

Persbericht Halfjaarlijks financieel verslag

Persbericht - Gereguleerde informatie
van de enige bestuurder met betrekking tot de periode
van 01/01/2022 t/m 30/06/2022

Embargo tot 19/08/2022 – 7u00



MORE INFORMATION:
MONTEA.COM



Highlights H1 2022

- ❑ **Status Track'24:** Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd¹ investeringsvolume van € 491 miljoen, reeds voor € 399 miljoen gerealiseerd en voor € 93 miljoen in uitvoering.

Dit investeringsvolume van € 491 miljoen bestaat uit een mix van:

- ⇒ standing investments (60%)
- ⇒ ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten (25%)
- ⇒ grondposities (15%)

Dit aan een **gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,4%** exclusief grondreserve²

- ⇒ 4,8% standing investments
- ⇒ 6,7% ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

- ❑ **Reële waarde van de vastgoedportefeuille** stijgt in de eerste jaarhelft 2022 met **€ 348 miljoen** (€ 225 miljoen gerealiseerd investeringsvolume en € 123 miljoen latente meerwaarde m.b.t. recent opgeleverde projecten inclusief herwaardering van de bestaande portefeuille) of **21% t.o.v. eind 2021**.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille overschrijdt hiermee de kaap van **€ 2 miljard**.

- ❑ **Succesvol groeiverhaal in Nederland**, waar de reële waarde van de vastgoedportefeuille vandaag voor het eerst **groter is dan die van België**. Ook in Frankrijk schakelt Montea een versnelling hoger door de aanwerving van Luc Merigneux als Country Director Frankrijk.
- ❑ Uitgifte van **380 miljoen Green unsecured notes via US Private Plaatsing**, waardoor ca. 50% van de uitstaande financiering inmiddels uitgegeven werd onder het Green Finance Framework. Eind Q2 2022 bedraagt de gemiddelde kost van de schuld 1,8 %; de gemiddelde resterende looptijd van de schulden 6,5 jaar; de hedge ratio 88% en de resterende gemiddelde looptijd van de indekkingsinstrumenten 8,0 jaar.
- ❑ **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving:**
 - ⇒ Gecontroleerde schuldratio van 43,1%
 - ⇒ Sterke liquiditeitspositie
 - ⇒ Hoge bezettingsgraad van 99,9%
 - ⇒ Vastgoedportefeuille op strategische toplocaties
 - ⇒ Inflatiebestendig cashflow profiel

¹ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 & de eerste jaarhelft van 2022 en lopende projecten in uitvoering.

² Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,1%.

Samenvatting

Highlights H1 2022

1. Het EPRA-resultaat van Montea bedraagt € 32,5 miljoen voor de eerste jaarhelft van 2022, een stijging met 3% t.o.v. dezelfde periode van 2021 (€ 31,4 miljoen). In het eerste kwartaal van 2021 werd evenwel een éénmalige vergoeding opgenomen waarbij Montea afgezien heeft van een voorkooprecht op een eventuele verkoop van een perceel met opstallen in Tilburg. Zonder rekening te houden met de in 2021 ontvangen éénmalige vergoeding, groeit het EPRA-resultaat met 10% t.o.v. dezelfde periode in 2021.

2. Het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2022 bedraagt € 2,00 per aandeel vergelijkbaar met het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2021 (€ 1,96 per aandeel). Zonder rekening te houden met de in 2021 ontvangen éénmalige vergoeding, groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 9% t.o.v. de eerste 6 maanden van 2021.

3. Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd³ investeringsvolume van € 491 miljoen, reeds voor € 399 miljoen gerealiseerd en voor € 93 miljoen in uitvoering. Montea gaat hiermee verder op het elan van 2021 en loopt vóór op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode van 2021 tot en met 2024 te realiseren. Montea verwacht om tegen eind 2022, twee jaar na de start van Track'24, reeds 600 miljoen euro aan investeringen te identificeren. Het huidige investeringsvolume van € 491 miljoen bestaat uit een mix van:

- standing investments; aangekocht in 2021 & H1 2022 + af te ronden aankopen na H1 2022 (ca. 60%)
- ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten; opgeleverd & in uitvoering eind Q2 2022 (ca. 25%)
- grondposities; aangekocht in 2021 & H1 2022 (ca. 15%)

Dit aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,4% exclusief grondreserve⁴:

- 4,8% standing investments
- 6,7% ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

4. In de loop van het eerste semester van 2022 werd een additioneel portefeuillevolume van € 348 miljoen gerealiseerd. Deze toename bestaat uit een gerealiseerd investeringsvolume van € 225 miljoen alsook uit latente meerwaardes van recent opgeleverde projecten en herwaarderingen van de bestaande portefeuille voor een totaalbedrag van € 123 miljoen. De herwaarderingen van de bestaande portefeuille zijn hoofdzakelijk gedreven door een verdere neerwaartse yield shift met 12 bps alsook door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 8,0%. De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt naar € 2.046 miljoen en overschrijdt daarmee de kaap van € 2 miljard, een stijging van 21% t.o.v. eind 2021 (€ 1.698 miljoen).

5. Dit additioneel portefeuillevolume wordt gerealiseerd, mede dankzij de nieuwe transacties die perfect passen binnen het groeiplan Track'24, waarbij Montea haar groeiverhaal verder wil zetten:

- Overname van gebouw verhuurd aan Transuniverse Forwarding NV in Gent (BE)
- Overname van gebouw verhuurd aan Barsan Groep in Tilburg (NL)
- Overname van twee gebouwen verhuurd aan PostNL in Zwolle en 's Hertogenbosch (NL)
- Overname van twee nieuwbouwprojecten verhuurd aan GVT Transport & Logistics in Alkmaar en Berkel & Rodenrijs (NL)
- Overname van twee gebouwen in Zeewolde en Almere (NL)

Daarnaast werden in de loop van het eerste semester in 2022 de volgende projecten opgeleverd: het distributiecentrum in Waddinxveen (NL), verhuurd voor 10 jaar aan HBM Machines B.V. en het cleantech recycle- en distributiecentrum te Tiel (NL), verhuurd voor 20 jaar aan Re-Match.

³ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 & de eerste jaarhelft van 2022 en lopende projecten in uitvoering.

⁴ Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,1%.

6. Montea heeft in de loop van het tweede trimester van 2022 met succes een nieuwe US Private Plaatsing afgerond via uitgifte van € 380 miljoen aan Green unsecured notes. De obligaties zijn opgesplitst in vier tranches met looptijden van 8 en 10 jaar. Dit is de grootste financieringsoperatie van Montea in haar geschiedenis. Door deze transactie is inmiddels ca. 50% van de uitstaande financiering uitgegeven onder het Green Finance Framework, om zo duurzame projecten met een duidelijk voordeel voor het milieu en de samenleving te (her-)financieren. Eind Q2 2022 bedraagt de gemiddelde kost van de schuld 1,8 %; de gemiddelde resterende looptijd van de schulden 6,5 jaar; de hedge ratio 88% en de resterende gemiddelde looptijd van de indekkingsinstrumenten 8,0 jaar.

7. Met een schuldratio van 43,1% op 30 juni 2022, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Daarnaast blijven de portefeuille KPI's ook in 2022 zeer standvastig. Zo zijn de bezettingsgraad van 99,9%, een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,3 jaar (exclusief zonnepanelen), alsook de blijvende focus op strategische toplocaties met inflatiebestendig cashflow profiel, een waardevolle troef.

8. Belangrijke positieve inzichten werden verworven op vlak van ESG, niet alleen op vlak van energie-efficiëntie van nieuwe ontwikkelingen door nieuwe energiestudies, maar ook naar wat leeft onder de medewerkers bij Montea op basis van een human capital scan. Daarnaast werden ook bestaande policies verfijnd en nieuwe policies opgesteld, bijvoorbeeld de Supplier Code of Conduct en Community Engagement Policy. Ook werd het eerste Green Finance Allocation and Impact report gepubliceerd op de website.

Vooruitzichten 2022

- ❑ Groei van het **EPRA-resultaat per aandeel** voor 2022 naar **€ 4,00 per aandeel** (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ❑ Groei van het **dividend per aandeel** voor 2022 naar **€ 3,23 per aandeel** (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ❑ Realisatie van een **investeringsvolume** over 2022 van **ca. € 300 miljoen**



Highlights groeiplan track'24

- ❑ **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)
- ❑ Realisatie van een investeringsvolume van **€ 800 miljoen** over de periode 2021-2024
(> 60% stijging t.o.v. Q4 2020)
- ❑ Focus op **duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed**
 - ⇒ Strategische toplocaties
 - ⇒ Multimodale sites
 - ⇒ Multifunctionele gebouwen
 - ⇒ Maximale benutting van ruimte – brownfield & greyfield re-development
- ❑ 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

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag.....	7
1.1	Kerncijfers	7
1.2	Status Track'24 (op portefeuilleniveau)	10
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2022.....	19
1.4	Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2022.....	31
1.5	Beursprestatie van het aandeel Montea	40
1.6	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	40
1.7	Transacties tussen verbonden partijen	41
1.8	Voornaamste risico's en onzekerheden	41
2	Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007	42
3	Vooruitzichten	43
3.1	Vooruitzichten 2022	43
3.2	Track'24.....	45
4	Toekomstgerichte verklaringen	46
5	Financiële kalender	47
	Bijlagen	48
	Bijlage 1: EPRA Performance measures.....	48
	Bijlage 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's.....	53
	Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2022	56
	Bijlage 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2022	57
	Bijlage 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen	58
	Bijlage 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat.....	59
	Bijlage 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	60
	Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2022 per geografische regio	61
	Bijlage 9: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2022 per geografische regio	62
	Bijlage 10: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2022.....	63
	Bijlage 11: Verslag van de commissaris	66

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

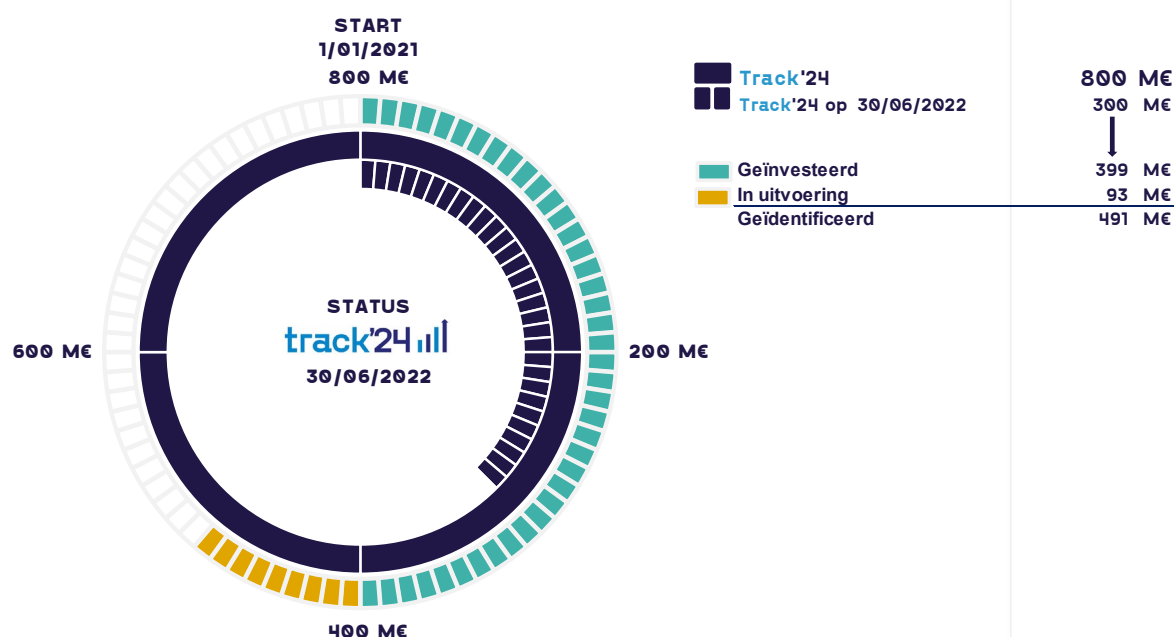
		BE	FR	NL	DE	30/06/2022 6 maanden	31/12/2021 12 maanden	30/06/2021 6 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		37	17	31	2	87	79	75
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	99,3%	100,0%	100,0%	99,9%	99,7%	99,7%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m²	780.385	200.749	733.848	35.965	1.750.947	1.545.165	1.496.981
Investeringswaarde (onroerend vermogen) (4)	K€	833.546	238.001	894.680	43.691	2.009.918	1.635.073	1.502.383
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	909.649	231.112	864.657	40.896	2.046.315	1.698.123	1.506.762
Onroerend vermogen	K€	813.197	222.345	820.807	40.896	1.897.246	1.548.305	1.422.123
Ontwikkelingen	K€	69.594	8.767	34.617	0	112.978	114.834	50.956
Zonnepanelen	K€	26.858	0	9.233	0	36.091	34.983	33.683
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m²					1.943.662	1.991.351	1.426.246
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					1.465.964	1.429.246	1.246.538
waarvan inkomsten genererend	%					67%	68%	68%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					477.698	562.105	575.356
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					42.693	75.145	38.118
Vastgoedresultaat	K€					46.461	84.743	44.204
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					41.891	77.275	40.031
Operationele marge (6)	%					90,2%	91,2%	90,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)	K€					-6.954	-11.561	-5.920
EPRA resultaat (8)	K€					32.513	60.433	31.425
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						16.239.519	16.130.871	16.044.884
EPRA resultaat per aandeel (9)	€					2,00	3,75	1,96
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					19	453	1.110
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					121.481	175.392	105.257
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					-17.523	-21.397	-15.780
Resultaat op de portefeuille (10)	K€					103.976	154.448	90.587
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					42.264	12.967	6.447
Netto resultaat (IFRS)	K€					178.753	227.848	128.458
Netto resultaat per aandeel	€					11,01	14,12	8,01
Geconsolideerde balans								
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (12)	K€					1.158.778	1.015.097	916.451
EPRA NRV (13)	K€					1.270.628	1.144.202	1.031.681
EPRA NTA (14)	K€					1.151.378	1.053.984	956.105
EPRA NDV (15)	K€					1.109.186	1.013.270	917.327
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					925.145	675.905	570.953
Balanstotaal	K€					2.148.053	1.752.917	1.547.115
Schuldratio (16)	%					43,1%	38,6%	36,9%
IFRS NAV per aandeel (12)	€					70,56	62,60	56,52
EPRA NRV per aandeel (13)	€					77,37	70,56	63,62
EPRA NTA per aandeel (14)	€					70,11	65,00	58,96
EPRA NDV per aandeel (15)	€					67,54	62,49	56,57
Beurskoers (17)	€					91,30	132,20	99,20
Premie	%					29,4%	111,2%	75,5%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 3) Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- 4) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 5) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 6) Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
- 7) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
- 8) EPRA-resultaat: dit betreft het nettoresultaat (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. Zie ook bijlage 1.
- 9) EPRA-resultaat per aandeel betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook bijlage 1.
- 10) Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie bijlage 2.
- 11) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 12) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 13) EPRA 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. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 14) EPRA Net Tangible Assets gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 15) EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 16) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Zie ook bijlage 2.
- 17) Beurskoers op het einde van de periode.

