - looptijd 10 jaar (vervaldag 23/06/2031) - coupon 1,28%;
- € 85 miljoen - looptijd 12 jaar (vervaldag 04/01/2034) - coupon 1,42%;
- € 70 miljoen - looptijd 15 jaar (vervaldag 23/06/2036) - coupon 1,44%.

<sup>8</sup> Zie persmededeling van 16/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>9</sup> Zie persmededeling van 16/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>10</sup> Ga naar [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>11</sup> Zie persmededeling van 14/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

De obligaties werden geplaatst via een US private plaatsing bij zes internationaal gerenommeerde investeerders. De uitgifte werd buitengewoon goed onthaald: het richtbedrag werd meermaals overschreden wat het vertrouwen van de markt in Montea's solide kredietprofiel bevestigt. De diversificatie en unieke looptijden versterken de financieringsstructuur: de gemiddelde looptijd van de schulden werd aanzienlijk verlengd tegen een gemiddelde coupon ruim onder de huidige kost van de schulden.

De obligaties zijn uitgegeven binnen het kader van het nieuwe Green Finance Framework. De opbrengsten zullen uitsluitend worden aangewend ter (her-)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals gecertificeerde gebouwen, hernieuwbare energie, energie-efficiënte programma's,... conform de criteria opgenomen in het Framework.

### 1.3 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten van 31 maart 2021

#### 1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 maart 2021

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/03/2021 3 maanden	31/03/2020 3 maanden
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	19.074	16.949
VASTGOEDRESULTAAT	21.988	17.663
% t.o.v netto huurresultaat	115,3%	104,2%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-752	-594
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.236	17.069
Algemene kosten van de vennootschap	-1.853	-1.644
Andere operationele opbrengsten en kosten	131	-15
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.515	15.409
% t.o.v netto huurresultaat	102,3%	90,9%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2.813	-2.702
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.702	12.708
Belastingen	-1.259	-219
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>15.443</b>	<b>12.489</b>
<i>per aandeel</i>	<i>0,96</i>	<i>0,79</i>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69.584	-1.803
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-12.332	0
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>57.252</b>	<b>-1.803</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.359	-4.110
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>5.359</b>	<b>-4.110</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>78.054</b>	<b>6.576</b>
<i>per aandeel</i>	<i>4,87</i>	<i>0,42</i>

### 1.3.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

#### □ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 24% van € 12,5 miljoen in Q1 2020 naar € 15,4 miljoen in Q1 2021. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 0,96 voor de eerste 3 maanden van 2021 en stijgt met 22% t.o.v. het eerste kwartaal in 2020.

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2020 en 2021 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd. Bovendien heeft Montea in het eerste kwartaal van 2021 een éénmalige vergoeding ontvangen naar aanleiding van een overeenkomst waarbij Montea afziet van een voorkooprecht op een eventuele verkoop van een perceel met opstallen in Tilburg.

- Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 19,5 miljoen in het eerste kwartaal van 2021, een stijging van 27% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 15,4 miljoen).
  - Het netto huurresultaat bedraagt € 19,1 miljoen in het eerste kwartaal van 2021 en is gestegen met 13% (of € 2,1 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2020 (€ 17,0 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan nieuwe acquisities, de aankoop van verhuurde terreinen en de oplevering van nieuwbouwprojecten, 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 0,8%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten.
  - Het vastgoedresultaat bedraagt € 22,0 miljoen en stijgt met € 4,3 miljoen (of 24%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk als gevolg van de stijging van het netto huurresultaat, een stijging van de zonnepaneleninkomsten en de éénmalige vergoeding (hierboven omschreven) die werd ontvangen.
  - De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn in de eerste 3 maanden van 2021 licht gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2020 (€ 0,2 miljoen). Ondanks deze lichte toename stijgt het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 4,1 miljoen of 27% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 15,4 miljoen in Q1 2020 naar € 19,5 miljoen in Q1 2021).
  - De exploitatie- of operationele marge<sup>12\*</sup> bedraagt 88,8% voor de eerste 3 maanden van 2021, tegenover 87,2% voor dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk gelinkt aan de stijging van het vastgoedresultaat. In het eerste kwartaal is de operationele marge altijd iets lager t.o.v. de andere kwartalen omwille van de toepassing van IFRIC 21 en de seizoenaliteit van de zonnepanelen.
- Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € -2,8 miljoen, t.o.v. € -2,7 miljoen in dezelfde periode vorig jaar.

