

Persbericht

Halfjaarlijks financieel verslag

Aankondiging groeiplan Track'24

Van de enige bestuurder
met betrekking tot de periode van
01/01/2021 t/m 30/06/2021

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 19/08/2021 – 18u00



Highlights groeiplan Track'24

- ⇒ **Portefeuillegroei naar € 2,2 miljard** tegen eind 2024
(> 60% of > € 800 mio stijging t.o.v. Q4 2020)
- ⇒ Focus op **duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed**:
 - Strategische toplocaties
 - Multimodale sites
 - Multifunctionele gebouwen
 - Maximale benutting van ruimte – brownfield redevelopment
- ⇒ **EPRA resultaat per aandeel stijgt naar € 4,30** in 2024
(> 20% stijging t.o.v. 2020)
- ⇒ **Dividend per aandeel stijgt naar € 3,45** in 2024, op basis van een pay-out ratio van 80%
(> 20% stijging t.o.v. 2020)
- ⇒ Montea heeft de ambitie om de **CO₂ uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50%** – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk **volledige CO₂ neutraliteit zonder compensatie**
- ⇒ Montea heeft de ambitie om de **CO₂ uitstoot van haar gebouwen tegen eind 2024 te reduceren met 20%** - in lijn met de 2050 doelstelling, namelijk de uitstoot in lijn brengen met de targets van de klimaatconferentie van Parijs (Paris Proof)

track'24

Highlights H1 2021

- ❑ **Opwaartse bijstelling verwachte groei van het EPRA resultaat voor 2021:**
van € 3,68 per aandeel naar € 3,74 per aandeel
(groei van 7%, voordien 5%, t.o.v. 2020)
- ❑ **Opwaartse bijstelling dividend per aandeel voor 2021:**
van € 2,96 per aandeel naar € 3,02 per aandeel
(stijging van 7%, voordien 5%, t.o.v. 2020)
- ❑ Tegen eind 2021 groeit de portefeuille naar **€ 1,6 miljard**
- ❑ **H1 2021 EPRA resultaat: € 1,96 per aandeel**, een stijging van 14% t.o.v. dezelfde periode 2020, rekening houdend met een éénmalige vergoeding ontvangen in Q1 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 7% t.o.v. dezelfde periode 2020.
- ❑ **Sterke fundamentals:**
 - ⇒ Gecontroleerde schuldratio van 36,9%
 - ⇒ Hoge bezettingsgraad van 99,7%
 - ⇒ Langdurige resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,5 jaar – exclusief zonnepanelen
 - ⇒ Kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille
- ❑ Lancering **ESG verslag**: onze duurzaamheidsstrategie op middellange termijn met de ambitie om in 2021 onze **eigen werking, door middel van compensatie, CO₂-neutraal** te maken
- ❑ Uitwerking en implementatie van een **Green Finance Framework**
- ❑ Uitgifte van **€ 235 miljoen Green Bonds** via US Private Plaatsing

Samenvatting

□ Montea stelt **Track'24** voor, beoogde ambities te realiseren in de jaren 2021 tem 2024:

- ✓ verdere groei van de vastgoedportefeuille naar € 2,2 miljard tegen eind 2024
(> 60% of > € 800 mio stijging t.o.v. Q4 2020)
- ✓ focus op duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed:
 - Strategische toplocaties
 - Multimodale sites
 - Multifunctionele gebouwen
 - Maximale benutting van ruimte – brownfield redevelopment
- ✓ groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 4,30 in 2024
(> 20% stijging t.o.v. 2020)
- ✓ stijging van het dividend per aandeel naar € 3,45 in 2024, op basis van een pay-out ratio van 80%
(> 20% stijging t.o.v. 2020)
- ✓ Montea heeft de ambitie om de CO₂ uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50% – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk volledige CO₂ neutraliteit zonder compensatie
- ✓ Montea heeft de ambitie om de CO₂ uitstoot van haar gebouwen tegen eind 2024 te reduceren met 20% - in lijn met de 2050 doelstelling, namelijk de uitstoot in lijn brengen met de targets van de klimaatconferentie van Parijs (Paris Proof)

□ Montea legt met de aankondiging van dit nieuwe groeiplan de lat hoog, maar is meer dan ooit klaar om haar ambities waar te maken. Met heel wat nieuwe projecten in de pijplijn, een ruime grondreserve van ca. 2.000.000 m² en professionele teams in de vier landen waarin ze actief is, is Montea klaar om een antwoord te bieden op de sterke marktvraag. Deze factoren zullen de basis vormen voor de realisatie van Track'24.

□ Montea start sterk aan haar nieuw aangekondigde groeiplan en realiseerde in de eerste jaarhelft van 2021 een EPRA resultaat van € 31,4 miljoen, een stijging van € 4,1 miljoen t.o.v. dezelfde periode van 2020 (€ 27,3 miljoen), 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 met € 2,1 miljoen t.o.v. dezelfde periode in 2020. Het EPRA resultaat per aandeel over H1 2021 bedraagt € 1,96 een stijging van 14% t.o.v. 2020. Zonder de éénmalige vergoeding groeit het EPRA resultaat per aandeel met 7% t.o.v. de eerste 6 maanden van 2020.

□ In de loop van het eerste semester van 2021 werd een additioneel portefeuillevolume van € 142,3 miljoen (inclusief latente meerwaarde op opgeleverde projecten en stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille) gerealiseerd. De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt hierdoor met 10% (€ 1.364,5 miljoen eind 2020 -> € 1.506,8 miljoen einde eerste semester 2021).

□ De bezettingsgraad bedraagt 99,7% op 30 juni 2021 en is gestegen met 0,3% t.o.v. eind 2020. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,5 jaar (exclusief zonnepanelen).

▣ Met een schuldratio van 36,9% op 30 juni 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.

▣ Montea herbevestigt, in lijn met Track'24, haar vastgoedportefeuille te laten groeien naar € 1,6 miljard – inclusief de recente opwaarderingen van de bestaande portefeuille - tegen eind 2021. Dit komt neer op een stijging van 17% t.o.v. 2020.

▣ Montea stelt haar resultaatsgebonden doelstellingen voor 2021 opwaarts bij:

- ✓ groei van EPRA resultaat per aandeel van € 3,68 naar € 3,74 (+ 7% t.o.v. 2020)
- ✓ stijging van het dividend per aandeel van € 2,96 naar € 3,02 (+ 7% t.o.v. 2020)
- ✓ bezettingsgraad boven 97% aanhouden
- ✓ een schuldratio lager dan 50%

▣ Montea heeft ook op vlak van duurzaamheid haar ambities verhoogd. Zo lanceerde ze in de loop van het eerste semester van 2021 haar eerste ESG verslag¹. 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.

▣ In het eerste semester 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.

▣ Binnen het Green Finance Framework werd begin 2021 een belangrijke stap gezet: Montea heeft met succes haar eerste US Private Plaatsing² 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%

▣ Montea heeft de ambitie haar eigen werking, door middel van compensatie, CO₂-neutraal te maken naar jaareinde toe door o.a. CO₂-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 ondersteunen.

¹ Zie persmededeling van 16/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

² Zie persmededeling van 13/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

Inhoudsopgave

1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2021
- 1.3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2021
- 1.4. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.5. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.6. Transacties tussen verbonden partijen
- 1.7. Voornaamste risico's en onzekerheden
- 1.8. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

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

3 EPRA Performance Measures

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

5 Vooruitzichten

- 5.1. Nieuw groeiplan: Track'24
- 5.2. Vooruitzichten 2021

6 Toekomstgerichte verklaringen

7 Financiële kalender

Bijlagen:

- 1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2021
- 2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2021
- 3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
- 4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
- 5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 6. Reële waarde hiërarchie
- 7. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2021 per geografische regio
- 8. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2021 per geografische regio
- 9. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2021
- 10. Verslag van de commissaris