	Definitie	Doelstelling	30/06/2022	30/06/2021
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.	€ x 1000:	
			32.513	31.425
			€/aandeel:	
			2,00	1,96
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.	€ x 1000:	
			1.270.628	1.031.681
			€/aandeel:	
			77,37	63,62
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.	€ x 1000:	
			1.151.378	956.105
			€/aandeel:	
			70,11	58,96
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-waarde.	€ x 1000:	
			1.109.186	917.327
			€/aandeel:	
			67,54	56,57
E) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.	10,4%	10,3%
F) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.	9,5%	9,6%
	Definitie	Doelstelling	30/06/2022	31/12/2021
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 %) op basis van ERV.	0,1%	0,4%
H) EPRA Net Initial Yield	De aangepaste geannualiseerde huurinkomsten, exclusief het notioneel bedrag bij aflopen van de huurvrije periode of andere huurincentives, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	4,6%	4,9%
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.	4,6%	4,9%

1.2 Status Track'24 (op portefeuilleniveau)

Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd⁵ investeringsvolume van € 491 miljoen, reeds voor € 399 miljoen gerealiseerd en voor € 93 miljoen in uitvoering. Op deze geïdentificeerde investeringen verwacht Montea een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,4% te realiseren, exclusief grondreserve. Inclusief grondreserve verwacht Montea dat het netto aanvangsrendement 5,1% zal bedragen. Montea gaat hiermee verder op het elan van 2021 en loopt vóór op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode van 2021 tot en met 2024 te realiseren. Montea verwacht om tegen eind 2022, twee jaar na de start van Track'24, reeds 600 miljoen euro aan investeringen te identificeren. Deze investeringen zullen bestaan uit een mix van aankoop van grondposities & verhuurde magazijnen, ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten, en investeringen in zonnepanelen.



1.2.1 Acquisities

1.2.1.1 Overzicht gerealiseerde aankopen⁶

In de loop van de eerste jaarhelft van 2022 werd een totaal aankoopvolume van ca. 178 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

⁵ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerd investeringsbedrag in de loop van 2021 & de eerste jaarhelft van 2022 en lopende projecten in uitvoering.

⁶ Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/06/2022.

Overname gebouwen verhuurd aan PostNL, Zwolle en 's Hertogenbosch (NL)⁷

Montea bereikte in **het eerste kwartaal** van 2022 een akkoord met Urban Industrial voor de overname van twee gebouwen in Zwolle en 's Hertogenbosch, beide momenteel verhuurd aan PostNL.

In Zwolle gaat het om een terrein van 6 ha met een footprint van ongeveer 29.000 m². De eigendom in 's Hertogenbosch is een terrein van 5 ha met een footprint van ongeveer 24.000 m². Beide eigendommen zijn strategisch gelegen aan de ingang van de stad en zijn dus uitermate geschikt voor e-commerce. Bovendien biedt de aanwezigheid van veel buitenterrein de mogelijkheid uit te breiden. De aankoop van beide gebouwen vond plaats op 31/01/2022.



Overname gebouw van Barsan, Tilburg (NL)⁸

Bij de start van **het eerste kwartaal** van 2022 bereikten Montea en een particuliere belegger een akkoord over de aankoop van het door Barsan Groep gehuurde logistieke pand in Tilburg. Het gebouw heeft een oppervlakte van 6.000 m² op een terrein van 2 ha. De site biedt de mogelijkheid om het gebouw in de toekomst verder uit te breiden. De aankoop vond plaats op 31/01/2022.



Overname gebouw van GVT, Alkmaar & Berkel en Rodenrijs (NL)⁹

In het eerste kwartaal van 2022 heeft Montea een akkoord bereikt over drie nieuwbouwprojecten in Nederland die GVT Transport & Logistics zal huren voor een periode van 10 jaar. In de loop van het eerste semester van 2022 werden twee nieuwbouwprojecten opgeleverd: in **het eerste kwartaal** de site gelegen in Alkmaar, in **het tweede kwartaal** de site gelegen in Berkel & Rodenrijs. Beide locaties zijn uitermate geschikt voor fijnmazige distributie. De site in Echt zal in de loop van het derde kwartaal van 2022 opgeleverd en aangekocht worden (cfr. 1.2.1.2).



⁷ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

⁸ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

⁹ Zie persmededeling van 07/02/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

Aankoop van ontwikkelingsterrein, Lembeek (BE)

In Lembeek, gelegen nabij de toegangsweg van de ring van Brussel, heeft Montea in de loop van **het eerste kwartaal** een terrein van ca. 55.000 m² verworven, voor een investeringswaarde van ca. € 10,0 miljoen. De locatie is zowel geschikt voor logistieke activiteiten, als voor stadsdistributie (Zuid-Brussel). Montea verwacht in de loop van 2023 te starten met de ontwikkeling van het terrein.

Overname gebouw van Transuniverse, Gent (BE)

Montea sloot in de loop van **het eerste kwartaal** van 2022 een akkoord met Transuniverse Forwarding NV over de overname van een strategisch gelegen gebouw te Gent. Het gaat om een grond van ca. 46.000 m² waar vandaag gebouwen op staan van ca. 27.000 m². De gebouwen zijn verhuurd aan Transuniverse Forwarding NV, die transportoplossingen biedt op maat van haar klanten, alsook aan Oxfam Fair Trade CV, die zich inzet voor een eerlijke wereldhandel.

De ligging van het gebouw aan de R4 in Gent maakt de locatie op lange termijn van strategisch belang voor bijvoorbeeld toekomstige last-mile beleving van Gent.

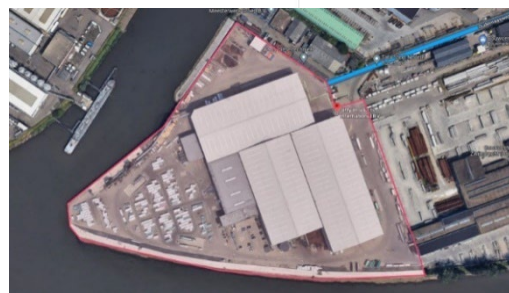
Sale & lease back transacties, Catharijne & Zeewolde (NL)¹⁰

In 2013 kocht Montea reeds een eerste distributiecentrum van ca. 24.700 m² in Almere. In de loop van **het tweede kwartaal** versterkte Montea haar portefeuille met de ondertekening van twee sale & lease back transacties in Almere en Zeewolde. De sites zijn uitstekend gelegen met een directe verbinding naar de autosnelwegen A6 (Amsterdam – Noord-Nederland) en A27 (Breda – Almere). De totale grondoppervlakte van deze sites bedraagt ca. 61.600 m² met ca. 37.650 m² logistieke ruimte en ca. 4.600 m² kantoorruimte en mezzanine. Voor beide sites werd een huurovereenkomst ondertekend voor een vaste periode van 10 jaar.

1.2.1.2 Overzicht af te ronden aankopen na H1 2022¹¹

Aankoop van een industriële site, Zwijndrecht (NL)¹²

In het begin van het **derde kwartaal** heeft Montea van LCN Capital Partners een strategisch gelegen site te Zwijndrecht gekocht. Het gaat om een perceel grond van ca. 64.000 m² met daarop een warehouse-productiefaciliteit van ca. 25.700 m² met buitenopslag. Het gebouw is momenteel verhuurd voor een vaste periode van 14 jaar aan Jiffy Products Nederland; een bedrijf gespecialiseerd in het ontwikkelen van duurzame groeiopties voor professionele telers en kwekers.



¹⁰ Zie persmededeling van 09/08/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

¹¹ Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 30/06/2022.

¹² Zie persmededeling van 09/08/2022 of www.montea.com voor meer informatie.



Montea investeert in stedelijke logistiek, Avignon (FR) ¹³

Montea zet haar groeiverhaal eveneens in Frankrijk verder, waar ze in het begin van **het derde kwartaal** een magazijn heeft verworven in Avignon. Het gaat om een terrein van ca. 26.500 m² waarop een gebouw van ca. 12.700 m² staat. Het gebouw is momenteel verhuurd aan DPL France – Rozenbal, een onderneming gespecialiseerd in de fabricatie en de commercialisatie van huishoudartikelen.

Overname gebouw van GVT, Echt (NL) ¹⁴

Daarnaast werd in de loop van het **derde kwartaal** van 2022 de site, gelegen in Echt, verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar aan GVT Transport & Logistics, opgeleverd. De site biedt, net zoals de sites in Alkmaar en Berkel & Rodenrijs, een ideale locatie voor fijnmazige distributie (cfr. 1.2.1.1).



1.2.2 Ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

1.2.2.1 Projecten opgeleverd in de loop van H1 2022 ¹⁵

In de loop van het eerste semester 2022 werd een oppervlakte van ca. 59.700 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 52 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen, zie 1.2.2.3).

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

In **het eerste kwartaal** van 2022, werd de eerste fase van de ontwikkeling van een distributiecentrum te Waddinxveen in Nederland opgeleverd (50% van het in 2020 aangekochte terrein). Deze ontwikkeling is volledig voorverhuurd aan HBM Machines B.V. ¹⁶ voor een vaste periode van 10 jaar.



Ontwikkeling fase 1:

- Aankoop terrein: Q3 2020
- Oppervlakte terrein ¹⁷: 60.000 m²
- Oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m²
- Start ontwikkeling: Q1 2021
- Oplevering: 28/02/2022
- Huurder: HBM Machines B.V. voor een vaste periode van 10 jaar
- Investeringswaarde: ca. € 40 miljoen

¹³ Zie persmededeling van 09/08/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁴ Zie persmededeling van 07/02/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁵ Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/06/2022.

¹⁶ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁷ Totale oppervlakte van het aangekochte terrein bedraagt 120.000 m². Fase 2 (60.000 m²) zal pas beschouwd worden als geïdentificeerd project op moment dat de bouwfase zal starten.

Cleantech recycle- en distributiecentrum, Tiel (NL)¹⁸

Montea leverde tevens in **het eerste kwartaal** van 2022 de bouw op van een recycle- en distributiecentrum van 9.700 m² voor Re-match. Het recycle- en distributiecentrum werd 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 werd vrijgegeven voor de constructie van een distributiecentrum; het resterende deel blijft verhuurd aan Recycling Combinatie REKO B.V. en Struyk Verwo Infra B.V.
- Oppervlakte distributiecentrum: 9.700 m²
- Start ontwikkeling: Q2 2021
- Oplevering: 25/03/2022
- Huurder: Re-Match voor een vaste periode van 20 jaar
- Investeringswaarde: ca. € 12 miljoen

1.2.2.2 Projecten in uitvoering in 2022¹⁹

Bovendien heeft Montea in de loop van 2021 een aantal projecten opgestart die in de loop van 2022 opgeleverd zullen worden. Het betreft de ontwikkeling van een oppervlakte van ca. 55.000 m² aan voorverhuurde projecten en een voorverhuurde parkeertoren van ca. 40.000 m². Dit voor een totaal investeringsbudget van ca. € 84 miljoen.

Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)²⁰

Montea kon in de loop van het tweede kwartaal van 2021 een achtjarig huurcontract ondertekenen met Raben Netherlands B.V. 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. De site werd volledig gesaneerd, op 01/07/2022 werden de bouwwerken afgerond en werd de site opgeleverd.