<sup>12</sup> \*Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.



## □ Belastingen

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voerde ze haar boekhouding tot en met 2020 alsof ze de FBI status reeds had bekomen. De basis hiervan kan teruggevonden worden in het 'level playing field'-principe met andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Op basis van nieuwe feiten (intrekken toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's) heeft Montea in de resultatenrekening voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI statuut geweigerd zou kunnen worden voor de periode vanaf 1 januari 2021. In die zin werd een voorziening van € 0,9 miljoen in de resultatenrekening van het eerste kwartaal 2021 aangehouden, het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. Ondersteund door het Europese recht blijft de inzet van Montea er echter op gericht om in Nederland ook vanaf 2021 het FBI statuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte van 2021 zal dan ook als FBI worden ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI statuut te kunnen claimen.

## □ EPRA resultaat

Het EPRA resultaat over de eerste 3 maanden van 2021 bedraagt € 15,4 miljoen, een stijging van 24% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 0,96 over Q1 2021 en stijgt met 22% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

## □ Resultaat op de vastgoedportefeuille<sup>13</sup>

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 3 maanden van 2021 bedraagt € 57,3 miljoen (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit - € 1,8 miljoen bedroeg). De stijging kan voornamelijk verklaard worden door een toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, gelinkt aan de marktevolutie, inclusief latente meerwaarde op opgeleverde projecten (€ 69,6 miljoen). De stijging wordt deels gecompenseerd (- € 12,3 miljoen) door een provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat van Q1 2021, dat verwerkt werd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI statuut, zie sectie 'Belastingen').

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

## □ Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 5,4 miljoen of € 0,33 per aandeel eind Q1 2021 (tegenover een negatieve variatie van - € 4,1 miljoen in dezelfde periode 2020). De positieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet-indekkingen per eind maart 2021 als gevolg van de licht gestegen lange termijn interestenvoeten in 2021.

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

<sup>13</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.

□ Netto resultaat (IFRS)

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA resultaat, het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten deels afgezet door een provisie latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat dat verwerkt werd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het netto resultaat in het eerste kwartaal van 2021 (€ 78,1 miljoen) stijgt met € 71,5 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk als gevolg van het geboekte resultaat op de vastgoedportefeuille in 2021 t.o.v. in 2020.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel<sup>14</sup> bedraagt € 4,87 (€ 0,42 eind Q1 2020).

---

<sup>14</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

### 1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans voor Q1 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/03/2021 Conso	31/12/2020 Conso	31/03/2020 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.446.240.463	1.360.538.550	1.171.195.886
II.	VLOTTENDE ACTIVA	51.104.691	38.382.025	35.559.759
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.497.345.153</b>	<b>1.398.920.575</b>	<b>1.206.755.645</b>
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	894.122.714	815.310.611	686.631.866
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	894.122.714	815.310.611	686.631.866
II.	Minderheidsbelangen	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	603.222.439	583.609.964	520.123.780
I.	Langlopende verplichtingen	475.662.521	477.806.518	416.730.708
II.	Kortlopende verplichtingen	127.559.918	105.803.445	103.393.072
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.497.345.153</b>	<b>1.398.920.575</b>	<b>1.206.755.645</b>

### 1.3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans voor Q1 2021

- Op 31/03/2021 bestaat het totaal van de activa (€ 1.497,3 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en projecten in ontwikkeling (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 (inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop) van Montea bedraagt € 1.450,5 miljoen op 31 maart 2021<sup>15</sup>. Het totale vastgoedpatrimonium bestaat uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.370,2 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 47,7 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 32,7 miljoen).