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	30/06/2021 6 maanden	31/12/2020 12 maanden	30/06/2020 6 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		35	17	23	0	75	74	71
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille								
Logistieke en semi-industriële panden	M²	668.565	183.607	342.074	0	1.194.247	1.162.118	1.115.558
Kantoren	M²	67.096	17.183	31.598	0	115.877	114.096	104.637
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M²	6.512	0	180.345	0	186.858	186.858	163.010
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M²	742.173	200.790	554.018	0	1.496.981	1.463.071	1.383.206
Ontwikkelingspotentieel (m²) - verhuurd	M²	32.562	0	840.216	0	872.778	872.778	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in portefeuille	M²	152.207	121.433	100.120	0	373.760	404.331	344.231
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in due diligence	M²	0	0	0	0	0	70.000	70.000
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in optie	M²	196.958	150.539	0	227.859	575.356	79.137	199.137
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M²	381.727	271.972	940.336	227.859	1.821.894	1.426.246	1.366.910
Waarde van het onroerend vermogen								
Reële waarde (2)	KE	672.536	196.710	552.877	0	1.422.123	1.280.108	1.147.166
Investeringswaarde (3)	KE	689.457	210.577	602.349	0	1.502.383	1.351.828	1.203.252
Bezettingsgraad (4)	%	99,4%	99,5%	100,0%	0,0%	99,7%	99,4%	99,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen								
Reële waarde	KE	24.731	0	8.952	0	33.683	29.755	26.237
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde (2)	KE	12.297	3.786	34.873	0	50.956	54.590	42.195
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	KE					38.118	69.597	34.177
Vastgoedresultaat	KE					44.204	74.374	36.575
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	KE					40.031	67.635	32.778
Operationele marge (5)*	%					90,6%	90,9%	89,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	KE					-5.920	-10.950	-5.125
EPRA resultaat (7)*	KE					31.425	55.778	27.267
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						16.044.884	15.916.319	15.807.764
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€					1,96	3,50	1,72
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	KE					1.110	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	KE					105.257	107.308	28.406
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	KE					-15.780	0	0
Resultaat op de portefeuille (9)*	KE					90.587	107.308	28.406
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	KE					6.447	-8.077	-7.713
Netto resultaat (IFRS)	KE					128.458	155.009	47.960
Netto resultaat per aandeel	€					8,01	9,74	3,03
Geconsolideerde balans								
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	KE					916.451	815.311	708.197
EPRA NRV (12)*	KE					1.031.681	911.747	788.636
EPRA NTA (13)*	KE					956.105	845.722	738.352
EPRA NDV (14)*	KE					917.327	817.356	711.074
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	KE					570.953	531.279	495.860
Balanstotaal	KE					1.547.115	1.398.921	1.253.328
Schuldratio (15)	%					36,9%	38,0%	39,6%
IFRS NAV per aandeel	€					56,52	50,88	44,20
EPRA NRV per aandeel (16)*	€					63,62	56,90	49,22
EPRA NTA per aandeel (17)*	€					58,96	52,78	46,08
EPRA NDV per aandeel (18)*	€					56,57	51,01	44,38
Beurskoers (19)	€					99,20	93,10	89,20
Premie	%					75,5%	83,0%	101,8%

- 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 m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie sectie 4.
- 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 4.
- 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 en sectie 3.
- 8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 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 4.
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de reële 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 en sectie 3.
- 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 en sectie 3.
- 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 en sectie 3.
- 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 en sectie 3.
- 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 en sectie 3.
- 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 en sectie 3.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

	Definitie	Doelstelling	30/06/2021	30/06/2020
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:	
			31.425	27.267
			In € / aandeel:	
			1,96	1,72
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:	
			1.031.681	788.636
			In € / aandeel:	
			63,62	49,22
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:	
			956.105	738.352
			In € / aandeel:	
			58,96	46,08
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:	
			917.327	711.074
			In € / aandeel:	
			56,57	44,38
E) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		10,3%	9,4%
F) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		9,6%	9,0%
	Definitie	Doelstelling	30/06/2021	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 %).	0,5%	1,0%
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 marktwaaarde van het vastgoed, plus (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	5,2%	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.	5,2%	5,5%

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2021

1.2.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,7%

Op 30 juni 2021 bedraagt de bezettingsgraad 99,7%, een stijging van 0,4% tegenover dezelfde periode vorig jaar. De stijging is te danken aan de verhuur van een leegstaande unit in Le Mesnil-Amelot (FR) aan Espace Phone SARL en Antavia SAS. Van de 9% huurcontracten die in 2021 op vervaldag komen, kon op heden reeds 58% worden verlengd.

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

1.2.2 Acquisities

In de loop van het eerste semester van 2021 werd een totaal aankoopvolume van ca. € 19 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Montea realiseert op deze investeringen een nettoaanvangsrendement van 6,5%, exclusief grondreserve. Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 6,3%.

1.2.2.1 Overzicht gerealiseerde aankopen

Montea investeert in multimodale stadslogistiek, Brussel (BE)³

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 m². 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 m², gelegen op bovenvermelde concessiegrond in de Haven van Brussel. Deze transactie heeft een investeringswaarde van ca. € 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 01/05/2021 is de voormalige site van DSV voor tien jaar vast verhuurd aan Van Moer Logistics (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.

³ Zie persmededeling van 12/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

Sale & lease back logistiek gebouw, Ridderkerk (NL)⁴

Montea heeft op 26 mei 2021 van VDH Forwarding & Warehousing B.V. een distributiecentrum van ca. 6.750 m² gekocht in Ridderkerk. VDH regelt vervoer van A naar B, maar ook de reis van A tot Z: van expeditie werkzaamheden tot de levering op de eindbestemming.



Verdere stappen zullen ondernomen worden om de site duurzaam te moderniseren door de installatie van laadpalen, LED verlichting en zonnepanelen. Na de werkzaamheden zal het pand weer volledig voldoen aan de huidige duurzaamheidsnormen.

De Huurovereenkomst met VDH Forwarding & Warehousing B.V. heeft een looptijd van 10 jaar, met een eerste opzegmogelijkheid na 7 jaar.

Ontwikkelterrein, Senlis (FR)

In Senlis, gelegen op de as Lille-Parijs, heeft Montea in 2019 een terrein van ca. 71.000 m² verworven op een toplocatie aan de afrit A1. In het eerste semester van 2021 nam Montea een optie op 11 bijhorende terreinen van ca 99.000 m² waardoor de totale oppervlakte van het bedrijventerrein zal toenemen tot ca. 17ha.

Op het einde van het tweede kwartaal heeft Montea 3 van de 11 opties (ca. 19.000 m² voor een totale investeringswaarde van ca. € 0,5 miljoen) gelicht. Montea verwacht tegen uiterlijk begin 2024 de ontwikkeling van het bedrijventerrein te kunnen opstarten.

⁴ Zie persmededeling van 03/06/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3 Ontwikkelingsactiviteiten

1.2.3.1 Projecten opgeleverd in 2021

Circulaire en klimaatneutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België⁵

In de loop van het eerste kwartaal 2021 werd het distributiecentrum voor DHL Express op het circulaire en klimaatneutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen opgeleverd:

- Start ontwikkeling: Q4 2019
- Oplevering: 08/01/2021
- Oppervlakte: ca. 4.250 m² distributiecentrum (stadsdistributie met elektrische voertuigen & cargofietsen)
- 15 jaar vast verhuurd aan DHL Express
- Investeringswaarde: ca. € 10 miljoen

Schiphol Airport – parking plot 2 (NL)

Tijdens het tweede kwartaal van 2021, werd het tweede parking plot te Schiphol opgeleverd:

- Aankoop terrein: Q4 2020
- Start aanleg: Q4 2020
- Oplevering parking/Ingang huurcontract: 23/04/2021
- Oppervlakte terrein: 4.400 m² (60 parkeerplaatsen)
- 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
- Investeringswaarde: ca. € 2 miljoen

1.2.3.2 Geïdentificeerde projecten in uitvoering in 2021

Bovendien heeft Montea voor een totaal investeringsbudget van ca. € 162 miljoen⁶ projecten geïdentificeerd die zullen bijdragen aan het realiseren van het nieuw aangekondigde groeiplan Track'24. 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.

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

In het eerste kwartaal van 2021, werd reeds de eerste fase (50% van het in 2020 aangekochte terrein) van de ontwikkeling van een distributiecentrum te Waddinxveen in Nederland opgestart. Deze ontwikkeling is 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.



- Oppervlakte terrein: 120.000 m²
- Aankoop terrein: Q3 2020
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 80 miljoen

⁵ Zie persmededeling van 19/12/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Waarvan € 35,7 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 30/06/2021

- **Ontwikkeling fase 1:**
 - Oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m²
 - Start ontwikkeling: Q1 2021
 - Oplevering: Q1 2022
 - Huurder: HBM Machines B.V.⁷ voor een vaste periode van 10 jaar
- **Ontwikkeling fase 2:**
 - Verwachte oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m²
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)

Cleantech recycle- en distributiecentrum, Tiel (NL)⁸

Montea kon in **het tweede kwartaal van 2021** ook starten met de bouw van een recycle- en distributiecentrum van 9.700 m² voor Re-match. Het recycle- en distributiecentrum wordt gebouwd op het terrein van ca. 48 ha te Tiel, dat Montea aankocht in september 2018. Na voltooiing van deze ontwikkeling voor Re-match is er op de site nog 45 ha bestemde grond beschikbaar voor ontwikkeling die intussen verhuurd blijft aan Recycling Combinatie REKO B.V. (voor opslag en verwerking van restafval) en Struyk Verwo Infra B.V.