- Aankoop terrein: Q4 2019
- Oppervlakte terrein: ca. 37.520 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 26.500 m²
- Start ontwikkeling: Q3 2021
- Oplevering: 01/07/2022
- Huurder: Raben Netherlands B.V. voor een vaste periode van 8 jaar
- Investeringswaarde terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

¹⁸ Zie persmededeling van 26/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁹ Deels opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/06/2022 en deels opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 30/06/2022.

²⁰ Zie persmededeling van 03/06/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

Blue Gate, Antwerp (BE)

Montea werd in februari 2016 de exclusieve partner voor de ontwikkeling van het logistieke terrein Blue Gate te Antwerpen, met een sterke focus op de ontwikkeling van 'next generation' gebouwen die een unieke duurzaamheid combineren met stadsdistributie met een lage impact.

In de loop van het derde kwartaal van 2021, kon Montea starten met de ontwikkeling van een distributiecentrum van ca. 8.500 m². Deze ontwikkeling is volledig voorverhuurd voor een vaste periode van 15 jaar aan Amazon Logistics. Het distributiecentrum wordt gekwalificeerd als BREEAM Excellent.



- Aankoop terrein: Q3 2021
- Oppervlakte terrein: ca. 38.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 8.500 m²
- Oppervlakte parkeertoren: 5 levels van ca. 8.000 m²
- Start constructie: Q3 2021
- Verwachte oplevering: Q3 2022
- Huurder: Amazon Logistics voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 41 miljoen

Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (BE)²¹

Montea ging eind 2021 een nieuwe structurele samenwerking aan met de bouwgroep Cordeel en diens vastgoeddivisie C-living (hierna "Groep Cordeel"). Montea is ingestapt in lopende ontwikkelingsdossiers van de Groep Cordeel in Tongeren, Vilvoorde en Zele. Samen met Montea zullen zij de verschillende terreinen met een totale terreinoppervlakte van ca. 420.000 m² een nieuwe toekomst geven.



In het vierde kwartaal van 2021, heeft Montea in een eerste fase twee terreinen van ca. 180.000 m² in Tongeren verworven. Op het eerste terrein werd in 2021 reeds een eerste voorverhuurd (XPO Logistics) gebouw van 20.000 m² ontwikkeld en de ontwikkeling van een tweede gebouw van 20.000 m² opgestart:

Ontwikkelingsfase 1 – tweede gebouw op 1^e terrein (20.000m²):

- Aankoop terrein: Q4 2021
- Oppervlakte terrein: ca. 44.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 20.000 m²
- Start constructie: Q4 2021
- Verwachte oplevering: Q4 2022
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 24 miljoen

²¹ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.2.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken is logistiek vastgoed een ideale bouwvorm om zonnepanelen te plaatsen. De PV-portefeuille van Montea bestaat op het einde van het tweede kwartaal in 2022 over 39 zonnepaneelinstallaties verspreid over België en Nederland.

43.100 MWh totale productie
Energie voor **12.300 gezinnen**
Equivalent van CO₂-opname van **750 hectare bos**

Realisaties in eerste jaarhelft 2022²²

In de loop van het eerste semester van 2022 werd een nieuwe PV-installatie opgestart in België, goed voor een totale investeringskost van ca. € 1,1 miljoen. Met deze nieuwe installatie, produceren de PV-installaties in België ca. 29.500 MWh, wat het equivalent is van de energieconsumptie van ca. 8.400 gezinnen.

Verwachte realisaties na eerste jaarhelft 2022²³

In Nederland werd inmiddels 61% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. Montea heeft als doelstelling dit percentage op te trekken tot 75% en voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 9 miljoen euro. Vertraging wordt verwacht door capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnetwerk in Nederland.

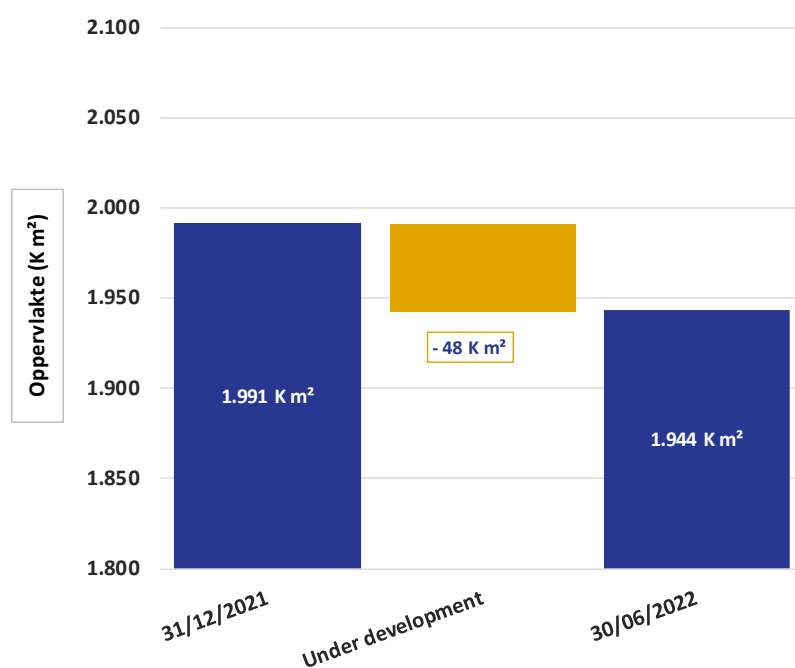
Naast Nederland en België, werd in het vierde kwartaal van 2021 gestart met de installatie van zonnepanelen in Frankrijk. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 4,0 miljoen voorzien.

²² Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/06/2022.

²³ Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 30/06/2022.

1.2.3 Ontwikkelpotentieel - grondreserve

Montea sluit het eerste semester van 2022 af met een grondreserve van ca. 2.000.000 m², een reserve om haar ambities de komende jaren verder te verwezenlijken. Montea kon gedurende het eerste semester in 2022 ca. 79.000 m² terreinen aankopen die ze reeds onder controle had (cfr. 1.2.1.1). Het gaat om een ontwikkelingsterrein gelegen te Lembeek in België van ca. 55.000 m² en drie uitbreidingsgronden gelegen te Tilburg, Zwolle en 's Hertogenbosch van ca. 24.000 m² in Nederland. Daarnaast werd in de loop van het eerste semester in 2022, een ontwikkeling opgestart te Tongeren (BE), op het terrein van ca. 44.000 m² (cfr. 1.2.2.2).



1.2.4 Overzicht van geïdentificeerde projecten

	Country	Location	Landbank	Land (sqm)	GLA (sqm)	Delivery	Tenant	Lease duration	CAPEX TRACK'24 2021-2024	
DEVELOPMENTS & LAND POSITIONS	BE	Antwerp		13.000 m²	4.300 m²	Q1 '21	DHL Express	15 y	11 M€	40%
	NL	Schiphol		4.400 m²	4.400 m²	Q1 '21	Amazon Logistics	10 y	1 M€	
	BE	Willebroek		7.500 m²	2.000 m²	Q4 '21	Dachser	15 y	3 M€	
	NL	Waddinxveen		60.000 m²	50.000 m²	Q1 '22	HBM Machines	10 y	28 M€	
	NL	Tiel		31.800 m²	9.700 m²	Q1 '22	Re-Match	20 y	9 M€	
	NL	Etten-Leur		37.520 m²	26.500 m²	Q2 '22	Raben Netherlands B.V.	8 y	14 M€	
	BE	Antwerp		38.000 m²	8.500 m²	Q3 '22	Amazon Logistics	15 y	40 M€	
	DE	Mannheim	x	83.000 m²			FDT Flachdach	9 y	34 M€	
	DE	Leverkusen	x	28.000 m²			TMD Friction Services	2 y	10 M€	
	BE	Tongeren	x	95.000 m²			tbc	N.A.	13 M€	
	BE	Lembeek	x	55.000 m²			tbc	N.A.	12 M€	
	Solar panels								20 M€	
	Other								9 M€	
STANDING INVESTMENTS	NL	Ridderkerk		12.400 m²	6.800 m²	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 y	11 M€	60%
	BE	Brussels		35.000 m²	20.000 m²	Q2 '21	Van Moer Logistics	10 y	10 M€	
	BE	Ghent		15.500 m²	9.400 m²	Q4 '21	Publiganda	3 y	8 M€	
	BE	Tongeren		40.000 m²	20.000 m²	Q4 '21	XPO	3 y	22 M€	
	BE	Tongeren		44.000 m²	20.000 m²	Q4 '21	tbc	N.A.	24 M€	
	NL	Zwolle		60.000 m²	33.000 m²	Q1 '22	PostNL	8 y	35 M€	
	NL	's Hertogenbosch		50.000 m²	27.000 m²	Q1 '22	PostNL	4 y	30 M€	
	NL	Tilburg		20.000 m²	6.000 m²	Q1 '22	Barsan	9 y	8 M€	
	NL	Alkmaar		8.000 m²	6.000 m²	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	BE	Ghent		46.000 m²	27.000 m²	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6y	17 M€	
	NL	Berkel & Rodenrijs		9.000 m²	4.000 m²	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	NL	Almere		35.800 m²	25.800 m²	Q2 '22		18 y		
	NL	Catharijne		7.500 m²	4.000 m²	Q2 '22		10 y	62 M€	
	NL	Zeewolde		54.000 m²	36.600 m²	Q2 '22		10 y		
	NL	Echt		13.000 m²	6.000 m²	Q3 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	8 M€	
	NL	Zwijndrecht		64.000 m²	25.700 m²	Q3 '22	Jiffy Products Nederland	14 y	30 M€	
	FR	Avignon		26.500 m²	12.700 m²	Q3 '22	Rozenbal	3 y	10 M€	
TOTAL				993.920 m²	395.400 m²				491 M€	

1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2022

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,9%

Op 30 juni 2022 bedraagt de bezettingsgraad 99,9%, een stijging van 0,2% ten opzichte van jaareinde 2021 (99,7%). De stijging is voornamelijk te danken aan de verhuur van leegstaande units in Bornem (BE) en Aalst (BE). Van de 9% huurcontracten die in 2022 op vervaldag komen, kon op heden reeds 85% worden verlengd of vernieuwd.

De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Mondial air Fret.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de eerste jaarhelft van 2022 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.3.3 ESG-verslag²⁴: onze duurzaamheidsstrategie

Kwalitatief ondernemen en groeien, met oog voor de brede omgeving waarin we opereren, het heeft altijd in het DNA van Montea gezeten. Waar 2020 het jaar was waarin we dit DNA voor het eerst omzetten in een duidelijke visie en duurzaamheidsstrategie, werd 2021 het jaar waarin we erkenning kregen voor die inspanningen, met o.a. een GRESB-score die meer dan verdubbelde en een EPRA sBPR Silver Award. Het werd ook het jaar waarin we onze duurzaamheidsstrategie op basis van nieuwe verworven inzichten verfijnden op gebied van Omgeving (Environment), Team (Social) en Beleid (Governance).

In 2022 en volgende jaren worden de uitgezette acties uit onze roadmap verder uitgevoerd²⁵.

1.3.3.1 Omgeving (Environment)

Het duurzaamheidsplan 2030/2050

Montea heeft haar duurzaamheidsvisie voor de toekomst uitgewerkt via een strategisch plan 2030/2050 dat de duurzaamheidsvisie op middellange (2030) en lange (2050) termijn uiteenzet. Hiermee zet Montea haar ambities kracht bij om een leiderschapspositie op het vlak van duurzaamheid in te nemen.

In essentie bestaan de totale broeikasgasemissies van Montea uit drie onderdelen:

- Montea operaties (eigen werking)
- Nieuwe ontwikkelingen
- Bestaande portefeuille

²⁴ Zie persmededeling van 15/04/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

²⁵ Zie ESG-report 2021 (pagina 22).



Montea operaties

De tocht naar een CO₂ neutrale operatie van Montea wordt verdergezet met de plaatsing van bijkomende laadinfrastructuur voor elektrische wagens aan de eigen kantoren en de vervanging van de oude verlichting door energiezuinige LED-verlichting met daglicht en bewegingssturing.

Duurzaamheid leeft onder de Monteaners, waardoor zij in 2022 het Montea Sustainability team oprichtten. Binnen dit forum worden initiatieven opgezet die betrekking hebben op hoe duurzaamheid kan geïntegreerd worden in het gedrag en gevoel in de kantoren en tijdens het dagelijks werk. Enkele van de initiatieven die reeds ondernomen werden, betreffen het invoeren van gerecycleerd papier als standaard, het weren van niet-herbruikbare flessen en deze vervangen door een watertapinstallatie, in combinatie met een Montea-branded waterfles voor elke medewerker, waarbij door de aankoop van dergelijke fles de inzameling van 11,4 kg plastic (gelijk aan 1000 plastic flessen) wordt gefinancierd door “ocean bottle”. Het forum komt op regelmatige tijdstippen bij elkaar en denkt na over verdere initiatieven.

Daarbij blijft de focus op de doelstelling van het duurzaamheidsplan 2030/2050:

Doelstellingen broeikasgasemissies



Nieuwe ontwikkelingen

Montea heeft ook ambities geformuleerd op vlak van CO₂-emissies voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij er twee luiken zijn: energie-efficiëntie en embodied carbon.