<sup>15</sup> Zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige JLL.

	Totaal 31/03/2021	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2020	Totaal 31/03/2020
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)</b>						
Aantal sites	75	34	18	23	74	69
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	1.183.399	648.831	202.702	331.865	1.162.118	1.072.350
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	115.036	66.664	17.774	30.598	114.096	102.511
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m <sup>2</sup> ) (1)	186.858	6.512	0	180.345	186.858	163.010
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - vastgoedportefeuille</b>	<b>1.485.292</b>	<b>722.007</b>	<b>220.476</b>	<b>542.809</b>	<b>1.463.071</b>	<b>1.337.872</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Grondreserve</b>						
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - verhuurd	872.778	32.562	0	840.216	872.778	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in portefeuille	404.331	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in due diligence	70.000	0	70.000	0	70.000	70.000
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in optie	79.137	79.137	0	0	79.137	224.137
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - ontwikkelingspotentieel</b>	<b>1.426.246</b>	<b>243.706</b>	<b>182.204</b>	<b>1.000.336</b>	<b>1.426.246</b>	<b>1.416.422</b>
Reële waarde (K EUR)	1.370.186	639.864	202.059	528.264	1.280.108	1.082.394
Investeringswaarde (K EUR)	1.447.807	655.968	216.288	575.551	1.351.828	1.134.920
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	74.088	35.794	10.683	27.612	72.867	67.767
Bruto rendement (%)	5,41%	5,59%	5,29%	5,23%	5,69%	6,26%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	5,48%	5,62%	5,70%	5,23%	5,75%	6,34%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	8.149	1.958	6.191	0	8.149	9.464
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	1.015	176	839	0	734	859
Bezettingsgraad	99,4%	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,3%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)</b>						
Reële waarde (K EUR)	32.686	24.865	0	7.821	29.755	12.269
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>						
Reële waarde (K EUR)	47.658	10.018	2.523	35.117	54.590	74.407

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop

(1) 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.

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

(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans.

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.485.292 m<sup>2</sup>, verspreid over 75 sites waarvan 34 in België, 18 in Frankrijk en 23 in Nederland.
- Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 1.426.246 m<sup>2</sup> aan ontwikkelingspotentieel, waarvan 872.778 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 onderzoeksfase en 79.137 m<sup>2</sup> in optie. Gemiddeld genomen zal deze landbank naar verwachting resulteren in ongeveer 50% verhuurbare oppervlakte (> 700.000 m<sup>2</sup>).
- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 5,5% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 5,8% op 31/12/2020. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 5,4%.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 74,1 miljoen, een stijging van 9% ten opzichte van 31/03/2020, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.

- De bezettingsgraad bedraagt 99,4% per 31/03/2021 en is stabiel gebleven t.o.v. eind december 2020. De beperkte leegstand bevindt zich te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick en UTC Aerospace.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 47,7 miljoen en bestaat uit:
  - de site gelegen te Lummen (BE)
  - het uitbreidingspotentieel gelegen te Bornem (BE)
  - de site gelegen te Senlis (FR)
  - het parkingproject gelegen te Schiphol Airport (NL)
  - het gesaneerde terrein gelegen te Etten-Leur (NL)
  - de site gelegen te Waddinxveen (NL)
  - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 32,7 miljoen betreft 33 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland.
- Het totaal van de passiva (€ 1.497,3 miljoen) bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 894,1 miljoen en een totale schuld van € 603,2 miljoen.
  - Het eigen vermogen (IFRS) bedraagt € 894,1 miljoen per 31 maart 2021 tegenover € 686,6 miljoen per eind maart 2020.
  - De totale verplichtingen (€ 603,2 miljoen) bestaan uit:
    - € 391,6 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 486,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 maart 2021 en een niet-opgenomen capaciteit van € 95,1 miljoen;
    - € 79,8 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2014 en 2015;
    - een lopende leasingschuld van € 44,8 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 € 25,7 miljoen;
    - € 12,3 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
    - andere schulden en overlopende rekeningen<sup>16</sup> voor een bedrag van € 49,0 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt op heden 6,2 jaar, een stijging van meer dan 2 jaar naar aanleiding van de gecontracteerde US private plaatsing in Q2 2021.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet-indekkingen bedraagt 6,4 jaar eind maart 2021. De hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedeekt via een Interest Rate Swap of Cap, bedraagt 89% eind maart 2021.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 7,0 in het eerste kwartaal van 2021 tegenover 5,6 voor dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde financieringskost<sup>17\*</sup> van de schulden bedraagt 2,1 % in de eerste 3 maanden van 2021, en is stabiel gebleven ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