- Aankoop verhuurd terrein: Q3 2018
- Oppervlakte verhuurd terrein: 479.000 m² waarvan 31.800 m² 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 m²
- Start ontwikkeling: Q2 2021
- Oplevering ontwikkeling: Q1 2022
- 20 jaar vast verhuurd aan Re-Match
- Investeringswaarde: ca. € 12 miljoen

Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)⁹

In **het tweede kwartaal van 2021** kon Montea tevens een achtjarig huurcontract ondertekenen met Bas Service Oriented voor de ontwikkeling van een nieuw distributiecentrum van ca. 26.500 m² op het bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. Montea ondertekende reeds in 2019 de koopovereenkomst voor deze brownfield van 37.520 m². Intussen werd deze site volledig gesaneerd en is de omgevingsvergunning onherroepelijk opgeleverd.



- Aankoop terrein (37.500 m²) in 2019
- Start ontwikkeling: Q3 2021
- Ingang huurcontract: 01/07/2022
- Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 26.500 m²
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 19 miljoen

⁷ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie

⁸ Zie persmededeling van 26/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie

⁹ Zie persmededeling van 03/06/2021 of www.montea.com voor meer informatie

Uitbreiding + parking, De Hulst, Willebroek (BE)

Daarnaast werd in **het tweede kwartaal van 2021** ook gestart met de uitbreiding en aanleg van de parking op het bedrijventerrein te Willebroek. Deze uitbreiding wordt vast verhuurd aan Dachser Belgium NV en heeft een investeringswaarde van ca. € 2,5 miljoen.

- Start aanleg: Q2 2021
- Ingang huurcontract: Q4 2021
- Oppervlakte parking: 7.250 m² (75 parkeerplaatsen en 76 truck parkeerplaatsen)
- Oppervlakte cross dock: ca. 2.000 m²
- 15,5 jaar vast verhuurd aan Dachser Belgium NV
- Investeringswaarde: ca. € 2,5 miljoen

Vervolgens verwacht Montea in **de tweede jaarhelft van 2021** onder meer de aankoop, de oplevering of de opstart van volgende projecten:

- **Lumineus, Lummen (BE)**
 - Aankoop terrein (55.000 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca 30.000 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 27 miljoen
- **Renovatieprojecten bestaande sites (BE)¹⁰**
 - Start renovatie: bij einde huurcontract (< Q4 2021)
 - Inschatting investeringsbudget: ca. € 15 miljoen
- **Bedrijventerrein St-Priest (FR)**
 - Aankoop terrein (70.000 m²) in 2022
 - Investeringsbudget terrein: ca. € 7 miljoen

¹⁰ 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.

1.2.3.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

De recente investeringen in PV-installaties brengt het totaal vermogen aan zonnepanelen op ca. 40 MWp eind juni 2021, goed voor een productie van ca. 36.000 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van ca. 10.400 gezinnen of een equivalent aan CO₂ reductie van ca. 600 ha bos. Voorlopig heeft Montea PV-installaties geïnstalleerd op de daken van haar Belgische en Nederlandse portefeuille. In de tweede jaarhelft van 2021 zullen de eerste PV-installaties op de daken van de Franse portefeuille geïnstalleerd worden.

Realisaties in eerste jaarhelft 2021

In de eerste helft van 2021 trad op de daken van Belgische portefeuille 1 nieuwe PV-installatie in werking, goed voor een totale investeringskost van ca. € 0,2 miljoen. Met deze nieuwe installatie, produceren de PV-installaties in België ca. 23.000 MWh, wat het equivalent is van de energieconsumptie op jaarbasis van ca. 6.600 gezinnen.

In Nederland werden 2 nieuwe PV installaties geïnstalleerd, goed voor een totale investeringskost van € 3,9 miljoen. Nederland brengt hiermee haar productie naar een niveau van ca. 13.000 MWh, een vermogen nodig om de jaarconsumptie van ca. 3.800 gezinnen te dekken.

Verwachte realisaties in 2021

Montea heeft ongeveer 82% 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 56% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. Dit percentage zal tegen eind 2021 opgetrokken worden tot 75%. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 9 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.

1.2.4 Desinvesteringsactiviteit in Q2 2021

Desinvestering van gebouw in St-Laurent-Blangy (FR)

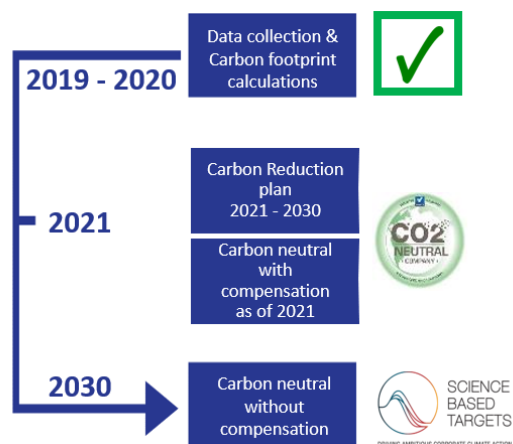
In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea in Q2 2021 overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 13.500 m² in St-Laurent-Blangy. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca € 7,8 miljoen. Het verkoopbedrag bedroeg € 1,2 miljoen meer dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 31/03/2021.

1.2.5 Lancering ESG verslag¹¹: onze duurzaamheidsstrategie

Environmental

Montea stelde in het eerste semester met trots haar eerste ESG verslag 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. Zo voerde Montea een nulmeting uit die de basis vormde voor het bepalen van concrete acties en doelstellingen. Bovendien werd een Group Energy & Sustainability Manager 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 CO₂-neutraal te maken tegen eind 2021. Montea koopt vanaf het tweede kwartaal in 2021 enkel nog elektriciteit van lokale hernieuwbare bronnen in. Samen met haar eigen productie aan groene stroom zet Montea hiermee een grote stap in het CO₂-neutraal maken van haar operatie. In dezelfde optiek werd er beslist om het wagenpark te vergroenen. De stap van de plugin hybrids slaat Montea over en ze gaat direct voor volledig elektrische mobiliteit.

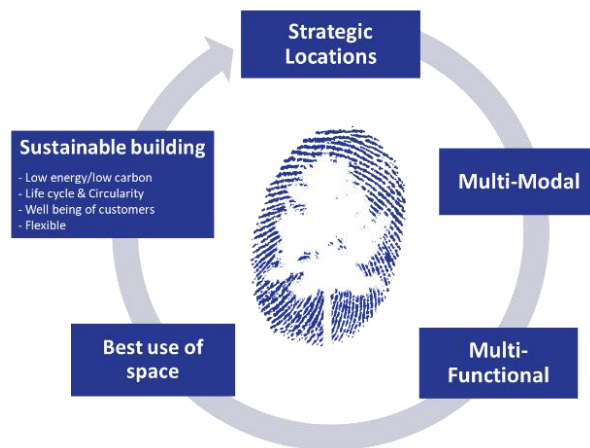


Daarnaast heeft Montea de ambitie om de portefeuille aan gebouwen tegen 2050 Paris Proof maken. Daarvoor is een "Client Engagement Programma" opgezet waarbij Montea haar klanten helpt om hun uitstoot van broeikasgassen te reduceren en hun energie kosten te verlagen. Na een initiële analyse en benchmarking van het huidige energieverbruik zal er per asset getracht worden om deze aan de doelstellingen te laten voldoen. Om dit kracht bij te zetten, heeft Montea het Paris Proof Commitment van de Stichting Dutch Green Building Council (DGBC) ondertekend.



¹¹ Zie persmededeling van 16/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie

Voor de verdere verduurzaming van haar portefeuille zet Montea haar beproefde recept verder: focus op duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed op strategische locaties; multimodale sites; multifunctionele gebouwen en maximale benutting van de ruimte (brownfield redevelopment).