1. Energie-efficiëntie in nieuwe ontwikkelingen

Om zowel de kosten voor energie als de broeikasgasemissies van de huurders in de toekomst te reduceren, werden er doelstellingen bepaald wat betreft de energie-efficiëntie van nieuwe ontwikkelingen.

Streefjaar	Energie-efficiëntie nieuwe ontwikkelingen (kWh/m ²)	Reductie
2021	75	0%
2022	50	33%
2030	25	67%
2040	25	67%
2050	25	67%

Intussen heeft Montea doorgedreven energiestudies op haar gebouwconcepten laten uitvoeren. Deze tonen aan dat voor nieuwe ontwikkelingen een energie-efficiëntie van 25 kWh/(m².jaar) zeker haalbaar is. Samen met de maatregelen die in onze Blue Label²⁶ specificaties vervat zitten, zal Montea haar doel voor 2030 voor een maximale energie-efficiëntie voor haar nieuwe ontwikkelingen reeds vanaf 2023 kunnen realiseren. Dit zou bijgevolg een energiebesparing van 3.450 MWh betekenen, of een vermindering in uitstoot van 641,7 tCO₂/jaar (equivalent van de jaarlijkse CO₂ opname van 41 Ha bomen).

Voor het nieuwe gebouw in Tongeren, wordt er naast de voor Montea gebruikelijke zonnepanelen, een energieopslag met batterij van 300 kWh geplaatst. Deze zal bijdragen aan het verbeteren van het eigen verbruik van de lokaal opgewekte groene elektriciteit van de zonnepanelen, maar ook een bijdrage leveren aan de broodnodige maatregelen voor stabiliteitsdiensten voor het Belgische elektriciteitsnetwerk.

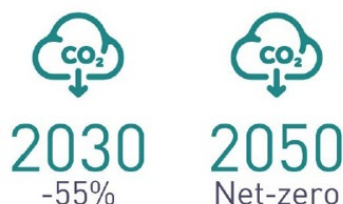
2. Embodied carbon in nieuwe ontwikkelingen

Daarnaast streeft Montea er ook naar om de embodied carbon die vrijkomt door het bouwen van nieuwe assets (sites/gebouwen) stevig te reduceren.

Aangezien 76% van de embodied carbon bij een gebouw wordt bepaald door productkeuzes spreekt het voor zich dat Montea continu op zoek is naar innovatieve, duurzame producten (bv. CO₂-arm beton) en bouwmethoden. Daarnaast wordt diesel op de werven vermeden, wordt materiaal indien mogelijk met het schip in plaats van met vrachtwagens aangevoerd en wordt het cementwater op de werf gerecupereerd en behandeld. Op het vlak van laag-carbon bouwen blijft het een uitdaging om de geschikte leveranciers en partners te vinden om grote stappen vooruit te zetten.

Ook hier blijft de focus op de doelstelling van het duurzaamheidsplan 2030/2050:

Doelstellingen broeikasgasemissie



²⁶ Montea Blue Label is een duurzame bouwhandleiding voor nieuwbouwprojecten.

Bestaande portefeuille

Om de doelen voor de gebouwen in onze bestaande portefeuille te behalen, lopen er verscheidene verbeteringsprogramma's:

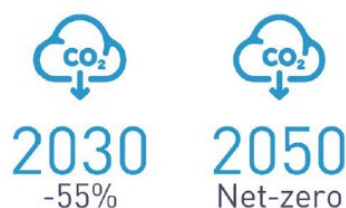
- Het vervangen van bestaande verlichting door energiezuinige LED-verlichting
- Het plaatsen van PV-systemen om onze gebouwen van hernieuwbare energie te voorzien
- Het vervangen van bestaande gasverwarmingen of oudere warmtepompen door moderne energiezuinige warmtepompen die op groene elektriciteit kunnen verwarmen
- De renovatie van daken met verhoging van de dakisolatie om de warmteverliezen te verminderen
- Plaatsing van laadpalen voor elektrische voertuigen
- Verfijning van de energiemonitoring om beter inzicht te krijgen in de energieverbruiken

Zo werden bijvoorbeeld in Frankrijk de daken van de panden in Saint Priest, Saint-Martin-de-Crau en Marennes (samen goed voor ca. 47.500 m²) grondig gerenoveerd. Daarbij werd de dikte van de dakisolatie verdubbeld, wat niet alleen zal resulteren in een lager verbruik voor verwarming, maar vooral een besparing in uitstoot van ca. 36 tCO₂e/jaar (equivalent van de jaarlijkse CO₂ opname van 2,3 Ha bomen) zal opleveren. Voor alle sites in Frankrijk werden ook energetische audits besteld om verdere verbeteringen te identificeren.

Daarnaast werden bijvoorbeeld in België en Nederland op 4 sites oude verwarmingsinstallaties vervangen door warmtepompen en op 6 sites werd de verlichting aangepast naar LED-verlichting. Dit zorgt voor zowel een verlaging van de energiekosten als de uitstoot van deze sites. Voorts werden er 56 laadpunten voor elektrische voertuigen geplaatst.

De doelstelling van het duurzaamheidsplan 2030/2050 op vlak van broeikasgasemissies voor de bestaande portefeuille indachtig:

Doelstellingen broeikasgasemissies



In overeenstemming met haar Green Finance Framework moet Montea verslag uitbrengen over de voortgang en, waar mogelijk, de impact van duurzame projecten (zoals gedefinieerd in het Green Finance Framework) waarvoor een groen financieringsinstrument werd gebruikt. Op 26 april 2022 publiceerde Montea voor het eerst haar "Green Finance Allocation and Impact report" m.b.t. de 235 miljoen EUR aan groene obligaties die in 2021 onder het Green Finance Framework werden uitgegeven via een US private plaatsing. De opbrengsten van deze private plaatsing werden uitsluitend gebruikt voor de herfinanciering van duurzame projecten, zoals duurzame gebouwen en hernieuwbare energie. Hiermee realiseren we een besparing van broeikasgasemissies van 20.379 tCO₂e/jaar (equivalent van de jaarlijkse CO₂ opname van 1.306 Ha bomen). De impact en allocatie van de uitgifte van € 380 miljoen aan Green unsecured notes die werd opgehaald in de loop van 2022 (zie 1.3.5.2 verder in dit persbericht) zal op dezelfde manier berekend worden.

1.3.3.2 Team (Social)

Montea wil waarde creëren voor haar klanten, aandeelhouders en alle andere stakeholders. Dit is alleen mogelijk door de niet-aflatende inzet van onze medewerkers, de Monteaners. Zij vormen het hart van onze organisatie. Respect, integriteit en duurzaamheid zitten in ons DNA. Voor Montea is het cruciaal dat medewerkers zich gewaardeerd voelen en de ruimte krijgen om hun talenten te ontplooiën. Om een betrokken team te creëren, bouwt Montea voort op de troeven van haar mensen in alle functionele domeinen. Monteaners zijn ondernemers, teamspelers en fundamenteel positief ingesteld. Iedereen bij Montea heeft recht op informatie, persoonlijke ontwikkeling en het recht om zich te uiten.



De komst van Steven Claes als haar eerste Chief Human Resources Officer zal Montea in staat stellen om het sterke team dat de voorbije jaren werd opgebouwd verder duurzaam te ondersteunen. Er zal aandacht zijn voor:

- **Aantrekking & retentie** door versterking van de wervings-/onboarding strategie & procedure gekoppeld aan onze bedrijfs- & duurzaamheidscultuur. Het aantrekken en behouden van het juiste divers talent is essentieel om de groeistrategie van Montea te realiseren.
- **Ontwikkeling** door het creëren van en investeren in een leerbaarheidscultuur, het ontwikkelen van kritische capaciteiten door te focussen op harde en zachte vaardigheden om de uitdagingen van de toekomst aan te gaan. Dit alles aangevuld met veerkracht, business & performance coaching om zowel de kwaliteit van de dienstverlening aan onze klanten te verhogen als de economische en sociale prestaties van het bedrijf te versterken.
- **Gezondheid & engagement** door de uitrol van een welzijnsonderzoek met acties, de uitrol van een hybride werkmodel en het bevorderen van een werkomgeving die inspireert tot een hoge werknemersmotivatie en -betrokkenheid die aansluit bij intrinsieke motivatie.
- **Beloning** door het stimuleren van (i) eigendom van het bedrijf door middel van aandelenaankoopplannen voor werknemers, (ii) verduurzaming door in te zetten op elektrificatie van het wagenpark en het hybride werkmodel en (iii) gemeenschapsfocus door CSR-initiatieven en teambuilding.

Montea 4 Ukrain

Op 24 februari 2022 vielen Russische troepen vanuit de Krim, Belarus en het oosten Oekraïne binnen. Er werden willekeurige aanvallen uitgevoerd in gebieden waar veel burgers wonen en op beschermde gebouwen zoals ziekenhuizen. Om de Oekraïense bevolking te helpen, heeft Montea een partnership



getekend met Water Heroes, een non-profit organisatie opgericht door BOSAQ die drinkwatertechnologie distribueert naar de meest hulpbehoevenden. Na het verwerven van voldoende fondsen is Water Heroes erin geslaagd om drie handmatige Nano Filtration- en CIP-units te bouwen en naar Oekraïne te transporteren. Ook de Monteaners bleven niet bij de pakken zitten en zamelden verschillende goederen en materialen in voor de Oekraïense vluchtelingen.

Human Capital Scan

In de eerste helft van het jaar 2022 lanceerde Montea, samen met een gerenommeerde externe partner die zich inzet voor welzijn op de werkvloer, een Human Capital scan/enquête om te peilen wat mensen energie geeft, wat stress veroorzaakt, maar ook hoe ze fysiek & mentaal sterker te maken. Alle Monteaners ontvingen een anonieme vragenlijst om naar deze elementen te peilen. De participatiegraad was zeer hoog aangezien ca. 95% van de Monteaners deelnam.

Als resultaat kunnen we met trots zeggen dat Montea, op basis van input van haar externe partner, één van de best scorende werkplekken is op vlak van motivatie en engagement. De resultaten tonen aan dat Montea een groots leiderschap heeft, een hoge sociale energie door steun tussen collega's, een geweldige teamsfeer en solidariteit, steun van de manager en erkenning van collega's. Daarnaast scoren ook de mate van zelfstandigheid en variatie die in de werkomgeving wordt ervaren, of er voldoende middelen zijn en of het team efficiënt werkt, hoog. Al deze elementen leiden tot werkplezier, emotionele loyaliteit en een zeer lage intentie om Montea te verlaten.

Uiteraard zijn er ook een aantal kleine aandachtspunten binnen Montea (zonder zorgwekkend te zijn) waar verder gewerkt kan worden om van Montea een nóg betere werkplek te maken. Hiertoe heeft het management een aantal actiepunten voor 2022 en volgende jaren uitgewerkt in de vorm van interne & externe workshops en een aantal kleinere en grotere projecten die op dat vlak een meerwaarde zullen betekenen. De uitdaging voor de toekomst zal zijn om dit mooie resultaat te behouden/bewaken gedurende de integratie & groei van de organisatie.

1.3.3.3 Beleid (Governance)

Montea streeft naar een beleid (governance) dat gekenmerkt wordt door eerlijkheid en integriteit, transparantie, verantwoordelijkheidszin, een strikte ethiek en de naleving van de wettelijke regels en de normen inzake deugdelijk bestuur.

De belangrijkste governance principes van Montea werden uiteengezet in onze policies, nl. corporate governance charter, gedragscode, verhandelingsreglement, remuneratiebeleid en milieubeleid. Deze policies werden recent nog gewijzigd met het oog op een continue verbetering van de governance binnen Montea in lijn met haar ESG-strategie. Al deze policies kunnen worden teruggevonden op onze website.

In de loop van de eerste jaarhelft van 2022 werden nieuwe policies opgesteld en bestaande policies verfijnd. Bij Montea wordt er veel belang gehecht aan ethische bedrijfsvoering en ondernemen op een maatschappelijk verantwoorde en duurzame manier. Dit is essentieel om de activiteiten als een beursgenoteerde lange termijn investeerder in logistiek vastgoed, met succes te kunnen realiseren. Onze leveranciers spelen een cruciale rol in het bereiken van deze ambities. In dit kader heeft Montea in mei 2022 haar Supplier Code of Conduct verder uitgewerkt. De Supplier Code of Conduct schetst een kader van de verwachtingen van Montea ten aanzien van haar leveranciers met betrekking tot ethisch gedrag en bedrijfsvoering op een maatschappelijk verantwoorde en duurzame manier.

Als toonaangevende speler in de logistieke vastgoedsector is Montea zich bewust van de impact van haar activiteiten op al haar stakeholders. Montea heeft niet alleen aandacht voor het welzijn van haar werknemers en klanten, maar ook voor de lokale gemeenschappen waarin zij actief is. Montea zet haar netwerk, knowhow en passie dan ook actief in om een positieve impact te hebben op deze lokale gemeenschappen. Maatschappelijk engagement behoort tot de kern van Montea's DNA en vormt een integraal onderdeel van



haar ESG-strategie. In 2022 werd de jarenlange strategie en visie van Montea op het vlak van community engagement verwoord in een Community Engagement Policy. Dit beleid beschrijft de hoekstenen van Montea's inspanningen op dit vlak, zijnde: zich engageren voor de lokale gemeenschappen waarin zij actief is, sociale betrokkenheid en steun voor goede doelen, en het delen van kennis. Werknemers en leden van het management van Montea worden sterk aangemoedigd om actief betrokken te raken bij Montea's maatschappelijke activiteiten in overeenstemming met het Community Engagement Policy en de Gedragscode.