<sup>16</sup> De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

<sup>17</sup> \*Deze financiële kost is een gemiddelde over een volledig jaar en 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.

- De schuldratio<sup>18</sup> van Montea bedraagt 36,3% eind Q1 2021 (t.o.v. 38,0% eind 2020).

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>18</sup> berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## 1.4 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

### Montea investeert in multimodale stadslogistiek in Brussel<sup>19</sup>

Montea en de Haven van Brussel ondertekenden een grondconcessie-overeenkomst voor een vaste periode van 30 jaar (verlengbaar met periodes van 10 jaar) voor een terrein van ca 35.000 m<sup>2</sup>. Dit terrein bevindt zich aan de Vilvoordselaan en paalt onmiddellijk aan de TTB terminal (Trimodal Terminal Brussels) van Brussel. Hierdoor biedt het terrein – naast de invalsweg naar het centrum van Brussel – uitzonderlijke multimodale mogelijkheden tot spoor- en kanaalverkeer.



Montea en DSV hebben een koopovereenkomst ondertekend voor een distributiecentrum van ca 20.000 m<sup>2</sup>, gelegen op bovenvermelde concessiegrond in de Haven van Brussel. Deze transactie heeft een investeringswaarde van € 7 miljoen en werd door JLL begeleid. In het kader van duurzame waardegroei zal Montea eveneens verdere stappen ondernemen om de site duurzaam te maken aan de hand van laadpalen, LED verlichting, zonnepanelen, etc...

Vanaf Q2 2021 zal de voormalige site van DSV voor tien jaar vast worden verhuurd aan Van Moer Logistics ([www.vanmoer.com](http://www.vanmoer.com)). Van Moer Logistics was dringend op zoek naar bijkomende capaciteit in het kader van zijn watergebonden goederenstromen richting Brussel. De acquisitie van de TTB terminal die Van Moer Logistics enige tijd geleden zelf realiseerde kaderde eveneens in dit plan. Van Moer Logistics zal eveneens de naastliggende sporen opnieuw activeren en op die manier de hub volwaardig trimodaal maken.

### Montea ontwikkelt cleantech recycle faciliteit voor Re-Match te Tiel<sup>20</sup>

In september 2018 heeft Montea een terrein met een totale oppervlakte van 47,9 ha te Tiel verworven. Op dit terrein start Montea met de bouw van een recycle- en distributiecentrum van 9.700 m<sup>2</sup> voor Re-Match. Na voltooiing van deze ontwikkeling voor Re-match is er op de site nog 45ha bestemde grond beschikbaar voor ontwikkeling die intussen verhuurd blijft aan Recycling Combinatie REKO B.V. (voor de opslag en verwerking van restafval) en Struyk Verwo Infra B.V. Het terrein is goed bereikbaar vanaf de A15, ligt aan het Amsterdam-Rijnkanaal & De Waal en beschikt over een eigen kadefaciliteiten.



Duurzame technieken staan centraal in dit project: het gebouw wordt full-electric, regenwater zal worden hergebruikt en het dak wordt uitgerust met zonnepanelen. De site zal door Re-Match in Q4 2021 in gebruik worden genomen, het nieuwe gebouw zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 worden opgeleverd. Re-Match Nederland B.V. tekende een huurovereenkomst voor een vaste periode van 20 jaar.