Social

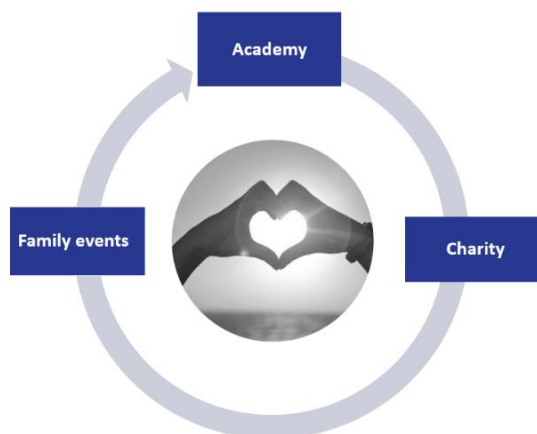
Om dit te kunnen realiseren, kan Montea rekenen op een fantastisch team van medewerkers, de Monteaners. Als organisatie heeft Montea oog voor de gezondheid en het welzijn van de eigen werknemers via onder meer:

- ✓ de toegang tot een opleidingsplatform waarin uiteenlopende topics aan bod komen
- ✓ online 'stay connected & in good shape' work- outs
- ✓ online teammomenten
- ✓ een volledig digitale werkomgeving
- ✓ een jaarlijkse teambuilding om de connectie over de vier landen heen te garanderen



Daarnaast wil Montea haar uitgebreide expertise delen met zoveel mogelijk partners en organiseert daarom regelmatig interessante seminars en inspiratiedagen op eigen initiatief en soms in samenwerking met partners. Montea is dan ook op regelmatige basis gastspreker op seminars die specifiek voor de vastgoedsector worden georganiseerd.

Bovendien moedigt Montea haar werknemers aan zich naast het werk, ook actief in te zetten voor maatschappelijk relevante initiatieven. Een aantal Monteaners namen in mei deel aan de Wings for Life World Run; een loopwedstrijd waarbij het ingezamelde geld 100% naar ruggenmerg onderzoek gaat. In augustus zullen 2 Montea teams deelnemen aan de 24h Trail Run van Kampenhoeve Ster VZW, een ezel- en paardencentrum voor asinotherapie. Montea steunt op haar beurt verschillende lokale liefdadigheidsorganisaties. Aangezien Montea er sterk van overtuigd is dat haar werknemers, samen met hun gezin, de hoekstenen vormen van de onderneming, organiseert Montea ook regelmatig evenementen die gericht zijn op het gezin.

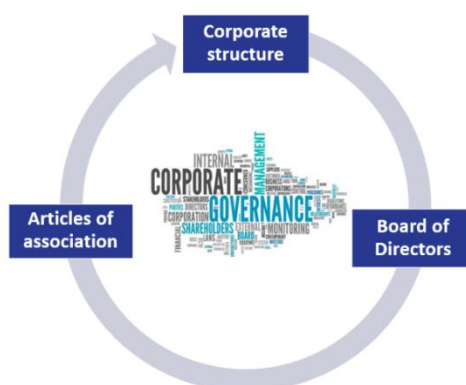


Governance

Montea streeft naar een cultuur waarin gelijkheid, diversiteit en non-discriminatie centraal staan. De diversiteit van de werknemers zorgt voor een goede dynamiek en een evenwichtige besluitvorming en heeft aldus reeds in grote mate bijgedragen tot de groei van Montea.

Ook binnen de Raad van Bestuur wordt gestreefd naar voldoende diversiteit. Met diversiteit wordt in deze context gerefereerd naar het geslacht van de bestuurders, maar ook naar andere criteria zoals bekwaamheden, ervaring en kennis, wat zal bijdragen tot een evenwichtige besluitvorming.

Daarnaast werden in het tweede kartaal van 2021 een aantal policies bijgewerkt naar aanleiding van de uitgewerkte ESG strategie.



Een uitgebreide beschrijving van de visie, strategische focus, doelstellingen en realisaties is beschikbaar in het ESG verslag ([Duurzaamheidsrapport NL](#)).

1.2.6 Green Finance Framework ¹²

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/>

1.2.7 US Private Plaatsing: uitgifte van € 235 miljoen aan Green bonds¹³

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%.

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.

1.2.8 Verdere versterking van de financieringsstructuur

Resultaat keuzedividend – 52% van de aandeelhouders ondersteunt Montea's groei door te kiezen voor aandelen¹⁴

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders opnieuw een keuzedividend aangeboden. In totaal werd 52% van de coupons nr. 23 (die het dividend van het boekjaar 2020 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 191.762 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 16.326.616,68 (€ 3.908.109,56 in kapitaal en € 12.418.507,12 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2021 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt 16.215.456 aandelen.

¹² Zie persmededeling van 09/06/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

¹³ Zie persmededeling van 14/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁴ Zie persmededeling van 09/06/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.9 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Status FBI-statuuat aanvraag Montea Nederland NV en dochtervennootschappen

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 buitenlandse partij dat gebruik wil maken van het Nederlandse FBI regime, aan vergelijkbare vereisten dient te voldoen. Dit dient te worden getoetst naar het (achterliggende) doel van de betreffende FBI eisen.

Montea onderhoudt doorlopend constructief contact met de Nederlandse fiscale administratie en het Nederlandse ministerie over de concrete toepassing van de reeds bekendgemaakte uitspraken en over de vergelijkbaarheid van Montea met Nederlandse instellingen met het FBI-statuuat. Dit contact is gericht op het bekomen van het FBI-regime voor Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen.

Toekomst van FBI-regime

Los hiervan 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.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact t.e.m. 2020

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, heeft ze haar boekhouding tot eind 2020 gevoerd alsof ze de FBI status reeds heeft. Het ministerie heeft immers 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 NV¹⁵ heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2019 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuuat waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter (voorlopige) aanslagen 2015 t.e.m. 2019 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke

¹⁵ En haar Nederlandse dochtervennootschappen

tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 8,2 miljoen voor deze 5 jaren).

Met betrekking tot 2015 en 2016 heeft Montea definitieve aanslagen vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze jaren) ontvangen. Voor 2015 was die aanslag € 0,1 miljoen hoger dan de ingediende aangifte. Tegen de definitieve aanslagen 2015 en 2016 heeft Montea bezwaar ingediend.

Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 8,2 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, werden de aanslagen terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland NV¹⁶ heeft ieder jaar de onder het FBI regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2019 € 1,6 miljoen aan verschuldigde dividendbelasting afgedragen. 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 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. € 3,5 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2020. In de cijfers over 2020 wordt hiervoor een schuld van € 3,5 miljoen en een vordering van € 3,5 miljoen opgenomen. Een bedrag van ca. € 0,7 miljoen werd voorzien 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 € 2,8 miljoen of € 0,17 per aandeel bedragen, zijnde het bedrag van de verwachte voorlopige aanslag 2020 verminderd met voornoemd bedrag aan dividendbelasting.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact 2021

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 haar vooruitzichten 2021 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 € 3,5 miljoen in de vooruitzichten (via de resultatenrekening) 2021 opgenomen, 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-statuuut te kunnen claimen.

¹⁶ En haar Nederlandse dochtervennootschappen

1.3 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2021

1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 juni 2021

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch		30/06/2021 6 maanden	30/06/2020 6 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN			
NETTO HUURRESULTAAT		38.118	34.177
VASTGOEDRESULTAAT		44.204	36.575
% t.o.v netto huurresultaat		116,0%	107,0%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN		-1.419	-1.115
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		42.785	35.460
Algemene kosten van de vennootschap		-2.926	-2.646
Andere operationele opbrengsten en kosten		172	-36
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		40.031	32.778
% t.o.v netto huurresultaat		105,0%	89,6%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten		-5.920	-5.125
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		34.111	27.653
Belastingen		-2.686	-387
EPRA RESULTAAT		31.425	27.267
per aandeel		1,96	1,72
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1.110	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		105.257	28.406
Latente belastingen op portefeuilleresultaat		-15.780	0
Ander portefeuilleresultaat		0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE		90.587	28.406
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		6.447	-7.713
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA		6.447	-7.713
NETTO RESULTAAT		128.458	47.960
per aandeel		8,01	3,03
KERNRATIO'S	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	1,96	3,50	1,72
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	5,65	6,74	1,80
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	0,40	-0,51	-0,49
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	8,01	9,74	3,03
EPRA resultaat per aandeel (2)	1,94	3,48	1,70
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		81%	
Bruto dividend per aandeel		2,83	
Netto dividend per aandeel		1,98	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.044.884	15.916.319	15.807.764
Aantal aandelen in omloop per periode einde	16.215.456	16.023.694	16.023.694

(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 NV.