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 reeds in grote mate bijgedragen tot de groei van Montea.

Ook binnen de raad van bestuur wordt gestreefd naar voldoende diversiteit. Dit omvat niet enkel diversiteit naar wat betreft het geslacht van de bestuurders, maar ook naar andere criteria zoals bekwaamheden, ervaring en kennis. Een diversificatie draagt immers bij tot een meer evenwichtige besluitvorming waarbij beslissingen worden genomen door deze vanuit verschillende oogpunten te analyseren. De achtergrond van de huidige leden van de raad van bestuur is erg divers, met ervaring uit o.a. de bancaire, farma-, post- en vastgoedsector. De huidige leden van de raad van bestuur beschikken tevens over een aanzienlijke kennis van ESG-gerelateerde aangelegenheden dankzij hun jarenlange ervaring (op C-level) bij Belgische en internationale bedrijven met een stevige trackrecord inzake ESG. Op het niveau van de raad van bestuur is er bovendien in 2021 voor gekozen om het aantal onafhankelijke bestuurders te verhogen van drie naar vier. Bij de algemene vergadering van 17 mei 2022 kwam het bestuurdersmandaat van Sophie Maes tot een einde. Om het aantal onafhankelijke bestuurders op peil te houden, werd besloten om Lieve Creten te benoemen als nieuwe onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder voor een periode van drie jaar (zie ook 1.3.4. verder in dit persbericht).



Onafhankelijke bestuurders

In haar beleids- en beslissingsstructuur heeft Montea ook bijzondere aandacht voor duurzaamheid. Zo bestaan er binnen Montea gestandaardiseerde procedures om te beslissen over nieuwe uitgaven met betrekking tot onderhouds-, renovatie- of herontwikkelingswerken, zowel voor gebouwen in portefeuille als voor nieuwe investeringen. Voorstellen van investeringen moeten daarbij onderbouwen hoe het te investeren bedrag past binnen de duurzaamheidsstrategie van Montea. Het Sustainable Executive Committee daarbij onderzoekt of de beschikbare fondsen binnen het Green Finance Framework van Montea kunnen worden toegewezen aan investeringsdossiers. Naleving van de toepasselijke ESG-regelgeving en -normen is een topprioriteit voor Montea en vormt een integraal onderdeel van onze interne auditprocessen.

De leden van het uitvoerend management en medewerkers hebben de bijzondere verantwoordelijkheid om de corporate governance principes, duurzaamheidsvisie en ESG-doelstellingen van Montea te integreren in hun dagelijkse werking. Ook het remuneratiebeleid van Montea is hierop afgestemd waarbij de variabele remuneratie van het Uitvoerend Management gedeeltelijk gekoppeld is aan het behalen van twee niet-financiële prestatiecriteria:

- het succesvol afronden van een belangrijke stap van het Plan 2030/2050 van Montea;

2030
2050



- het implementeren van een kwalitatief HR-management.

1.3.4 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar 2022

Programma voor inkoop van 70.000 eigen aandelen²⁷

Binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop van eigen aandelen zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 9 november 2020, heeft Montea een inkoopprogramma van eigen aandelen succesvol uitgevoerd tijdens de periode van 6 januari 2022 t.e.m. 3 februari 2022. Tijdens deze periode werden, via een onafhankelijke tussenpersoon, in totaal 70.000 eigen aandelen ingekocht tegen een totale aankoopprijs van € 8.838.255,60. De aandelen die werden ingekocht via het inkoopprogramma zullen worden gebruikt om aandelenaankoop- en aandelenoptieplannen ten gunste van het management en de werknemers van Montea uit te voeren.

Als gevolg van dit inkoopprogramma bedraagt het totaal aantal eigen aandelen gehouden door Montea 82.422 (0,51% t.o.v. een totaal van 16.215.456 aandelen) op 3 februari 2022.²⁸ De persberichten over dit inkoopprogramma en het overzicht van alle individuele transacties kunnen worden geraadpleegd op: <https://montea.com/investor-relations/nl/inkoop-eigen-aandelen>.



Aanwerving Chief Human Resources Officer

In februari 2022 versterkte Steven Claes het Montea-team als Chief Human Resources Officer. Met zijn komst wordt een extra impuls gegeven aan het sociale luik van het ESG-beleid.

Als CHRO, zal Steven het HR-beleid van de gehele Montea groep verder op punt stellen en future-proof maken voor de toekomstige groei van Montea en het team. Zo staan onder meer de opzet van een nieuw welzijnsprogramma voor werknemers op zijn agenda, alsook bestaande evaluatieprocessen en tevredenheidsenquêtes optimaliseren.

Vervreemding van eigen aandelen²⁹

Overeenkomstig artikel 8:6 van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen verklaart Montea NV dat zij in de loop van april 2022 de volgende verrichtingen tot vervreemding van eigen aandelen heeft verricht buiten beurs (OTC) met het oog op de levering van deze Montea aandelen aan de betrokken begunstigden onder een aandelen aankoopplan.

Datum	Aantal aandelen	Prijs per aandeel (€)
11/04/2022	600	90,24
12/04/2022	1.500	92,32
13/04/2022	1.500	92,32
13/04/2022	200	92,32
13/04/2022	200	90,24
14/04/2022	110	92,32
14/04/2022	69.258	90,24
14/04/2022	1.000	90,24
15/04/2022	200	92,32

²⁷ Zie persmededeling van 03/02/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

²⁸ Voor een update m.b.t. het aantal eigen aandelen na deze transactie, zie hieronder.

²⁹ Zie persmededeling van 19/04/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

Als gevolg van bovenstaande transacties bedraagt het totaal aantal eigen aandelen 7.854 (0,05% t.o.v. een totaal van 16.215.456 aandelen) op 15 april 2022.

Programma voor inkoop van 25.000 eigen aandelen³⁰

Binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop van eigen aandelen zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 9 november 2020, heeft Montea een inkoopprogramma van eigen aandelen succesvol uitgevoerd tijdens de periode van 24 mei 2022 t.e.m. 2 juni 2022. Tijdens deze periode werden, via een onafhankelijke tussenpersoon, in totaal 25.000 eigen aandelen ingekocht tegen een totale aankoopprijs van € 2.524.428,80. De aandelen die werden ingekocht via het inkoopprogramma zullen worden gebruikt om aandelenaankoop- en aandelenoptieplannen ten gunste van het management en de werknemers van Montea na te komen en in de toekomst opnieuw te kunnen aanbieden.

Als gevolg van dit inkoopprogramma bedraagt het totaal aantal eigen aandelen gehouden door Montea 32.854 (0,20% t.o.v. een totaal van 16.215.456 aandelen) op 2 juni 2022. De persberichten over dit inkoopprogramma en het overzicht van alle individuele transacties kunnen worden geraadpleegd op: <https://montea.com/investor-relations/nl/inkoop-eigen-aandelen>.

Lieve Creten versterkt de Raad van Bestuur van Montea³¹



De algemene vergadering van Montea Management NV d.d. 17 mei 2022 keurde de benoeming goed van Lieve Creten als nieuwe onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder voor een periode van drie jaar.

Deze benoeming kadert binnen een gedegen corporate governance beleid waarbij Montea het aantal onafhankelijke bestuurders stabiel houdt, na het verstrijken van het bestuurdersmandaat van Sophie Maes.

Gezien haar breed scala aan expertise en haar mandaten in andere comités en raden van bestuur is Lieve Creten goed geplaatst om het ambitieus groeiverhaal van Montea mee vorm te geven.

Montea schakelt een versnelling hoger in Frankrijk – Luc Merigneux start als Country Director France³²

In juni startte Luc Merigneux als Country Director France met de bedoeling de groei van de Franse portefeuille significant te versnellen op een kwalitatieve manier. Onder zijn leiding wil Montea in Frankrijk groeien op basis van de formule die Montea ook in België en Nederland succesvol gemaakt heeft. Daarbij wordt vooral gedacht aan in-house ontwikkelingen en strategische partnerships met gevestigde spelers.

Luc heeft sinds meer dan 14 jaar een uitgebreide ervaring opgebouwd in de vastgoedsector, met een duidelijke focus op de logistieke sector. Hij beschikt over de vereiste ervaring om voor Montea vastgoedprojecten aan te brengen.

De nieuwe Country Director France zal zijn functie uitoefenen in het kantoor in Parijs en zal samen met het lokale Franse Montea team het groeiplan Track'24 nader vormgeven.



³⁰ Zie persmededelingen van 23/05/2022, 01/06/2022 en 02/06/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

³¹ Zie persmededeling van 24/05/2022 of www.montea.com voor meer informatie

³² Zie persmededeling van 07/06/2022 of www.montea.com voor meer informatie

1.3.5 Verdere versterking van de financieringsstructuur

1.3.5.1 Resultaat keuzedividend – 55% van de aandeelhouders ondersteunt Montea's groei door te kiezen voor aandelen³³

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders opnieuw een keuzedividend aangeboden. In totaal werd 55% van de coupons nr. 24 (die het dividend van het boekjaar 2021 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 207.400 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 18.915.502,20 (€ 4.226.812,00 in kapitaal en € 14.688.690,20 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2022 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt 16.422.856 aandelen na deze transactie.

1.3.5.2 US Private Plaatsing: uitgifte van € 380 miljoen aan Green bonds

Montea heeft met succes in het tweede kwartaal van 2022 een nieuwe US Private Plaatsing afgerond via uitgifte van € 380 miljoen aan Green unsecured notes. De obligaties zijn opgesplitst in vier tranches:

- € 175 miljoen - looptijd 8 jaar (opname 17/08/2022 - vervaldag 17/08/2030) - coupon 3,18%;
- € 20 miljoen - looptijd 8 jaar (opname 02/11/2022 - vervaldag 02/11/2030) - coupon 3,20%;
- € 25 miljoen - looptijd 8 jaar (opname 07/12/2022 - vervaldag 07/12/2030) - coupon 3,26%;
- € 160 miljoen - looptijd 10 jaar (opname 15/06/2022 - vervaldag 15/06/2032) - coupon 3,40%.

De obligaties werden geplaatst via een US private plaatsing bij zeven internationaal gerenommeerde investeerders. Deze uitgifte is de grootste financieringstransactie in de geschiedenis van Montea en verzekert de liquiditeit tot eind 2023. De gemiddelde resterende looptijd van de schulden stijgt naar 6,5 jaar.

Door deze transactie is inmiddels ca. 50% van de uitstaande financiering uitgegeven onder het 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 etc. conform de criteria opgenomen in het Framework.

1.3.6 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Status FBI-statuut aanvraag Montea Nederland N.V. 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) (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de vennootschap, Montea Nederland N.V. 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 N.V. 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.

³³ Zie persmededeling van 08/06/2022 of www.montea.com voor meer informatie

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 die 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. Het Gerechtshof Den Bosch heeft daarnaast ook een uitspraak gedaan die relevant is voor Montea. Deze uitspraak biedt goede aanknopingspunten voor Montea met betrekking tot de eisen voor het FBI-regime. Het Gerechtshof stelde hierin dat er voor een buitenlandse entiteit enkel moet gekeken worden naar de binnenlandse activiteiten.

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-statuuut. Dit contact is gericht op het bekomen van het FBI-regime voor Montea Nederland N.V. 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 2023 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 N.V.³⁴ heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2020 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter (voorlopige) aanslagen 2015 t.e.m. 2020 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaalbedrag van € 11,7 miljoen voor deze 6 jaren).

Met betrekking tot 2015, 2016 en 2017 heeft Montea definitieve aanslagen vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze jaren) ontvangen. Tegen de definitieve aanslagen 2015, 2016 en 2017 heeft Montea bezwaar ingediend.

Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 11,7 miljoen) ook als vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI-statuuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI-statuuut 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 N.V.³⁵ heeft ieder jaar de onder het FBI-regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2020 € 2,3 miljoen aan verschuldigde dividendbelasting afgedragen. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Tegen

³⁴ Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

³⁵ En haar Nederlandse dochtervennootschappen.

de afdrachten dividendbelasting in 2019, 2020 en 2021 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 2020 zou dus € 9,4 miljoen of € 0,58 per aandeel (16% van het EPRA-resultaat 2021) bedragen.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact 2021 en 2022

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie m.b.t. het FBI-statuut, voerde ze haar boekhouding t.e.m. 2020 alsof ze het FBI-statuut reeds werd bekomen. De basis hiervan kan teruggevonden worden in het 'level playing field'-principe met andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's en met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Op basis van nieuwe feiten (intrekking toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's) heeft Montea in haar resultaten van 2021 evenwel 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 belastingvoorziening van € 4,0 miljoen in de resultatenrekening 2021 opgenomen, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. In de resultatenrekening van het eerste semester van 2022 werd een impact van € 1,9 miljoen genoteerd, zijnde het verschil tussen het fiscaal 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 en 2022 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.