Re-Match is het eerste en enige bedrijf die het volledige kunstgrassysteem recyclet en dat is geaccrediteerd met Environmental Technology Verification (ETV) van de EU. Zij bieden sportaccommodaties en stadions de mogelijkheid om zich op een veilige en milieuvriendelijke manier van hun versleten kunstgras te ontdoen. Het nieuwe recyclagecentrum zal 35 voltijdse banen creëren en zal capaciteit bieden om ruim 2 miljoen vierkante meter kunstgrasveld per jaar te recyclen (280 volledige velden) uit Nederland en België.

<sup>19</sup> Zie persmededeling van 12/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>20</sup> Zie persmededeling van 26/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

**Fase 1 ( 50.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed op Logistiek Park A12 te Waddinxveen is 100% verhuurd**

Eind 2020 kondigde Montea de ontwikkeling aan van 50.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed op Logistiek Park A12 te Waddinxveen. HBM Machines B.V. tekende als eerste huurder een huurovereenkomst voor een vaste periode van 10 jaar voor 36.000 m<sup>2</sup> in deze ontwikkeling. In mei 2021 ondertekende HBM Machines N.V. een bijkomende huurovereenkomst voor de resterende 14.000 m<sup>2</sup> in deze ontwikkeling, eveneens voor een vaste periode van 10 jaar.

**1.5 Transacties tussen verbonden partijen**

In het eerste trimester van 2021 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

### 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>	31/03/2021	31/03/2020
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>78.054</b>	<b>6.576</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-69.584	1.803
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.359	4.110
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	12.332	-
<b>EPRA resultaat</b>	<b>15.443</b>	<b>12.489</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.023.694	15.782.594
<b>EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>0,96</b>	<b>0,79</b>

### EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

In oktober 2019 publiceerde EPRA zijn nieuwe Best Practice Recommendations, waarin wordt uiteengezet welke financiële indicatoren beursgenoteerde vastgoedvennootschappen dienen toe te lichten en dit met als doel meer transparantie te bieden over de Europese beursgenoteerde sector heen. Zo werd EPRA NAV en EPRA NNNAV vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) en Net Disposal Value (NDV).

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

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

De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

(in EUR X 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>894.123</b>	<b>686.632</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>55,80</b>	<b>43,51</b>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>894.123</b>	<b>686.632</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
V. Uitgestelde belastingen (deferred tax) met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	12.332	-
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	25.642	27.034
<b>Toe te voegen:</b>		
XI. Vastgoed transfer tax	71.586	46.242
<b>NRV</b>	<b>1.003.683</b>	<b>759.908</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
<b>NRV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>62,64</b>	<b>48,15</b>

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

De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

(in EUR X 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>894.123</b>	<b>686.632</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>55,80</b>	<b>43,51</b>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>894.123</b>	<b>686.632</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
V. Uitgestelde belastingen (deferred tax) met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	12.332	-
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	25.642	27.034
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-637	-394
<b>NTA</b>	<b>931.460</b>	<b>713.272</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
<b>NTA per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>58,13</b>	<b>45,19</b>

**Net Disposal Value:** voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgesteld e belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde.

De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

(in EUR X 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>894.123</b>	<b>686.632</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>55,80</b>	<b>43,51</b>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>894.123</b>	<b>686.632</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	1.867	2.878
<b>NDV</b>	<b>895.989</b>	<b>689.510</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
<b>NDV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>55,92</b>	<b>43,69</b>

### 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:**

(in EUR X 1 000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad  (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad  (in %)
	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
België	176	34.259	0,5%	177	33.760	0,5%
Frankrijk	839	11.519	7,3%	826	11.494	7,2%
Nederland	-	26.376	0,0%	-	26.132	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>1.015</b>	<b>72.155</b>	<b>1,4%</b>	<b>1.003</b>	<b>71.386</b>	<b>1,4%</b>