1.3.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met € 4,1 miljoen van € 27,3 miljoen over de eerste 6 maanden in 2020 naar € 31,4 miljoen over dezelfde periode in 2021. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,96 voor de eerste 6 maanden van 2021, een stijging van 14% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 1,72) rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 2%.

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 nauwellettend 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 € 40,0 miljoen in het tweede kwartaal van 2021, een stijging van 22% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 32,8 miljoen).

- Het netto huurresultaat bedraagt € 38,1 miljoen over H1 2021 en is gestegen met 12% (of € 3,9 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2020 (€ 34,2 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten generen. 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 1,3%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (+0,9%), opnieuw verhuren van leegstaande gebouwen (+0,2%) en het heronderhandelen van bestaande contracten (+0,1%).
- Het vastgoedresultaat over H1 2021 bedraagt € 44,2 miljoen en stijgt met € 7,6 miljoen (of 21%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 36,6 miljoen) voornamelijk gelinkt aan de stijging van het netto huurresultaat (€ 3,9 miljoen), een stijging van de zonnepaneelinkomsten (€ 1,2 miljoen) en de éénmalige vergoeding (hierboven omschreven) die werd ontvangen.
- De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn in de eerste 6 maanden van 2021 gestegen met € 0,4 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2020 naar aanleiding van de groei van de portefeuille en de stijging van de abonnementstaks. Ondanks deze lichte toename stijgt het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 7,3 miljoen of 22% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 32,8 miljoen in Q2 2020 naar € 40,0 miljoen in Q2 2021).
- De exploitatie- of operationele marge^{17*} bedraagt 90,6% voor de eerste 6 maanden van 2021, tegenover 89,6% voor dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk gelinkt aan de stijging van het vastgoedresultaat.

□ Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € -5,9 miljoen voor de eerste 6 maanden van 2021, een stijging van € 0,8 miljoen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (€ -5,1 miljoen). De stijging is te wijten aan een hogere opgenomen schuld tijdens de eerste 6 maanden van 2021 (€ 497,7 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 418,5 miljoen).

De gemiddelde financieringskost¹⁸ berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 1,9% voor de eerste 6 maanden van 2021 ten opzichte van 2,1% voor dezelfde periode in 2020.

¹⁷ *Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoed resultaat.

¹⁸ Deze financiële kost is een geprorateerd 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.

❑ 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 € 1,9 miljoen in de resultatenrekening van het tweede 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 6 maanden van 2021 bedraagt € 31,4 miljoen, een stijging van € 4,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 14% naar € 1,96 over H1 2021.

❑ Resultaat op de vastgoedportefeuille^{19*}

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 6 maanden van 2021 bedraagt € 90,6 miljoen (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit € 28,4 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 (€ 105,3 miljoen) alsook de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van de site te Saint-Laurent-Blangy in Frankrijk (€ 1,1 miljoen). De stijging wordt deels gecompenseerd (- € 15,8 miljoen) door een provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat van H1 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 € 6,4 miljoen eind Q2 2021 (tegenover een negatieve variatie van - € 7,7 miljoen in dezelfde periode 2020). De positieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet-indekkingen per eind juni 2021 als gevolg van de licht gestegen lange termijn interestvoeten in 2021.

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, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten deels afgezet door een provisie latente belasting op het

¹⁹ *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.

Nederlandse portefeuilleresultaat dat verwerkt werd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het netto resultaat in de eerste helft van 2021 (€ 128,5 miljoen) stijgt met € 80,5 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 aandeel²⁰ bedraagt € 8,01 (€ 3,03 eind Q2 2020).

²⁰ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/06/2021 Conso	31/12/2020 Conso	30/06/2020 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.509.099.404	1.360.538.550	1.217.746.768
II.	VLOTTENDE ACTIVA	38.015.428	38.382.025	35.581.352
	TOTAAL ACTIVA	1.547.114.832	1.398.920.575	1.253.328.121
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	916.451.301	815.310.611	708.196.762
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	916.451.301	815.310.611	708.196.762
II.	Minderheidsbelangen	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	630.663.531	583.609.964	545.131.359
I.	Langlopende verplichtingen	542.036.674	477.806.518	437.472.501
II.	Kortlopende verplichtingen	88.626.857	105.803.445	107.658.859
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.547.114.832	1.398.920.575	1.253.328.121

1.3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2021

- Op 30/06/2021 bestaat het totaal van de activa (€ 1.547,1 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (3% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (3% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van Montea conform IAS 40 bedraagt € 1.506,8 miljoen op 30 juni 2021²¹, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.422,1 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 51,0 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 33,7 miljoen).

	Totaal 30/06/2021	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2020	Totaal 30/06/2020
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)							
Aantal sites	75	35	17	23	0	74	71
Oppervlakte opslag (m²)	1.194.247	668.565	183.607	342.074	0	1.162.118	1.115.558
Oppervlakte kantoren (m²)	115.877	67.096	17.183	31.598	0	114.096	104.637
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m²) (1)	186.858	6.512	0	180.345	0	186.858	163.010
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	1.496.981	742.173	200.790	554.018	0	1.463.071	1.383.206
<u>Vastgoedportefeuille - Grondreserve</u>							
Ontwikkelingspotentieel (m²) - verhuurd	872.778	32.562	0	840.216	0	872.778	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in portefeuille	373.760	152.207	121.433	100.120	0	404.331	344.231
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in due diligence	0	0	0	0	0	70.000	70.000
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in optie	575.356	196.958	150.539	0	227.859	79.137	199.137
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel	1.821.894	381.727	271.972	940.336	227.859	1.426.246	1.366.910
Reële waarde (K EUR)	1.422.123	672.536	196.710	552.877	0	1.280.108	1.147.166
Investeringswaarde (K EUR)	1.502.383	689.457	210.577	602.349	0	1.351.828	1.203.252
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	75.598	36.203	10.836	28.558	0	72.867	70.112
Bruto rendement (%)	5,32%	5,38%	5,51%	5,17%	0,00%	5,69%	6,11%
Current yield als 100% verhuurd (%)	5,40%	5,52%	5,56%	5,21%	0,00%	5,75%	6,18%
Niet verhuurde delen (m²)	5.161	4.135	1.026	0	0	8.149	9.170
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	368	275	93	0	0	734	836
Bezettingsgraad	99,7%	99,4%	99,5%	100,0%	0,0%	99,4%	99,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)							
Reële waarde (K EUR)	33.683	24.731	0	8.952	0	29.755	26.237
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (K EUR)	50.956	12.297	3.786	34.873	0	54.590	42.195

(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.

²¹ Zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen JLL en Stadim.

- ❑ De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.496.981 m², verspreid over 75 sites waarvan 35 in België, 17 in Frankrijk en 23 in Nederland.
- ❑ Montea beschikt over een totale landbank van 1.821.894 m², waarvan 872.778 m² verhuurd terrein in portefeuille, 373.760m² niet verhuurd terrein in portefeuille en 575.356 m² in optie. Gemiddeld genomen zal deze landbank naar verwachting resulteren in ca. 50% verhuurbare oppervlakte (> 900.000 m²).
- ❑ Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 5,4% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 5,5% op 31/03/2021. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 5,3%.
- ❑ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 75,6 miljoen, een stijging van 8% ten opzichte van 30/06/2020, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.

De bezettingsgraad bedraagt 99,7% per 30/06/2021, een stijging van 0,3% t.o.v. eind maart 2021. De stijging is te danken aan verhuur van een leegstaande unit in Le Mesnil-Amelot (FR) aan Espace Phone SARL en Antavia SAS.

- ❑ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 51,0 miljoen en bestaat uit:
 - de site gelegen te Lummen (BE)
 - het uitbreidingspotentieel gelegen te Bornem (BE)
 - de site gelegen te Senlis (FR)
 - het gesaneerde terrein gelegen te Etten-Leur (NL)
 - de site gelegen te Waddinxveen (NL)
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL + FR)
- ❑ De reële waarde van de zonnepanelen van € 33,7 miljoen betreft 35 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland.
- ❑ Het totaal van de passiva (€ 1.547,1 miljoen) bestaat uit het eigen vermogen van € 916,5 miljoen en een totale schuld van € 630,7 miljoen.
 - Het eigen vermogen (IFRS) bedraagt € 916,5 miljoen per 30 juni 2021 tegenover € 815,3 miljoen per eind 2020.
 - De totale verplichtingen (€ 630,7 miljoen) bestaan uit:
 - € 297,7 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 471,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 juni 2021 en een niet-opgenomen capaciteit van € 174,0 miljoen;
 - € 200,0 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2015 en 2021 (US Private Plaatsing);
 - een lopende leasingschuld van € 46,5 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 € 24,6 miljoen;
 - € 15,8 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²² voor een bedrag van € 46,1 miljoen.