1.4 Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2022

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 juni 2022

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2022 6 maanden	30/06/2021 6 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	42.693	38.118
VASTGOEDRESULTAAT	46.461	44.204
% t.o.v netto huurresultaat	108,8%	116,0%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.313	-1.419
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	45.148	42.785
Algemene kosten van de vennootschap	-3.423	-2.926
Andere operationele opbrengsten en kosten	167	172
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	41.891	40.031
% t.o.v netto huurresultaat	98,1%	105,0%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-6.954	-5.920
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	34.937	34.111
Belastingen	-2.425	-2.686
EPRA RESULTAAT per aandeel	32.513 2,00	31.425 1,96
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	19	1.110
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	121.481	105.257
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-17.523	-15.780
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	103.976	90.587
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	42.264	6.447
NETTO RESULTAAT per aandeel	178.753 11,01	128.458 8,01

KERNRATIO'S	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,00	3,75	1,96
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	6,40	9,57	5,65
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	2,60	0,80	0,40
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	11,01	14,12	8,01
EPRA resultaat per aandeel (2)	1,98	3,73	1,94
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		81%	
Bruto dividend per aandeel		3,03	
Netto dividend per aandeel		2,12	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.239.519	16.130.871	16.044.884
Aantal aandelen in omloop per periode einde	16.422.856	16.215.456	16.215.456

(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.



1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 42,7 miljoen over de eerste jaarhelft van 2022 en is gestegen met 12% (of € 4,6 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2021 (€ 38,1 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,8%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (2,1%) en de herverhuur van leegstaande units in het gebouw te Aalst (België) en Le Mesnil-Amelot (Frankrijk) (0,7%).

□ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 46,5 miljoen over de eerste jaarhelft van 2022, een stijging met 5% t.o.v. dezelfde periode van 2021 (€ 44,2 miljoen). De stijging van het netto huurresultaat met € 4,6 miljoen wordt immers gedeeltelijk gecompenseerd door een daling in de andere met huur verbonden opbrengsten t.o.v. 2021 waarin een éénmalige vergoeding opgenomen werd. Indien geen rekening gehouden wordt met deze éénmalige vergoeding, groeit het vastgoedresultaat met 10% t.o.v. dezelfde periode in 2021.

□ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten, algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in de eerste 6 maanden van 2022 licht gestegen met € 0,4 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2021. Dit naar aanleiding van de groei van de portefeuille. Toch zet de stijging van het vastgoedresultaat zich verder door in een evenredige stijging in het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met 5% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 40,0 miljoen in 2021 naar € 41,9 miljoen in 2022).

De exploitatie- of operationele marge³⁶ bedraagt 90,2% voor de eerste jaarhelft van 2022, tegenover 90,6% voor de eerste jaarhelft van 2021.

□ Financieel resultaat

Het financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -7,0 miljoen, t.o.v. € -5,9 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een stijging met 17% (€ 1,0 miljoen), wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2022 ter financiering van de gerealiseerde investeringen tijdens de eerste jaarhelft van 2022.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 30 juni 2022 ingedekt voor 88,1%.

De gemiddelde financieringskost³⁷, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 1,8% aan het einde van de eerste jaarhelft van het boekjaar 2022 ten opzichte van 1,9% op het einde van de eerste jaarhelft van het boekjaar 2021.

³⁶ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

³⁷ Deze financiële kost is een gemiddelde over de 5 laatste kwartalen en op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

❑ 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-statuuut geweigerd zou kunnen worden voor de periode vanaf 1 januari 2021. In die zin werd een belastingvoorziening van € 1,9 miljoen in de resultatenrekening van de eerste helft van 2022 opgenomen, met name 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-statuuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte van 2021 werd dan ook als FBI ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen.

❑ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat over de eerste 6 maanden van 2022 bedraagt € 32,5 miljoen, een stijging van € 1,1 miljoen of 3% t.o.v. dezelfde periode in 2021 (€ 31,4 miljoen). In het eerste kwartaal van 2021 was evenwel een éénmalige vergoeding opgenomen. Zonder rekening te houden met de in 2021 ontvangen éénmalige vergoeding, groeit het EPRA-resultaat met 10% t.o.v. dezelfde periode 2021. Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2022 bedraagt € 2,00 per aandeel, vergelijkbaar met het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2021 (€ 1,96 per aandeel), rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 1%. Zonder de eenmalige vergoeding groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 9% t.o.v. de eerste helft van 2021.

❑ Resultaat op de vastgoedportefeuille³⁸

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste helft van 2022 bedraagt € 104,0 miljoen. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat € 90,6 miljoen. Deze stijging met 15% is voornamelijk gelinkt aan de neerwaartse yield shift van 12 bps in de eerste helft van 2022 ten opzichte van een yield shift daling van 68 bps in de eerste helft van 2021, alsook door een stijging van de markthuurbedingen met 8,0% in de eerste helft van 2022. De stijging wordt deels gecompenseerd (€ -1,7 miljoen) door een stijging in de provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, dat in de eerste helft van 2022 werd aangelegd, dit vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuuut, zie sectie 'Belastingen').

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

❑ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 42,3 miljoen of € 2,60 per aandeel op het einde van de eerste helft in 2022, tegenover een variatie van € 6,4 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2021. De positieve impact van € 35,8 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingsinstrumenten per eind juni 2022 als gevolg van de stijgende lange termijn rentevoeten in de loop van de eerste helft van 2022.

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

³⁸ Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed, rekening houdend met eventuele latente belastingen.

❑ Nettoresultaat (IFRS)

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

Het nettoresultaat in de eerste helft van 2022 (€ 178,8 miljoen) stijgt met € 50,3 miljoen of 39% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk als gevolg van de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en het geboekte resultaat op de vastgoedportefeuille in de eerste helft van 2022 t.o.v. 2021.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel³⁹ bedraagt € 11,01 per aandeel t.o.v. € 8,01 per aandeel eind juni 2021.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2022

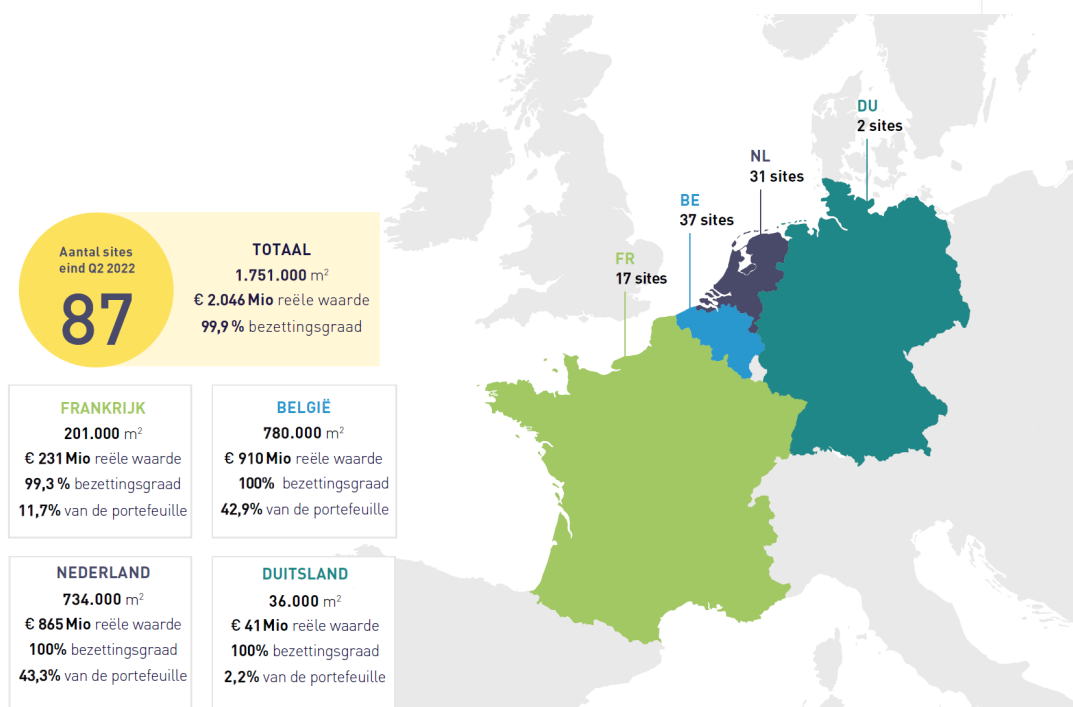
GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/06/2022 Conso	31/12/2021 Conso	30/06/2021 Conso
I.	VASTE ACTIVA	2.076.071.019	1.703.679.775	1.509.099.404
II.	VLOTTENDE ACTIVA	71.982.460	49.237.090	38.015.428
	TOTAAL ACTIVA	2.148.053.479	1.752.916.865	1.547.114.832
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.160.217.829	1.016.279.776	916.451.301
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.158.777.872	1.015.097.125	916.451.301
II.	Minderheidsbelangen	1.439.957	1.182.651	0
	VERPLICHTINGEN	987.835.650	736.637.089	630.663.531
I.	Langlopende verplichtingen	760.254.950	597.218.066	542.036.674
II.	Kortlopende verplichtingen	227.580.701	139.419.023	88.626.857
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.148.053.479	1.752.916.865	1.547.114.832

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2022

- ❑ Op 30/06/2022 bestaat het totaal van de activa (€ 2.148,1 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (88% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (5% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (5% 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.

³⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2022



- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.750.947 m², verspreid over 87 sites, met name 37 sites in België, 17 sites in Frankrijk, 31 sites in Nederland en 2 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,9% per 30/06/2022 t.o.v. 99,7% per jaareinde 2021. De beperkte leegstand bevindt zich te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Mondial air Fret.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 2.046,3 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 1.897,2 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 113,0 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 36,1 miljoen).

	Totaal 30/06/2022	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2021	Totaal 30/06/2021
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites	87	37	17	31	2	79	75
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	1.750.947	780.385	200.749	733.848	35.965	1.545.165	1.496.981
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	89.589					77.133	75.598
Bruto rendement (%)	4,72%					4,98%	5,32%
Current yield - 100% verhuurd (%)	4,75%					5,07%	5,40%
Niet verhuurde delen (m²)	1.250	0	1.250	0	0	4.135	5.161
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	1.052	161	890	0	0	279	368
Bezettingsgraad	99,9%	100,0%	99,3%	100,0%	100,0%	99,7%	99,7%
Investeringswaarde (K EUR)	2.009.918	833.546	238.001	894.680	43.691	1.635.073	1.502.383
Reële waarde (K EUR)	1.897.246	813.197	222.345	820.807	40.896	1.548.305	1.422.123
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)							
Reële waarde (K EUR)	36.091	26.858	0	9.233	0	34.983	33.683
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (K EUR)	112.978	69.594	8.767	34.617	0	114.834	50.956
Vastgoedportefeuille - TOTAAL							
Reële waarde (K EUR)	2.046.315	909.649	231.112	864.657	40.896	1.698.123	1.506.762

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(2) Oppervlakte van verhuurde terreinen wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.

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

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

- ❑ Het vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 4,75% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 5,07% op 31/12/2021. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 4,72%, ten opzichte van 4,98% op 31/12/2021.
- ❑ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 89,6 miljoen, een stijging van 16% ten opzichte van 31 december 2021, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ❑ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 113,0 miljoen en bestaat uit:
 - de lopende projectontwikkeling & het aangekocht terrein te Tongeren (BE) – cfr.1.2.2.2
 - de lopende projectontwikkeling (voorverhuurd aan Amazon) te Antwerpen, Blue Gate (BE) – cfr. 1.2.2.2
 - de lopende ontwikkeling (voorverhuurd aan Raben Netherlands B.V.) te Etten-Leur – cfr. 1.2.2.2
 - het terrein gelegen te Lembeek (BE) – cfr.1.2.1.1
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein van fase 2 te Waddinxveen (NL)
 - het terrein gelegen te Senlis (FR)
 - zonnepanelen in aanbouw (NL + FR) – cfr. 1.2.2.3
- ❑ De reële waarde van de zonnepanelen van € 36,1 miljoen betreft 39 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland.

- Montea beschikt over een totale grondreserve van 1.943.662 m² dat zal leiden tot een toekomstig ontwikkelingspotentieel van ca. 1 mio m².



Ongeveer 1,5 mio m² (of 75% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 279,3 miljoen. Bovendien levert 67% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%.

Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,5 mio m² (of 25% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		Totaal 30/06/2022	Totaal %	Totaal 31/12/2021	Totaal %	Totaal 30/06/2021	Totaal %
Landbank							
Totaal oppervlakte	m ²	1.943.662	100%	1.991.351	100%	1.821.894	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille waarvan inkomsten genererend	m ² %	1.465.964 67%	75%	1.429.246 68%	72%	1.246.538 71%	68%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	477.698	25%	562.105	28%	575.356	32%
Reële waarde	K€	279.324	100%	259.424	100%	209.955	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille waarvan inkomsten genererend	K€ %	279.324 67%	100%	259.424 68%	100%	209.955 71%	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0%	0	0%	0	0%

1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.160,2 miljoen en een totale schuld van € 987,8 miljoen.
 - Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap (IFRS) bedraagt € 1.158,8 miljoen per 30 juni 2022 tegenover € 1.015,1 miljoen per eind 2021. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 1,4 miljoen per 30 juni 2022 tegenover € 1,2 miljoen per eind 2021.
 - De totale verplichtingen van € 987,8 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen
 - € 409,2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 606,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 juni 2022 en een niet-opgenomen capaciteit van € 197,0 miljoen;
 - € 445,0 miljoen aan opgenomen obligatieleningen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 160 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing). Montea heeft € 665,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen op 30 juni 2022 en een niet-opgenomen capaciteit van € 220,0 miljoen;

- Ca. 50% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegeven onder het Green Finance Framework.
- Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 48,6 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 € 0,8 miljoen;
 - € 39,1 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen⁴⁰ voor een bedrag van € 45,1 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,5 jaar op 30 juni 2022, wat een stijging betekent in vergelijking met 31 december 2021 (5,7 jaar), naar aanleiding van de gecontracteerde US private plaatsing in de loop van 2022.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingsinstrumenten bedraagt 8,0 jaar eind juni 2022. 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 88,1% per eind juni 2022.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 6,1x in de eerste jaarhelft van 2022 tegenover 6,8x voor dezelfde periode vorig jaar. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 1,8% over de eerste jaarhelft van 2022 (t.o.v. 1,9% in dezelfde periode vorig jaar).