**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](http://www.epra.com)

**Berekening:**

(in EUR x 1000)	31/03/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	1.385.405	1.301.836
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		
Activa bestemd voor verkoop		
Verminderd met projectontwikkelingen	-47.658	-54.590
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>1.337.747</b>	<b>1.247.246</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten	75.993	70.154
<b>Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B</b>	<b>1.413.740</b>	<b>1.317.400</b>
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	78.810	76.049
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-3.692	-3.718
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden A</b>	<b>75.118</b>	<b>72.331</b>
<b>EPRA NIY A/B</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY C/B</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>

**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:**

EPRA KOST RATIO (in EUR x 1000)		31/03/2021	31/03/2020
<b>(i) Operationele &amp; Administratieve kosten (IFRS)</b>		<b>2.761</b>	<b>2.163</b>
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-99	-91
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten) A</b>	<b>A</b>	<b>2.662</b>	<b>2.072</b>
IX. Directe leegstandskosten		-244	-149
<b>EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten) B</b>	<b>B</b>	<b>2.418</b>	<b>1.923</b>
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		19.711	17.497
<b>Brutohuurinkomsten C</b>	<b>C</b>	<b>19.711</b>	<b>17.497</b>
<b>EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) A/C</b>	<b>A/C</b>	<b>13,5%</b>	<b>11,8%</b>
<b>EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) B/C</b>	<b>B/C</b>	<b>12,3%</b>	<b>11,0%</b>

### 3 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's<sup>21</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>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2020</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69.584	-1.803
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-12.332	-
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>57.252</b>	<b>-1.803</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 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:**

<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2020</b>
Financiële resultaat	2.547	-6.812
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-5.359	4.110
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-2.813</b>	<b>-2.702</b>

<sup>21</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 vastgoedresultaat.

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

**Berekening:**

<b>OPERATIONELE MARGE</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2020</b>
Vastgoedresultaat	21.988	17.663
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	19.515	15.409
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>88,8%</b>	<b>87,2%</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.

**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>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2020</b>
Financiële resultaat	2.547	-6.812
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	16	-75
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.359	4.110
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	512	529
Intercalaire intresten	-514	-219
<b>TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)</b>	<b>-2.799</b>	<b>-2.467</b>
<b>GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)</b>	<b>532.703</b>	<b>472.561</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,1%</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> (in EUR X 1 000)	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2020</b>
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	19.515	15.409
Financiële inkomsten (+)	5	90
<b>TOTAAL (A)</b>	<b>19.519</b>	<b>15.499</b>
Netto financiële kosten	2.797	2.776
<b>TOTAAL (B)</b>	<b>2.797</b>	<b>2.776</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>6,98</b>	<b>5,58</b>

## 4 Update COVID-19 en vooruitzichten

### 4.1 COVID-19

Montea waarborgt in 2021 nog steeds de verschillende maatregelen die genomen werden 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. Telewerk is de norm voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid vereisen. Montea beschikt over een digitale omgeving en moderne communicatietools, waardoor deze maatregel geen bijzondere moeilijkheden oplevert. 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 (op geografisch, sector- en 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 gespreide huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen op het einde van het eerste trimester in 2021 een bedrag van ca. € 0,1 miljoen. Montea heeft op heden 99% van de verschuldigde huurfacturen van april en mei (voor de maandhuren) en het tweede trimester (voor de kwartaalhuren) 2021 ontvangen.

Montea heeft bovendien verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur, zoals een schuldratio van 36,3% en een Interest Coverage Ratio van 7,0x. Met het contracteren van de US private plaatsing in April 2021 verzekert Montea haar financieringsbehoefte tot medio 2022, een comfortabele positie in deze onzekere tijden. Montea heeft per einde maart 2021 een niet-opgenomen capaciteit aan kredietlijnen van € 95,1 miljoen en een op te nemen bedrag aan obligatieleningen van € 235,0 miljoen. Montea overweegt steeds alle mogelijke financieringsvormen. De toegang tot de schuldenmarkt werd voor Montea duidelijk niet beperkt naar aanleiding van COVID-19 dankzij haar track record, haar lage schuldratio en de vastgoedklasse (logistiek) waarin zij actief is.