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

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,4 jaar op 30 juni 2021, een stijging van meer dan 2 jaar naar aanleiding van de gecontracteerde US private plaatsing in Q2 2021.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 5,9 jaar eind juni 2021. 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 91%.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 6,8 in het eerste semester van 2021 tegenover 6,4 voor dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 1,9% over de eerste 6 maanden van 2021 (2,1% in dezelfde periode vorig jaar).

- De schuldratio²³ van Montea bedraagt 36,9% eind Q2 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.

²³ berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen.

1.3.5 Waarderingsregels

Deze halfjaarcijfers worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2021**

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

- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2021**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2021 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (ingangsdatum werd uitgesteld naar 2023, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 1 Presentation of Financial Statements in verband met de classificatie van schulden (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IAS 1 Presentation of Financial Statements in verband met de toelichtingen van boekhoudkundige grondslagen (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IAS 16 Property, Plant and Equipment in verband met het verbod op deducties van de kostprijs (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets in verband met in aanmerking komende kosten (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors in verband met definitie van boekhoudkundige schattingen (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)

- Aanpassingen van IFRS 3 Business combinations – References to the conceptual framework (toepasbaar vanaf 1 januari 2022)

1.4 Beursperformantie van het aandeel Montea

De slotkoers op 30/06/2021 (€ 99,20) noteert 11,2% hoger dan de slotkoers één jaar geleden (€ 89,20) en 6,6% hoger dan per einde 2020 (€ 93,10).

BEURSPERFORMANTIE	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	99,20	93,10	89,20
Hoogste	105,40	107,80	100,40
Laagste	86,60	53,00	53,00
Gemiddelde	94,98	90,69	84,88
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	56,52	50,88	44,20
EPRA NRV	63,62	56,90	49,22
EPRA NTA	58,96	52,78	46,08
EPRA NDV	56,57	51,01	44,38
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	75,5%	83,0%	101,8%
Dividendrendement (%)		3,0%	
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		2,83	
Netto dividend per aandeel		1,98	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	16.000	12.889	16.025
Periodevolume	2.015.954	3.312.481	2.019.182
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694	16.023.694
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.608.573	1.491.806	1.429.314
Ratio's (%)			
"Velocity"	12%	21%	13%

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste semester 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.

1.7 Voornaamste risico's en onzekerheden

1.7.1 Voornaamste risico's en onzekerheden²⁴

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

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2020.

²⁴ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2020. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

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

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

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

3 EPRA Performance measures²⁵

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:

(in EUR X 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Netto resultaat (IFRS)	128.458	47.960
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-105.257	-28.406
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.110	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.447	7.713
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	15.780	-
EPRA resultaat	31.425	27.267
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.044.884	15.807.764
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	1,96	1,72

²⁵ De auditor heeft een beoordeling (ISRE 2410) uitgevoerd van de EPRA maatstaven opgenomen in deze sectie.

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 NNAV 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.

(in EUR X 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	916.451	708.197
NAV per aandeel (€/aandeel)	56,52	44,20
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	916.451	708.197
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen (deferred tax) met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.780	-
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	24.554	30.637
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	74.895	49.802
NRV	1.031.681	788.636
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
NRV per aandeel (€/aandeel)	63,62	49,22

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.

(in EUR X 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	916.451	708.197
NAV per aandeel (€/aandeel)	56,52	44,20
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	916.451	708.197
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen (deferred tax) met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.780	-
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	24.554	30.637
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-681	-481
NTA	956.105	738.352
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
NTA per aandeel (€/aandeel)	58,96	46,08

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.

(in EUR X 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	916.451	708.197
NAV per aandeel (€/aandeel)	56,52	44,20
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	916.451	708.197
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	875	2.878
NDV	917.327	711.074
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
NDV per aandeel (€/aandeel)	56,57	44,38

EPRA huurleegstand

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

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

Berekening:

(in EUR X 1 000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstandsgraad	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstandsgraad
	30/06/2021	30/06/2021	(in %) 30/06/2021	31/12/2020	31/12/2020	(in %) 31/12/2020
België	275	35.573	0,8%	177	33.760	0,5%
Frankrijk	93	10.962	0,9%	557	11.494	4,8%
Nederland	-	26.993	0,0%	-	26.132	0,0%
Totaal	368	73.528	0,5%	734	71.386	1,0%

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

Definitie: De EPRA NIY is de op jaarbasis berekende huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.

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

Berekening:

(in EUR x 1000)	30/06/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	1.436.716	1.301.836
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-50.956	-54.590
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.385.760	1.247.246
Toelage voor geraamde aankoopkosten	78.508	70.154
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B	1.464.269	1.317.400
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	80.232	76.049
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-3.994	-3.718
Geannualiseerde nettohuurgelden A	76.238	72.331
Huurvrije periodes of lease incentives	0	29
"topped-up" Geannualiseerde nettohuurgelden C	76.238	72.360
EPRA NIY A/B	5,2%	5,5%
EPRA "topped-up" NIY C/B	5,2%	5,5%

EPRA kost ratio

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

Doelstelling: De EPRA Kost ratio's zijn bedoeld om een consistente basis te bieden van waaruit bedrijven waar nodig meer informatie over de kosten kunnen verstrekken. Zie ook www.epra.com.

Berekening:

EPRA KOST RATIO (in EUR x 1000)	30/06/2021	30/06/2020
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)	4.397	3.582
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-198	-198
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten) A	4.199	3.384
IX. Directe leegstandskosten	-249	-134
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten) B	3.950	3.250
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS	40.967	36.045
Brutohuurinkomsten C	40.967	36.045
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) A/C	10,3%	9,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) B/C	9,6%	9,0%

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

Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (in EUR X 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.110	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	105.257	28.406
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-15.780	-
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	90.587	28.406

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (in EUR X 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Financiële resultaat	527	-12.837
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-6.447	7.713
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-5.920	-5.125

²⁶ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

Operationele marge

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

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Vastgoedresultaat	44.204	36.575
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	40.031	32.778
OPERATIONELE MARGE	90,6%	89,6%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Financiële resultaat	527	-12.837
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	38	-92
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.447	7.713
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.059	1.053
Intercalaire intresten	-408	-784
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-5.231	-4.948
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	540.353	478.383
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	1,9%	2,1%

Interest Coverage Ratio

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

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (in EUR X 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	40.031	32.778
Financiële inkomsten (+)	6	92
TOTAAL (A)	40.036	32.870
Netto financiële kosten	5.882	5.176
TOTAAL (B)	5.882	5.176
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,8	6,4

5 Vooruitzichten

5.1 Track'24

Ambitieuze portefeuillegroei

Montea stelt Track'24 voor, beoogde ambities te realiseren in de jaren 2021 tem 2024. Over een periode van vier jaar streeft Montea ernaar een groei van meer dan € 800 miljoen (of + 60% t.o.v. 2020) te realiseren waardoor de vastgoedportefeuille zal stijgen naar € 2,2 miljard tegen eind 2024.

De focus zal gaan naar duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed:

- ✓ Strategische toplocaties
- ✓ Multimodale sites
- ✓ Multifunctionele gebouwen
- ✓ Maximale benutting van ruimte – brownfield redevelopment

Oog voor langetermijn winstgevendheid

Op basis van Montea haar sterke financiële basis, haar lage schuldgraad en haar hoge bezettingsgraad op haar sites, ambieert Montea voor 2024:

- ✓ groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 4,30
(> 20% stijging t.o.v. 2020)
- ✓ stijging van het dividend per aandeel naar € 3,45
(> 20% stijging t.o.v. 2020)

Montea legt met de aankondiging van dit nieuwe groeiplan de lat hoog, maar is meer dan ooit klaar om haar ambities waar te maken. Met heel wat nieuwe projecten in de pijplijn, een ruime grondreserve van ca. 2.000.000 m² en professionele teams in de vier landen waar ze actief is, kan Montea een antwoord bieden op de sterke marktvraag. Deze factoren zullen de basis vormen voor de realisatie van Track'24.

Focus op duurzaamheid

Montea heeft de ambitie om de CO₂ uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50% – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk volledige CO₂ neutraliteit zonder compensatie.