- De schuldratio⁴¹ van Montea bedraagt 43,1% eind juni 2022 (t.o.v. 36,9% eind juni 2021).

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.

⁴⁰ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

⁴¹ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

1.4.5 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 2022**

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:

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2022 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 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 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)

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

BEURSPERFORMANTIE	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	91,30	132,20	99,20
Hoogste	137,00	136,00	105,40
Laagste	84,90	86,60	86,60
Gemiddelde	110,20	108,51	94,98
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	70,56	62,60	56,52
EPRA NRV	77,37	70,56	63,62
EPRA NTA	70,11	65,00	58,96
EPRA NDV	67,54	62,49	56,57
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	29,4%	111,2%	75,5%
Dividendrendement (%)		2,3%	
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		3,03	
Netto dividend per aandeel		2,12	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	14.649	13.988	16.000
Periodevolume	1.860.396	3.608.990	2.015.954
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.422.856	16.215.456	16.215.456
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.499.407	2.143.683	1.608.573
Ratio's (%)			
"Velocity"	11%	22%	12%

1.6 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Oplevering nieuw distributiecentrum Raben Netherlands B.V., Etten-Leur (NL)

Op 01/07/2022 werd het nieuw distributiecentrum van ca. 26.500 m² in Etten-Leur opgeleverd. De site is verhuurd voor een vaste periode van 8 jaar aan Raben Netherlands B.V., cfr 1.2.2.2.

Aankoop van een industriële site, Zwijndrecht (NL) ⁴²

Op 19/07/2022 heeft Montea een strategisch gelegen site te Zwijndrecht gekocht. De site is nog voor een periode van 14 jaar verhuurd aan Jiffy Products Nederland, cfr.1.2.1.2.

Overname gebouw van GVT, Echt (NL) ⁴³

Op 15/08/2022 werd de site gelegen in Echt, verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar aan GVT Transport & Logistics, opgeleverd, cfr.1.2.1.2.

Montea investeert in stedelijke logistiek, Avignon (FR) ⁴⁴

Montea heeft op 27/07/2022 een magazijn verworven in Avignon, verhuurd aan DPL France – Rozenbal, cfr.1.2.1.2

⁴² Zie persmededeling van 09/08/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴³ Zie persmededeling van 07/02/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴⁴ Zie persmededeling van 09/08/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

1.7 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste semester van 2022 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden⁴⁵

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 2021.

⁴⁵ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2021. 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, en dat;
- ❑ 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 Vooruitzichten

3.1 Vooruitzichten 2022

Resultaat gebonden doelstellingen in lijn met [Track'24](#)

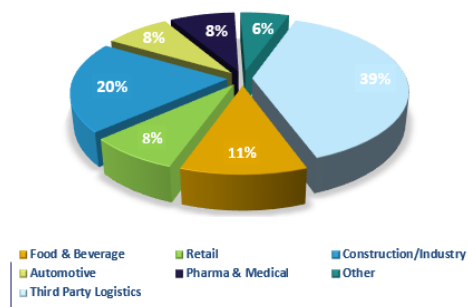
Montea behoudt haar resultaat gebonden doelstellingen voor 2022:

- ✓ Groei van het EPRA-resultaat per aandeel naar € 4,00 per aandeel (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ✓ Groei van het dividend per aandeel naar € 3,23 per aandeel (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ✓ Realisatie van een investeringsvolume over 2022 naar ca. € 300 miljoen

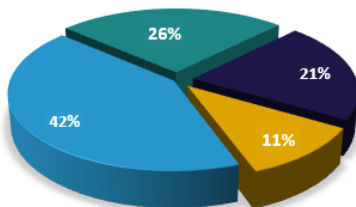
Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

Montea streeft ernaar om ook in 2022 haar sterke fundamentals te handhaven en zal vasthouden aan haar strategie om haar portefeuille aan continue arbitrage te onderwerpen. Deze strategie resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie indicatoren zoals bezettingsgraad (99,9% op 30/06/2022) en gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,3 jaar op 30/06/2022). De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de huidige inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten. Bij een gewogen gemiddelde inflatieverwachting van 6,5% in 2022, verwachten we gemiddeld 5% te kunnen doorrekenen aan de klanten. Het effect van doorrekening van indexatie in de Like-for-Like huurinkomsten van 2022 wordt geschat op 2,7% vanwege timingeffecten. Indexatie vindt immers plaats op de verjaardag van elk contract. 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. Hierdoor verwacht Montea dan ook de bezettingsgraad minstens boven 97% aan te houden en een stabiel betalingsgedrag van haar klanten te handhaven.

Sector diversificatie

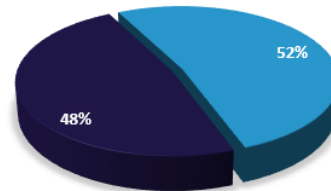


Leeftijd van gebouwen



■ < 5 jaar ■ 6 - 10 jaar ■ 11 - 20 jaar ■ > 20 jaar

Multimodaliteit



■ Ja ■ Nee



Macro-economische situatie

We beleven momenteel bijzondere macro economische tijden, verhoogde geopolitieke spanningen, grote marktvolatiliteit en een uitdagend renteklimaat. Montea ervaart hiervan impact op verschillende niveaus: stijging van kostprijs van grondstoffen en bouwmaterialen, verstoring in de toeleveringsketen waardoor de timing van projecten mogelijk in het gedrang komt alsook een stijging van de interestvoeten.

De risico's worden daar waar mogelijk maximaal ingedekt door een proactieve opvolging van de lopende projecten (timing en budget), door in de huurcontracten rekening te houden met stijgende bouwkosten en door het indekken van kredietlijnen en obligatieleningen aan variabele interestvoeten.

Anderzijds staat de logistieke markt er goed voor, aangezien de vraag naar extra opslagruimte groot blijft. Het belang van logistiek zal toenemen door belangrijke tendensen als de onzekere globale supply chain, de aanleg van grotere strategische voorraden en reshoring. Daarnaast wordt de vraag nog versterkt door de blijvende groei van e-commerce. Het antwoord mede hierop zijn onze innovatieve logistieke vastgoedoplossingen. Daarnaast kan een opwaartse druk op de markthuren verwacht worden door de grond schaarste op de verschillende markten. De logistieke vastgoedsector is ook één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de huidige inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten.

Duurzaamheid

Montea lanceerde in de loop van 2021 haar eerste ESG-verslag, met als hoofddoelstelling haar expertise in logistiek vastgoed te blijven gebruiken en zo duurzame langetermijninvesteringen met meerwaarde voor klanten, aandeelhouders, medewerkers en andere stakeholders te realiseren. In 2021 slaagde Montea erin om haar eigen werking, door middel van compensatie, CO₂-neutraal te maken.

In 2022 gaat Montea op dit elan verder, met inspanningen om haar CO₂-uitstoot verder te reduceren (stimuleren van het openbaar vervoer, elektrische wagens...), alsook energie-efficiëntie te verbeteren en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomptoepassingen) te blijven gebruiken.

Daarnaast zal Montea in 2022 ook meer focus op het sociale aspect van duurzaamheid leggen. Montea is ambitieus met Track'24 en wil daarvoor de nodige extra medewerkers aantrekken, alsook inzetten op het welzijn en verdere ontwikkeling van de huidige medewerkers.

Enkele van de concrete initiatieven binnen Montea in 2022 is het lanceren van een welzijnsprogramma voor haar medewerkers, waarbij een communicatietool wordt gecreëerd die alle landen samenbrengt en communicatie tussen de teams in de verschillende vestigingen stimuleert. Verder zal Montea het prestatie- en tevredenheidsproces van medewerkers upgraden, onder andere door het tevredenheidsonderzoek jaarlijks te organiseren met de nodige feedback hierop, alsook door de bestaande feedbackmomenten verder uit te bouwen zodat mensen kunnen blijven groeien.



3.2 Track'24

Ambitieuze portefeuillegroei

Montea stelde in 2021 Track'24 voor, met als doel enkele beoogde ambities te realiseren in de jaren 2021 t.e.m. 2024. Over een periode van vier jaar streeft Montea er naar een investeringsvolumegroei van € 800 miljoen te realiseren.

De focus gaat naar duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed:

- ✓ Strategische toplocaties
- ✓ Multimodale sites
- ✓ Multifunctionele gebouwen
- ✓ Maximale benutting van ruimte – brownfield en greyfield re-development

Oog voor lange termijn 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 is meer dan ooit klaar om haar ambities waar te maken. Met reeds meer dan € 491 miljoen aan geïdentificeerde projecten, reeds voor € 399 miljoen gerealiseerd en voor € 93 miljoen in uitvoering, 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.

Daarenboven heeft Montea 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

4 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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

5 Financiële kalender

28/10/2022	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2022 (voor beurstijd)
28/10/2022	Conference call analisten (8u00)
09/02/2023	Jaarlijkse financieel verslag – resultaten per 31/12/2022 (na beurstijd)
10/02/2023	Meeting analisten (11u00)
11/05/2023	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2023 (voor beurstijd)
11/05/2023	Conference call analisten (11u00)
16/05/2023	Algemene aandeelhoudersvergadering
17/08/2023	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2023 (na beurstijd)
18/08/2022	Meeting analisten (11u00)
27/10/2023	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2023 (voor beurstijd)
27/10/2023	Conference call analisten (11u00)

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2022 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.750.947 m², verspreid over 87 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



Bijlagen

Bijlage 1: EPRA Performance measures⁴⁶

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 nettoresultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

(in EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Netto resultaat (IFRS)	178.753	128.458
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-121.434	-105.257
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-19	-1.110
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-42.264	-6.447
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	17.523	15.780
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-47	0
EPRA resultaat	32.513	31.425
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.239.519	16.023.694
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	2,00	1,96

⁴⁶ 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 NNNAV vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) en Net Disposal Value (NDV).

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

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

De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

(in EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.158.778	916.451
NAV per aandeel (€/aandeel)	70,56	56,52
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.158.778	916.451
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	17.523	15.780
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-24.229	24.554
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	118.556	74.895
NRV	1.270.628	1.031.681
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.422.856	16.215.456
NRV per aandeel (€/aandeel)	77,37	63,62

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)	30/06/2022	30/06/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.158.778	916.451
NAV per aandeel (€/aandeel)	70,56	56,52
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.158.778	916.451
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	17.523	15.780
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-24.229	24.554
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-694	-681
NTA	1.151.378	956.105
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.422.856	16.215.456
NTA per aandeel (€/aandeel)	70,11	58,96

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)	30/06/2022	30/06/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.158.778	916.451
NAV per aandeel (€/aandeel)	70,56	56,52
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.158.778	916.451
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-49.592	875
NDV	1.109.186	917.327
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.422.856	16.215.456
NDV per aandeel (€/aandeel)	67,54	56,57

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)	30/06/2022			31/12/2021		
	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstandsgraad (in %)
België	-	41.074	0,0%	279	36.873	0,8%
Frankrijk	118	11.649	1,0%	-	11.140	0,0%
Nederland	-	39.680	0,0%	-	26.903	0,0%
Duitsland	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAAL	118	92.403	0,1%	279	74.916	0,4%

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:

EPRA NIY (in EUR x 1000)		30/06/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		1.969.526	1.623.701
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-112.978	-114.834
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1.856.549	1.508.867
Toelage voor geraamde aankoopkosten		107.374	84.912
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	1.963.923	1.593.779
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		94.957	82.087
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-4.866	-4.038
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	90.091	78.050
Huurvrije periodes of lease incentives		60	256
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	90.152	78.306
EPRA NIY	A/B	4,6%	4,9%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,6%	4,9%



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)		30/06/2022	30/06/2021
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		5.035	4.397
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-208	-198
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	4.827	4.199
IX. Directe leegstandskosten		-405	-249
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	4.422	3.950
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		46.614	40.967
Brutohuurinkomsten	C	46.614	40.967
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	10,4%	10,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,5%	9,6%

Bijlage 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's⁴⁷

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)	30/06/2022	30/06/2021
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	19	1.110
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	121.481	105.257
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-17.523	-15.780
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	103.976	90.587

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)	30/06/2022	30/06/2021
Financiële resultaat	35.310	527
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-42.264	-6.447
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-6.954	-5.920

⁴⁷ 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 (in EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Vastgoedresultaat	46.461	44.204
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	41.891	40.031
OPERATIONELE MARGE	90,2%	90,6%

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: ⁴⁸

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (in EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Financiële resultaat	35.310	527
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	44	38
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-42.264	-6.447
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.063	1.059
Intercalaire intresten	-586	-408
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-6.433	-5.231
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	715.947	537.886
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	1,8%	1,9%

⁴⁸ De berekening voor gemiddelde uitstaande schulden voor 2021 werd aangepast naar de laatste 5 periodes; dit heeft geen impact op de berekende gemiddelde kost van schuld.

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)	30/06/2022	30/06/2021
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	41.891	40.031
Financiële inkomsten (+)	56	6
TOTAAL (A)	41.948	40.036
Netto financiële kosten (-)	6.910	5.882
TOTAAL (B)	6.910	5.882
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,1	6,8

Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2022 ⁴⁹

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
		6 maanden	12 maanden	6 maanden
I.	Huurinkomsten	42.710	75.571	37.708
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-16	-426	409
	NETTO HUURRESULTAAT	42.693	75.145	38.118
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.594	8.780	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
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-5.247	-9.262	-3.910
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.420	10.080	6.438
	VASTGOEDRESULTAAT	46.461	84.743	44.204
IX.	Technische kosten	0	-1	-1
X.	Commerciële kosten	-52	-222	-171
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-405	-314	-249
XII.	Beheerskosten vastgoed	-838	-1.985	-983
XIII.	Andere vastgoedkosten	-17	-52	-16
	VASTGOEDKOSTEN	-1.313	-2.574	-1.419
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	45.148	82.169	42.785
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.423	-5.052	-2.926
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	167	158	172
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	41.891	77.275	40.031
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	19	453	1.110
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	121.481	175.392	105.257
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	163.391	253.120	146.398
XX.	Financiële inkomsten	56	21	6
XXI.	Netto interestkosten	-6.910	-11.487	-5.882
XXII.	Andere financiële kosten	-100	-94	-44
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	42.264	12.967	6.447
	FINANCIEEL RESULTAAT	35.310	1.406	527
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	198.701	254.526	146.925
XXV.	Vennootschapsbelasting	-19.948	-26.678	-18.467
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	-19.948	-26.678	-18.467
	NETTO RESULTAAT	178.753	227.848	128.458
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	178.656	227.685	128.458
	Minderheidsbelangen	96	162	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.422.856	16.215.456	16.201.507
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	16.239.519	16.130.871	16.044.884
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	11,01	14,12	8,01

⁴⁹ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2022 ⁵⁰

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
I.	VASTE ACTIVA	2.076.071	1.703.680	1.509.099
A.	Goodwill	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	694	727	681
C.	Vastgoedbeleggingen	2.012.873	1.665.521	1.473.404
D.	Andere materiële vaste activa	37.295	36.103	34.705
E.	Financiële vaste activa	24.987	1.106	88
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	222	221	222
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	71.982	49.237	38.015
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	18.053	16.469	13.270
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.579	13.104	11.959
F.	Kas en kasequivalenten	36.697	15.172	7.503
G.	Overlopende rekeningen	4.653	4.492	5.283
	TOTAAL ACTIVA	2.148.053	1.752.917	1.547.115
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.160.218	1.016.280	916.451
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1.158.778	1.015.097	916.451
A.	Kapitaal	323.312	323.777	323.743
B.	Uitgiftepremies	249.381	234.693	234.693
C.	Reserves	407.332	228.780	229.557
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	178.753	227.848	128.458
II.	Minderheidsbelangen	1.440	1.183	0
	VERPLICHTINGEN	987.836	736.637	630.664
I.	Langlopende verplichtingen	760.255	597.218	542.037
A.	Voorzieningen	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	720.395	556.509	501.614
a.	Kredietinstellingen	231.341	312.421	256.691
b.	Financiële leasing	688	718	807
c.	Andere	488.366	243.370	244.116
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	757	19.130	24.642
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	39.102	21.579	15.780
II.	Kortlopende verplichtingen	227.581	139.419	88.627
A.	Voorzieningen	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	181.940	92.940	44.545
a.	Kredietinstellingen	179.500	90.833	42.500
b.	Financiële leasing	111	104	105
c.	Andere	2.328	2.003	1.940
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22.643	26.113	19.316
a.	Exit taks	5.795	4.194	202
b.	Andere	16.848	21.920	19.114
E.	Andere kortlopende verplichtingen	166	342	5.477
F.	Overlopende rekeningen	22.832	20.023	19.288
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.148.053	1.752.917	1.547.115

⁵⁰ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen ⁵¹

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	815.311
Elementen onmiddellijk erkend als EV	3.965	12.419	863	0	1.183	18.429
Kapitaalsverhoging	3.814	12.419	0	0	0	16.232
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	227	0	0	227
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	151	0	171	0	0	323
Minderheidsbelang	0	0	0	0	1.183	1.183
Rechtzettingen	0	0	465	0	0	465
Dividenden	0	0	-45.308	0	0	-45.308
Overgedragen resultaat	0	0	155.009	-155.009	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	227.848	0	227.848
OP 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280
Elementen onmiddellijk erkend als EV	-466	14.689	71	0	257	14.551
Kapitaalsverhoging	4.161	14.689	0	0	0	18.850
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	46	0	0	46
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-4.626	0	5	0	0	-4.621
Minderheidsbelang	0	0	0	0	257	257
Rechtzettingen	0	0	20	0	0	20
Dividenden	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Overgedragen resultaat	0	0	227.848	-227.848	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	178.496	0	178.496
OP 30/06/2022	323.312	249.381	407.589	178.496	1.440	1.160.217

⁵¹ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat⁵²

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	30/06/2022 6 maanden	31/12/2021 12 maanden	30/06/2021 6 maanden
Netto resultaat	178.753	227.848	128.458
Andere elementen van het globaal resultaat	46	227	1.626
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 indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	46	227	1.626
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	46	227	1.626
Globaal resultaat	178.798	228.074	130.084
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	178.702	227.912	130.084
Minderheidsbelangen	96	162	0

⁵² De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht ⁵³

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	30/06/2022 6 maanden	30/06/2021 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN DE PERIODE	15.172	5.057
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	39.941	36.419
Netto resultaat	178.753	128.458
Netto interestkosten	6.910	5.882
Financiële inkomsten	-56	-6
Belastingen	19.948	18.467
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	-19	-1.110
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	205.536	151.691
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-42.264	-6.447
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-121.481	-105.257
Toevoeging (+) / terugname (-) in voorzieningen en voordelen voor het personeel	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	5	15
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	187	163
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	16	-409
Exit tax	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Overige aanpassingen voor niet-kaskosten	0	0
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-163.536	-111.935
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-1.221	-3.408
Daling (+)/stijging (-) van voorraden	0	0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	-838	72
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	-2.059	-3.336
Ontvangen interesten	0	0
Ontvangen dividenden	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-224.350	-30.522
Investeringsactiviteiten	-224.403	-38.317
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-211.460	-27.728
Betalen verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-12.725	-10.366
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-219	-223
Desinvesteringen	53	7.794
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	53	7.794
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	205.934	-3.451
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	246.967	31.445
Kapitaalverhoging	18.850	16.232
Inkoop eigen aandelen (aandeelkapitaal opties personeel)	-4.621	0
Betaalde dividenden	-49.109	-45.308
Betaalde interesten	-6.153	-5.821
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (A1+B1+C1)	36.697	7.503

⁵³ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2022 per geografische regio⁵⁴

(EUR x 1.000)		30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022
		BE	FR	NL	DE	Elim.	6 maanden
I.	Huurinkomsten	19.029	5.393	17.358	930	0	42.710
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-6	-11	0	0	0	-16
	NETTO HUURRESULTAAT	19.023	5.382	17.358	930	0	42.693
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.600	949	966	78	0	4.594
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	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.668	-981	-1.512	-86	0	-5.247
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.449	24	326	0	-378	4.420
	VASTGOEDRESULTAAT	23.405	5.374	17.137	923	-378	46.461
IX.	Technische kosten	0	0	0	0	0	0
X.	Commerciële kosten	-17	-36	0	0	0	-52
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-169	-227	-9	0	0	-405
XII.	Beheerskosten vastgoed	-664	-174	0	0	0	-838
XIII.	Andere vastgoedkosten	-17	0	0	0	0	-17
	VASTGOEDKOSTEN	-867	-436	-9	0	0	-1.313
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	22.538	4.938	17.128	923	-378	45.148
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.029	-96	-666	-10	378	-3.423
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	178	-19	8	0	0	167
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.687	4.822	16.470	913	0	41.891
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	19	0	0	0	0	19
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	56.770	18.718	47.676	-1.683	0	121.481
XIX.	Andere portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	76.475	23.540	64.146	-771	0	163.391
XX.	Financiële inkomsten	4.558	1	1	0	-4.504	56
XXI.	Netto interestkosten	-7.290	-622	-3.195	-307	4.504	-6.910
XXII.	Andere financiële kosten	-89	-6	-4	-1	0	-100
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	42.264	0	0	0	0	42.264
	FINANCIEEL RESULTAAT	39.443	-627	-3.198	-308	0	35.310
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	115.918	22.913	60.948	-1.078	0	198.701
XXV.	Vennootschapsbelasting	43	-56	-19.746	-188	0	-19.948
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	43	-56	-19.746	-188	0	-19.948
	NETTO RESULTAAT	115.961	22.856	41.202	-1.267	0	178.753
	EPRA RESULTAAT	30.899	6.720	22.530	284	0	60.433
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.239.519	16.239.519	16.239.519	16.239.519	16.239.519	16.239.519
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	7,14	1,41	2,54	-0,08	0,00	11,01
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,90	0,41	1,39	0,02	0,00	3,72

⁵⁴ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 9: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2022 per geografische regio⁵⁵

(EUR x 1.000)		30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022
		BE	FR	NL	DE	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.181.834	231.657	864.971	40.896	-243.286	2.076.071
A.	Goodwill	0	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	694	0	0	0	0	694
C.	Vastgoedbeleggingen	885.440	231.114	855.424	40.896	0	2.012.873
D.	Andere materiële vaste activa	27.239	509	9.547	0	0	37.295
E.	Financiële vaste activa	268.273	0	0	0	-243.286	24.987
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	188	34	0	0	0	222
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0	0
	vermogensmutatie						
II.	VLOTTENDE ACTIVA	531.743	4.154	19.618	608	-484.141	71.982
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	8.935	2.595	7.142	395	-1.014	18.053
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	483.313	0	12.318	75	-483.127	12.579
F.	Kas en kasequivalenten	36.697	0	0	0	0	36.697
G.	Overlopende rekeningen	2.798	1.560	158	137	0	4.653
	TOTAAL ACTIVA	1.713.577	235.811	884.588	41.504	-727.427	2.148.053
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	786.784	139.111	460.568	13.524	-239.770	1.160.218
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	785.345	139.111	460.568	13.524	-239.770	1.158.778
A.	Kapitaal	323.312	0	179.037	87	-179.123	323.312
B.	Uitgiftepremies	249.381	0	0	0	0	249.381
C.	Reserves	96.690	116.255	240.329	14.705	-60.646	407.332
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	115.961	22.856	41.202	-1.267	0	178.753
II.	Minderheidsbelangen	1.440	0	0	0	0	1.440
	VERPLICHTINGEN	926.792	96.700	424.021	27.979	-487.657	987.836
I.	Langlopende verplichtingen	719.706	1.446	39.103	0	0	760.255
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	718.766	1.446	183	0	0	720.395
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	757	0	0	0	0	757
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	182	0	38.920	0	0	39.102
II.	Kortlopende verplichtingen	207.087	95.254	384.918	27.979	-487.657	227.581
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	181.763	80	97	0	0	181.940
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.561	2.243	6.887	504	-1.551	22.643
E.	Andere kortlopende verplichtingen	-119	89.872	369.602	27.137	-486.324	166
F.	Overlopende rekeningen	10.882	3.060	8.332	339	219	22.832
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.713.577	235.811	884.588	41.504	-727.427	2.148.053

⁵⁵ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 10: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2022



Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Brussel, 15 juli 2022

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

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

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 referentieprijzen 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%. De overdrachtskosten in Duitsland zijn afhankelijk van de exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 30 juni 2022 een investeringswaarde heeft van:

2.162.871.300 EUR

(Twee miljard honderd tweeënzestig miljoen achthonderd en eenenzeventig duizend en drie honderd Euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 4 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, 8%/9% voor de panden in Nederland en afhankelijk van locatie en marktwaarde in Duitsland, brengt ons dit tot een reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 30 juni 2022 op :

2.046.315.000 EUR

(Twee miljard zesenvestig miljoen driehonderd vijftien duizend Euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 4 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

Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Bijlage 11: 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 2022

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijgevoegd geconsolideerd overzicht van de balans van Montea nv per 30 juni 2022, 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 2022 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 2022

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel
Weymeersch
(Signature)

Digitally signed by Christel
Weymeersch (Signature)
DN: cn=Christel Weymeersch
(Signature), o=EY
Date: 2022.08.18 09:17:29
+02'00'

Christel Weymeersch*

Partner

*Handelend in naam van een bv

23CW0027

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), o=EY
Date: 2022.08.18 10:35:17
+02'00'

Christophe Boschmans

Director

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN/N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