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 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.



## 4.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

Diverse trends in de logistieke sector werden door de coronapandemie versneld. Zo is de e-commerce nog sneller gegroeid en neemt het belang van bepaalde markttendenzen zoals onder meer omnichannel, nearshoring, duurzame e-commerce, gebruik van data analytics en robotisering steeds toe. Dankzij het toenemende belang van deze trends, de inhouse knowhow (track record als ontwikkelende eindinvesteerder), de goed gevulde ontwikkelingspijplijn en de talrijke grondposities stelt Montea haar groei doelstelling - mede dankzij de recente opwaarderingen van de bestaande portefeuille - bij en verhoogt de ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien met € 450 miljoen t.o.v. 2019, wat zal resulteren in een vastgoedportefeuille van € 1.600 miljoen (voordien € 1.450 miljoen) tegen eind 2021.

Met de opzet van verschillende partnerships, waaronder de samenwerking met Duitse IMPEC Group, zal Montea in de volgende jaren het stevige groeiverhaal verder zetten.

Deze groei zal worden gerealiseerd door o.a.:

- Een combinatie van verwerven van grondposities met het oog op het ontwikkelen van voorverhuurde build-to-suit projecten;
- Sale-and-lease back transacties;
- Investerings binnen de uitgebreide GVV wetgeving;
- Investerings in hernieuwbare bronnen

Op basis van de huidige kennis en inschatting van het coronavirus, zware negatieve gevolgen van een eventuele nieuwe golf of lockdown buiten beschouwing gelaten, verwacht Montea voor 2021:

- ✓ een groei van EPRA resultaat per aandeel naar € 3,68 (+ 5% t.o.v. 2020)
- ✓ een stijging van het dividend per aandeel naar € 2,96 (+ 5% t.o.v. 2020)

Ook in 2021 houdt Montea vast aan haar strategie om haar portefeuille aan continue arbitrage te onderwerpen. Deze strategie resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie indicatoren zoals bezettingsgraad (99,4% op 31/03/2021), gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,5 jaar op 31/03/2021) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (8,2 jaar op 31/03/2021). Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen. Montea verwacht dan ook de bezettingsgraad minstens boven 97% aan te houden.

Montea heeft de ambitie om haar eigen werking CO<sub>2</sub>-neutraal te maken naar jaareinde toe door o.a. CO<sub>2</sub>-uitstoten te verminderen (stimuleren van gebruik van openbaar vervoer, elektrische wagens,...), energie-efficiëntie te verbeteren (energiemonitoring,...) en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomptoepassingen) te gebruiken. Een samenwerking met CO2logic werd aangegaan om het proces te begeleiden en certifiëren. Montea treedt toe tot het Science Based Targets initiatief om haar ambitie en inzet in de strijd tegen klimaatverandering te ondersteunen.

Montea heeft haar doelstelling behaald om in 2021 een Green Finance Framework uit te werken en te implementeren. Montea heeft dit Green Finance Framework opgesteld, met als voornemen om groene financieringsinstrumenten uit te geven, die obligaties, leningen, onderhandse plaatsingen en alle andere groene financieringsinstrumenten kunnen omvatten, om duurzame projecten met een duidelijk voordeel voor het milieu en de samenleving te financieren en/of te herfinancieren.

## 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

12/05/2021	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2021 (voor beurstijd)
18/05/2021	Algemene vergadering van de aandeelhouders
19/08/2021	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2021 (na beurstijd)
19/08/2021	Analisten call met betrekking tot halfjaarlijks financieel verslag
29/10/2021	Tussentijdse verklaring – resultaten per 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 NV 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 31/03/2021 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.485.292 m<sup>2</sup>, verspreid over 75 locaties. Montea NV 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)