Montea heeft de ambitie om de CO₂ uitstoot van haar gebouwen tegen eind 2024 te reduceren met 20% - in lijn met de 2050 doelstelling, namelijk de uitstoot in lijn brengen met de targets van de klimaatconferentie van Parijs (Paris Proof).



track'24

5.2 Vooruitzichten 2021

Sterke start Track'24

Montea start sterk aan haar nieuw aangekondigde groeiplan en stelt haar resultaatsgebonden doelstellingen opwaarts bij:

- ✓ groei van EPRA resultaat per aandeel van € 3,68 naar € 3,74 (+ 7% t.o.v. 2020)
- ✓ stijging van het dividend per aandeel van € 2,96 naar € 3,02 (+ 7% t.o.v. 2020)
- ✓ bezettingsgraad boven 97% aanhouden
- ✓ een schuldratio lager dan 50%

Daarnaast herbevestigt Montea om, in lijn met Track'24, haar vastgoedportefeuille te laten groeien naar € 1,6 miljard – inclusief de recente opwaarderingen van de bestaande portefeuille- tegen eind 2021. Dit komt neer op een stijging van 17% t.o.v. Q4 2020.

Sterke fundamentals

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 (99,7% op 30/06/2021), gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,5 jaar op 30/06/2021) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (8,6 jaar op 30/06/2021). 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 kunnen houden.

Duurzaamheid

Montea heeft de ambitie om haar eigen werking, door middel van compensatie, CO₂-neutraal te maken naar jaareinde toe door o.a. CO₂-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 onderstrepen.

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.

Binnen het Green Finance Framework werd begin 2021 een belangrijke stap gezet: Montea heeft met succes haar eerste US Private Plaatsing²⁷ afgerond via uitgifte van € 235 miljoen aan Green Bonds.

²⁷ Zie persmededeling van 13/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

6 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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

7 Financiële kalender

29/10/2021 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2021 (voor beurstijd)

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2021 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.496.981 m², 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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

Bijlage 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2021²⁸

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
		6 maanden	12 maanden	6 maanden
I.	Huurlinkkomsten	37.708	70.061	34.177
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	409	-465	0
	NETTO HUURRESULTAAT	38.118	69.597	34.177
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.559	7.466	2.753
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.910	-7.762	-2.869
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6.438	5.074	2.514
	VASTGOEDRESULTAAT	44.204	74.374	36.575
IX.	Technische kosten	-1	-17	-12
X.	Commerciële kosten	-171	-95	-22
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-249	-156	-134
XII.	Beheerskosten vastgoed	-983	-1.913	-919
XIII.	Andere vastgoedkosten	-16	-48	-28
	VASTGOEDKOSTEN	-1.419	-2.229	-1.115
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	42.785	72.145	35.460
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.926	-4.378	-2.646
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	172	-133	-36
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	40.031	67.635	32.778
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.110	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	105.257	107.308	28.406
XIX.	Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-15.780	0	0
XX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	130.617	174.943	61.184
XXI.	Financiële inkomsten	6	94	92
XXII.	Netto interestkosten	-5.882	-10.938	-5.176
XXIII.	Andere financiële kosten	-44	-107	-41
XXIV.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.447	-8.077	-7.713
	FINANCIEEL RESULTAAT	527	-19.027	-12.837
XXV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	131.145	155.915	48.346
XXVI.	Vennootschapsbelasting	-2.686	-906	-387
XXVII.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	-2.686	-906	-387
	NETTO RESULTAAT	128.458	155.009	47.960
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	128.458	155.009	47.960
	Minderheidsbelangen	0	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694	16.023.694
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	16.044.884	15.916.319	15.807.764
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	8,01	9,74	3,03

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

Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2021²⁹

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
I.	VASTE ACTIVA	1.509.099	1.360.539	1.217.747
A.	Goodwill	-	-	-
B.	Immateriële vaste activa	681	589	481
C.	Vastgoedbeleggingen	1.473.404	1.328.823	1.189.726
D.	Andere materiële vaste activa	34.705	30.842	27.358
E.	Financiële vaste activa	88	64	147
F.	Vorderingen financiële leasing	-	-	-
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	222	221	35
H.	Uitgestelde belastingen - activa	-	-	-
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-	-
II.	VLOTTENDE ACTIVA	38.015	38.382	35.581
A.	Activa bestemd voor verkoop	-0	6.221	-
B.	Financiële vlottende activa	-	-	-
C.	Vorderingen financiële leasing	-	-	-
D.	Handelsvorderingen	13.270	13.374	12.821
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.959	9.646	8.068
F.	Kas en kasequivalenten	7.503	5.057	10.976
G.	Overlopende rekeningen	5.283	4.085	3.716
	TOTAAL ACTIVA	1.547.115	1.398.921	1.253.328
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	916.451	815.311	708.197
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	916.451	815.311	708.197
A.	Kapitaal	323.743	319.812	319.848
B.	Uitgiftepremies	234.693	222.274	222.274
C.	Reserves	229.557	118.216	118.114
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	128.458	155.009	47.960
II.	Minderheidsbelangen	-	-	-
	VERPLICHTINGEN	630.664	583.610	545.131
I.	Langlopende verplichtingen	542.037	477.807	437.473
A.	Voorzieningen	-	-	-
B.	Langlopende financiële schulden	501.614	446.742	406.689
a.	Kredietinstellingen	256.691	351.874	310.922
b.	Financiële leasing	807	833	919
c.	Andere	244.116	94.035	94.848
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.642	31.065	30.783
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-	-
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	-	-
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.780	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen	88.627	105.803	107.659
A.	Voorzieningen	-	-	-
B.	Kortlopende financiële schulden	44.545	61.794	61.344
a.	Kredietinstellingen	42.500	30.000	29.600
b.	Financiële leasing	105	98	99
c.	Andere	1.940	31.696	31.645
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19.316	17.966	23.052
a.	Exit taks	202	147	278
b.	Andere	19.114	17.819	22.774
E.	Andere kortlopende verplichtingen	5.477	4.778	4.775
F.	Overlopende rekeningen	19.288	21.266	18.488
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.547.115	1.398.921	1.253.328

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

Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen³⁰

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
Toelichting	29	29	30	31	30	32	
OP 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	0	680.029
Elementen onmiddellijk erkend als EV	4.829	13.091	2.402	0	0	0	20.322
Kapitaalsverhoging	4.829	13.091	0	0	0	0	17.919
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	2.402	0	0	0	2.402
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	319.812	222.274	49.799	108.465	0	0	700.351
Dividenden	0	0	-40.049	0	0	0	-40.049
Overgedragen resultaat	0	0	108.465	-108.465	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	155.009	0	0	155.009
OP 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	0	815.311
Elementen onmiddellijk erkend als EV	3.931	12.419	1.640	0	0	0	17.990
Kapitaalsverhoging	3.815	12.419	0	0	0	0	16.233
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	1.626	0	0	0	1.626
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	116	0	15	0	0	0	131
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	323.743	234.693	119.856	155.009	0	0	833.301
Dividenden	0	0	-45.308	0	0	0	-45.308
Overgedragen resultaat	0	0	155.009	-155.009	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	128.458	0	0	128.458
OP 30/06/2021	323.743	234.693	229.557	128.458	0	0	916.451

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

Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat³¹

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	30/06/2021 6 maanden	31/12/2020 12 maanden	30/06/2020 6 maanden
Netto resultaat	128.458	155.009	47.960
Andere elementen van het globaal resultaat	1.626	2.402	2.301
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	1.626	2.402	2.301
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	1.626	2.402	2.301
Globaal resultaat	130.084	157.411	50.260
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	130.084	157.411	50.260
Minderheidsbelangen	0	0	0

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

Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht³²

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	30/06/2021	31/12/2020
	6 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	5.057	7.690
Netto resultaat	128.458	155.009
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	5.920	10.950
Ontvangen rente	-6	-94
Betaalde interesten op financieringen	5.926	11.045
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	2.686	906
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-96.711	-99.395
Afschrijvingen en waardeverminderingen	324	743
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	163	278
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	-124	465
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	285	0
Andere niet-kas elementen	-97.035	-100.138
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-105.257	-107.308
IFRS 9 impact (+/-)	-6.447	8.077
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-1.110	0
Voorzieningen	-1	-1
Belastingen	15.780	-906
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	40.354	67.470
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	-3.336	1.791
Bewegingen in activa posten	-3.408	-2.663
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	0	-186
Handelsvorderingen (korte termijn)	103	31
Andere kortlopende activa	-2.313	-460
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1.199	-2.048
Bewegingen in passiva posten	72	4.454
Handelsschulden	-566	3.079
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	1.916	673
Andere kortlopende passiva	699	-30
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-1.978	732
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	42.075	76.951
Investeringsactiviteiten	-37.642	-98.695
Acquisitie van immateriële vaste activa	-196	-327
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-34.805	-82.611
Andere materiële activa	-27	-29
Zonnepanelen	-3.724	-15.728
Verkoop vastgoedbeleggingen	1.110	0
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-37.642	-98.695
VRUJE CASHFLOW (A1+B1)	4.433	-21.744
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	36.439	57.479
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen	-27.449	-19.727
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Financiële kaselementen	-5.920	-10.950
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	3.071	26.801
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	7.504	5.057

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

Bijlage 6: Reële waarde hiërarchie³³

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	30/06/2021 Boekwaarde	30/06/2021 Level 1 (1)	30/06/2021 Level 2 (2)	30/06/2021 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	1.509.099	0	991	1.508.109
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	681	0	681	0
C.	Vastgoedbeleggingen	1.473.404	0	0	1.473.404
D.	Andere materiële vaste activa	34.705	0	0	34.705
E.	Financiële vaste activa	88	0	88	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	222	0	222	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	38.015	7.503	30.512	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	13.270	0	13.270	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.959	0	11.959	0
F.	Kas en kasequivalenten	7.503	7.503	0	0
G.	Overlopende rekeningen	5.283	0	5.283	0
	TOTAAL ACTIVA	1.547.115	7.503	31.503	1.508.109
	VERPLICHTINGEN	630.664	0	631.539	0
I.	Langlopende verplichtingen	542.037	0	542.912	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	501.614	0	502.490	0
	1. Bancaire schulden	256.691	0	256.691	0
	2. Obligatieleningen	244.116	0	244.991	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	807	0	807	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.642	0	24.642	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.780	0	15.780	0
II.	Kortlopende verplichtingen	88.627	0	88.627	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	44.545	0	44.545	0
	1. Bancaire schulden	42.500	0	42.500	0
	2. Leasing schulden	105	0	105	0
	3. Andere	1.940	0	1.940	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19.316	0	19.316	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	5.477	0	5.477	0
F.	Overlopende rekeningen	19.288	0	19.288	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	630.664	0	631.539	0

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

Bijlage 7: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2021 per geografische regio ³⁴

(EUR x 1.000)		30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021
		BE	FR	NL	Elim.	6 maanden
I.	Huurinkomsten	18.018	5.722	13.969	0	37.708
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	132	153	124	0	409
	NETTO HUURRESULTAAT	18.150	5.875	14.093	0	38.118
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.939	826	795	0	3.559
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.992	-844	-1.074	0	-3.910
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.595	29	813	0	6.438
	VASTGOEDRESULTAAT	23.692	5.886	14.627	0	44.204
IX.	Technische kosten	0	-1	0	0	-1
X.	Commerciële kosten	-39	-74	-58	0	-171
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-141	-108	0	0	-249
XII.	Beheerskosten vastgoed	-644	-339	0	0	-983
XIII.	Andere vastgoedkosten	-15	-1	0	0	-16
	VASTGOEDKOSTEN	-839	-523	-58	0	-1.419
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	22.853	5.363	14.569	0	42.785
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.634	-227	-65	0	-2.926
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	214	-40	-2	0	172
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	20.433	5.096	14.502	0	40.031
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.110	0	0	1.110
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.569	4.123	57.565	0	105.257
XIX.	Latente belastingen op portefeuilleresultaat	0	0	-15.780	0	-15.780
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	64.002	10.329	56.286	0	130.617
XX.	Financiële inkomsten	2.560	1	0	-2.555	6
XXI.	Netto interestkosten	-5.886	-758	-1.793	2.555	-5.882
XXII.	Andere financiële kosten	-35	-7	-2	0	-44
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.447	0	0	0	6.447
	FINANCIEEL RESULTAAT	3.086	-764	-1.795	0	527
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	67.088	9.565	54.491	0	131.145
XXV.	Vennootschapsbelasting	-110	-142	-2.434	0	-2.686
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-110	-142	-2.434	0	-2.686
	NETTO RESULTAAT	66.978	9.423	52.057	0	128.458
	EPRA RESULTAAT	16.962	4.190	10.273	0	31.425
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.045	16.045	16.045	0	16.045
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	4,17	0,59	3,24	0,00	8,01
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,06	0,26	0,64	0,00	1,96

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

Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2021 per geografische regio³⁵

(EUR x 1.000)		30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	926.472	201.118	561.984	-180.475	1.509.099
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	681	0	0	0	681
C.	Vastgoedbeleggingen	719.959	200.495	552.950	0	1.473.404
D.	Andere materiële vaste activa	25.081	590	9.034	0	34.705
E.	Financiële vaste activa	180.563	0	0	-180.475	88
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	188	33	0	0	222
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	281.255	5.082	17.314	-265.635	38.015
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	7.211	2.668	4.491	-1.100	13.270
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	264.690	0	11.804	-264.535	11.959
F.	Kas en kasequivalenten	5.337	1.209	958	0	7.503
G.	Overlopende rekeningen	4.016	1.205	62	0	5.283
	TOTAAL ACTIVA	1.207.727	206.200	579.298	-446.110	1.547.115
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	623.256	108.008	362.146	-176.958	916.451
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	623.256	108.008	362.146	-176.958	916.451
A.	Kapitaal	323.743	0	117.045	-117.045	323.743
B.	Uitgiftepremies	234.693	0	0	0	234.693
C.	Reserves	-2.158	98.585	193.044	-59.914	229.557
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	66.978	9.423	52.057	0	128.458
II.	Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	584.471	98.192	217.152	-269.152	630.664
I.	Langlopende verplichtingen	524.756	1.464	15.816	0	542.037
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	500.114	1.464	36	0	501.614
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.642	0	0	0	24.642
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	15.780	0	15.780
II.	Kortlopende verplichtingen	59.715	96.728	201.336	-269.152	88.627
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	44.433	77	35	0	44.545
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.378	3.166	12.980	-1.207	19.316
E.	Andere kortlopende verplichtingen	771	90.371	182.498	-268.163	5.477
F.	Overlopende rekeningen	10.133	3.113	5.823	219	19.288
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.207.727	206.200	579.298	-446.110	1.547.115

³⁵ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2021



Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Brussel, 6 Augustus 2021

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor geregementeerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle (JLL) en Stadim gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Frankrijk en Nederland welke deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Montea NV wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Montea NV, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

Alle panden werden bezocht door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notarisrekenen.

Montea NV – 30 06 21

Page 1

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

Bij de « Term and Reversion » methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de « Hardcore » methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of over verhuurd worden, huurleegstand, etc.

De door Stadim gehanteerde methode is gebaseerd op Discounted Cash Flow (DCF), eventueel in combinatie met de kapitalisatiemethode. De Stadim-aanpak kenmerkt zich enerzijds door referentiepiezen en anderzijds door het in rekening brengen van toekomstige inkomsten.

Het rendement, gebruikt in deze methodes vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013 - 2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts in België, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR). Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille. De overdrachtskosten van de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1.8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 7,5%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen. De overdrachtskosten gehanteerd door Stadim voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 8% en de overdrachtskosten gehanteerd door JLL voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 9%.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 30 juni 2021 een investeringswaarde heeft van:

1.587.695.600 EUR

(Eén miljard vijfhonderd zevenentachtig miljoen zeshonderd en vijfennegentig duizend en zes honderd Euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 3 landen waar Montea NV aanwezig is.

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de geregementeerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 8%/9% voor de panden in Nederland, brengt ons dit tot een reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 30 juni 2021 op:

1.506.765.300 EUR

(Eén miljard vijfhonderd en vijf miljoen zeventienhonderd vijftienhonderd en drie honderd Euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 3 landen waar Montea NV aanwezig is.

We staan ter uwer beschikking voor verdere vragen over het rapport.

Met hoogachting,



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2021 waardeert, de investeringswaarde op 1.556.746.500 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.478.108.700 Euro.



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2021 waardeert, de investeringswaarde op 30.949.100 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 28.656.600 Euro.



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Bijlage 10: Verslag van de commissaris



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

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

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Montea NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2021

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijgevoegd geconsolideerd overzicht van de balans van Montea NV per 30 juni 2021, alsmede van het geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 18 augustus 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens (Signature), o=EY
Datum: 2021.08.18 07:15:30 +0200

Joeri Klaykens*
Partner
*Handelend in naam van een BV
22JK0048

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.713 - IBAN BE 71 2100 9059 0069
*handelend in naam van een vennootschap/opsloot op naam d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited