

Persbericht Tussentijdse verklaring

Persbericht - Gereguleerde informatie
van de enige bestuurder met betrekking tot de periode
van 01/01/2022 t/m 30/09/2022

Embargo tot 28/10/2022 – 7u00



MORE INFORMATION:
MONTEA.COM



Highlights

❑ Montea verhoogt guidance voor 2022:

- ⇒ Montea verwacht een **ERPA-resultaat** van **€ 4,10 per aandeel** voor 2022, een stijging van 9% t.o.v. 2021 (voorheen € 4,00 per aandeel, of een stijging van 7%)
- ⇒ Montea verwacht een **dividend** van **€ 3,30 per aandeel** voor 2022, eveneens een stijging van 9% t.o.v. 2021 (voorheen €3,23 per aandeel, of een stijging van 7%)

❑ Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving:

- ⇒ Gecontroleerde schuldratio van 44% eind Q3 2022 op basis van een EPRA net initial yield van 4,7%
- ⇒ Verwachte gemiddelde kost van schuld < 2% in 2022
- ⇒ Verwachte gemiddelde kost van schuld < 2,5% in 2023 en 2024, ondanks stijgende rente
- ⇒ Sterke liquiditeitspositie met € 277 miljoen financiering beschikbaar voor opname
- ⇒ Lang lopende kredietfaciliteiten (gemiddelde resterende looptijd van 6,7 jaar) en indekkingscontracten (gemiddelde resterende looptijd van 8 jaar)

❑ Gezonde marktdynamiek

- ⇒ Hoge bezettingsgraad consistent boven 99% sinds 2018
- ⇒ Vastgoedportefeuille op strategische multimodale toplocaties
- ⇒ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie)
- ⇒ Steeds meer opwaartse druk op markthuren

❑ Status Track'24: Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd² investeringsvolume van € 506 miljoen, reeds voor € 477 miljoen gerealiseerd en voor € 29 miljoen in uitvoering, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,4% exclusief grondreserve³

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

Rendabiliteit, gecontroleerde balans en sterke liquiditeitspositie blijven de focus in de uitrol van Track'24 ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en een stijgende rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, heeft Montea een in-house ontwikkelingspotentieel (inclusief energie- en andere duurzaamheidsinvesteringen) van € 300 miljoen dat aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% opgeleverd kan worden.

❑ Erkenning ESG strategie: verhoogde GRESB-score van 77% in 2022 (+8% ten opzichte van het voorgaande jaar) & verhoogde EPRA sBPR-score van goud (ten opzichte van zilver vorig jaar).

In overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measures), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*), waardoor de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, wordt in bijlage van dit persbericht weergegeven.

² Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 & de eerste negen maanden van 2022 en lopende projecten in uitvoering.

³ Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,0%.

Samenvatting

1. Montea stelt haar groeidoelstelling voor 2022 bij en verhoogt de ambitie om een ERPA-resultaat per aandeel van € 4,10 (voorheen € 4,00 per aandeel) te behalen, een stijging met 9% (voorheen +7%) tegenover 2021. Hiermee zal Montea over een periode van twee jaar reeds 16% van de beloofde 20% voor de periode 2021-2024 hebben afgelegd. Ook voor het dividend per aandeel stijgt de ambitie van € 3,23 per aandeel naar € 3,30 per aandeel, wat een stijging betekent van 9% (voorheen +7%) tegenover 2021.

2. Het EPRA-resultaat van Montea bedraagt € 50,9 miljoen voor de eerste negen maanden van 2022, een stijging met 10% t.o.v. dezelfde periode van 2021 (€ 46,2 miljoen). In het eerste kwartaal van 2021 werd een éénmalige vergoeding opgenomen waarbij Montea afgezien heeft van een voorkeepsrecht 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 15% t.o.v. dezelfde periode in 2021.

3. Het EPRA-resultaat per aandeel over de eerste negen maanden van 2022 bedraagt € 3,12 per aandeel, een stijging met 9% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over dezelfde periode van 2021 (€ 2,87 per aandeel). Zonder rekening te houden met de in 2021 ontvangen éénmalige vergoeding, groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 14% t.o.v. de eerste negen maanden van 2021.

4. De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 72,90 per 30 september 2022, wat overeenkomt met een stijging van 12% tegenover 31 december 2021 (€ 65,00) voornamelijk gedreven door positieve portefeuilleherwaarderingen.

5. Met een schuldratio van 44,1% (gebaseerd op een EPRA net initial yield van 4,7%) op 30 september 2022, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. De gemiddelde kost van de schuld bedraagt 1,8% eind september 2022. De verwachte gemiddelde kost van de schuld zal in 2022 onder 2% blijven en zal, dankzij langlopende indekkingscontracten, naar verwachting minder dan 2,5% bedragen in 2023 en 2024 ondanks stijgende rente. Montea beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer met € 277 miljoen kredietlijnen en obligatieleningen, beschikbaar voor opname. De gemiddelde resterende looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 6,7 jaar. De schulden zijn eind september voor 89% ingedekt tegen stijgende rente en dit op lange termijn (gemiddelde resterende looptijd van 8 jaar).

6. Daarnaast blijft de marktdynamiek gezond. Zo zijn de bezettingsgraad van 99,2%, een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,5 jaar (exclusief zonnepanelen), alsook de blijvende focus op strategische multimodale toplocaties met inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie), een waardevolle troef. De mogelijkheid tot indexatie, gecombineerd met de sterke vraag naar logistieke vastgoedoplossingen, leidt tot een steeds grotere opwaartse druk op markthuren.

7. **Track'24:** Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd⁴ investeringsvolume van € 506 miljoen, reeds voor € 477 miljoen gerealiseerd en voor € 29 miljoen in uitvoering, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,4% exclusief grondreserve⁵:

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

Het geïdentificeerd investeringsvolume van € 506 miljoen bestaat uit een mix van:

- standing investments (ca. 55%)
- ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten (ca. 30%)
- grondposities (ca. 15%)

Montea gaat hiermee verder op het elan van 2021 om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode van 2021 tot en met 2024 te realiseren.

Rendabiliteit, gecontroleerde balans en sterke liquiditeitspositie blijven de focus in de verdere uitrol van Track'24 ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en stijgende rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, heeft Montea een in-house ontwikkelingspotentieel

⁴ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 & de eerste negen maanden van 2022 en lopende projecten in uitvoering.

⁵ Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,0%.

(inclusief energie – en andere duurzaamheidsinvesteringen) van € 300 miljoen dat aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% opgeleverd kan worden. Montea herbevestigt de langetermijn winstdoelstelling van een EPRA resultaat van € 4,30 per aandeel in 2024.

8. In de loop van de eerste negen maanden van 2022 heeft Montea een additioneel portefeuillevolume van € 436 miljoen gerealiseerd. Deze toename bestaat uit een gerealiseerd investeringsvolume van € 303 miljoen alsook uit latente meerwaardes van recent opgeleverde projecten van € 21 miljoen en herwaarderingen van de bestaande portefeuille voor een totaalbedrag van € 112 miljoen. De herwaarderingen van de bestaande portefeuille zijn hoofdzakelijk gedreven door een neerwaartse yield shift van 17 bps (€ 22 miljoen) alsook door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 8,5% (€ 90 miljoen). De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt naar € 2.134 miljoen, een stijging van 26% t.o.v. eind 2021 (€ 1.698 miljoen).

9. Het additioneel portefeuillevolume wordt gerealiseerd, mede dankzij de nieuwe transacties die perfect passen binnen het groeiplan Track'24, waarbij Montea haar groeiverhaal verder wil zetten. Montea leverde in het derde kwartaal van 2022 het eerste Belgische delivery station op voor Amazon Logistics op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp. Het nieuwe delivery station maakt deel uit van een grotere site die Montea ontwikkelt tot een stedelijk logistiek park en bevindt zich op het eerste eco-effectieve, watergebonden bedrijventerrein in België. Het is een perfect voorbeeld van de toepassing van de Montea Blue Label bouwvoorschriften, waardoor het totale energieverbruik onder de 25 kWh/m² per jaar kan gebracht worden. Dit resulteert in een flexibel gebouw met een efficiënt ruimtegebruik en een zeer laag energieverbruik en bijhorend lage CO₂-uitstoot, met aandacht voor circulariteit en levenscyclus van de gebruikte materialen en het welzijn van de mensen die er werken. Het gebouw kwalificeert zich dan ook voor een BREEAM "Excellent"-certificering.

10. In de loop van het afgelopen kwartaal kreeg Montea waardevolle erkenning voor haar ESG-strategie, zowel van GRESB als van EPRA. Voor het referentiejaar 2021 behaalt Montea een score van 77% op de GRESB schaal, wat overeenkomt met een stijging van 8% tegenover 2020. In de verschillende categorieën die GRESB analyseert, scoorde Montea "Best in class" ten opzichte van zijn sectorconcurrenten in twee categorieën: energieverbruik van de gebouwen van Montea enerzijds en uitstoot van broeikasgassen door de gebouwen van Montea anderzijds. Dit zijn de categorieën waar Montea de ambitie heeft om het verschil te maken. Daarnaast behaalde Montea goud bij de EPRA SBPR awards, ten opzichte van de zilveren award ontvangen in het voorgaande jaar.

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag.....	6
1.1	Kerncijfers	6
1.2	Status Track'24 (op portefeuilleniveau)	9
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tot en met Q3 2022	18
1.4	Financiële resultaten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2022.....	31
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	38
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	38
2	Vooruitzichten	39
2.1	Vooruitzichten 2022	39
2.2	Track'24.....	41
3	Toekomstgerichte verklaringen	42
4	Financiële kalender	43
	Bijlagen	44
	Bijlage 1: EPRA Performance measures.....	44
	Bijlage 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	49

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	30/09/2022 9 maanden	31/12/2021 12 maanden	30/09/2021 9 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		38	18	34	2	92	79	76
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	99,4%	98,3%	100,0%	99,2%	99,7%	99,6%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m²	799.033	213.454	808.571	35.965	1.857.023	1.545.165	1.507.185
Investeringswaarde (onroerend vermogen) (4)	K€	892.681	252.211	958.902	41.334	2.145.128	1.635.073	1.562.038
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	948.636	244.335	902.590	38.692	2.134.253	1.698.123	1.589.774
Onroerend vermogen	K€	870.891	235.639	879.310	38.692	2.024.531	1.548.305	1.478.927
Ontwikkelingen	K€	51.992	7.599	13.087	0	72.677	114.834	76.995
Zonnepanelen	K€	25.754	1.097	10.194	0	37.045	34.983	33.853
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m²					1.950.926	1.991.351	1.627.871
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					1.473.228	1.429.246	1.301.342
waarvan inkomsten genererend	%					67%	68%	72%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m²					477.698	562.105	326.529
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					66.169	75.145	56.406
Vastgoedresultaat	K€					73.007	84.743	64.348
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					66.910	77.275	58.641
Operationele marge (6)*	%					91,6%	91,2%	91,1%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€					-11.927	-11.561	-8.502
EPRA resultaat (8)*	K€					50.853	60.433	46.190
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						16.301.303	16.130.871	16.102.366
EPRA resultaat per aandeel (9)*	€					3,12	3,75	2,87
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					19	453	4.873
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					127.502	175.392	128.963
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					-19.574	-21.397	-14.830
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€					107.947	154.448	119.007
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					57.641	12.967	8.339
Netto resultaat (IFRS)	K€					216.440	227.848	173.536
Netto resultaat per aandeel	€					13,28	14,12	10,78
Geconsolideerde balans								
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (12)	K€					1.196.320	1.015.097	962.211
EPRA NRV (13)*	K€					1.321.795	1.144.202	1.077.450
EPRA NTA (14)*	K€					1.197.209	1.053.984	999.027
EPRA NDV (15)*	K€					1.107.215	1.013.270	962.071
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					968.773	675.905	613.177
Balanstotaal	K€					2.236.335	1.752.917	1.633.421
Schuldratio (16)	%					44,1%	38,6%	37,5%
IFRS NAV per aandeel (12)	€					72,99	62,60	59,34
EPRA NRV per aandeel (13)	€					80,49	70,56	66,45
EPRA NTA per aandeel (14)	€					72,90	65,00	61,61
EPRA NDV per aandeel (15)	€					67,42	62,49	59,33
Beurskoers (17)	€					77,20	132,20	114,40
Premie	%					5,8%	111,2%	92,8%

- 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.

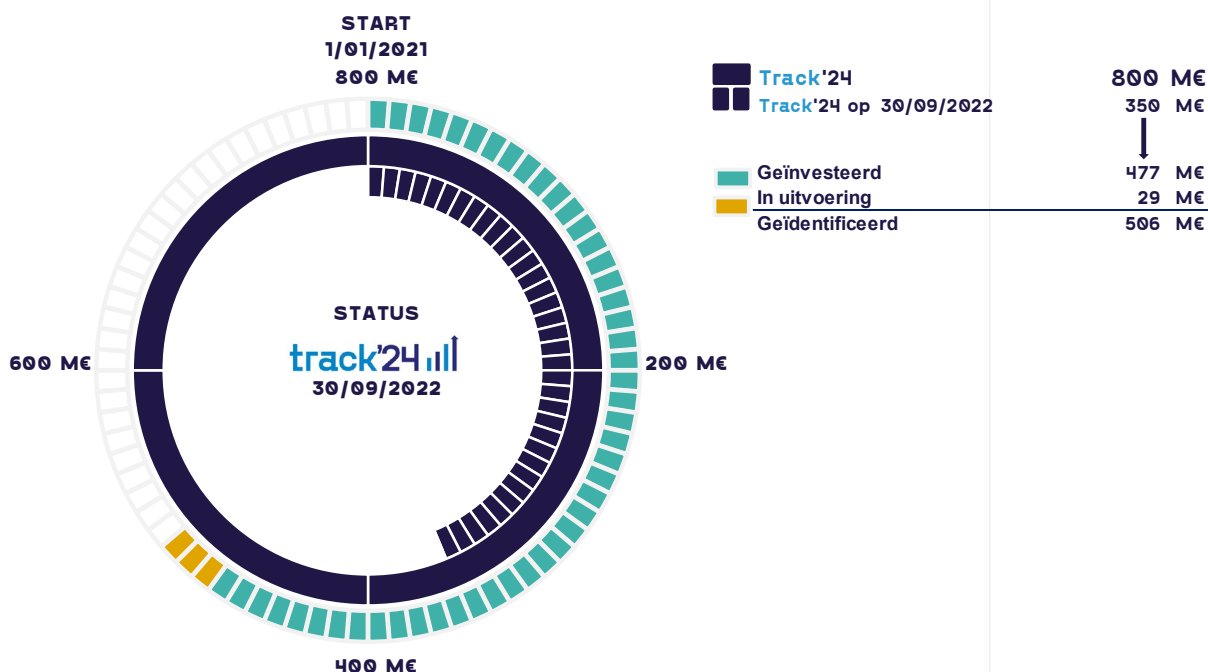
	Definitie	Doelstelling	30/09/2022	30/09/2021
A) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	€ x 1000:	
			50.853	46.190
			€/aandeel:	
			3,12	2,87
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:	
			1.321.795	1.077.450
			€/aandeel:	
			80,49	66,45
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:	
			1.197.209	999.027
			€/aandeel:	
			72,90	61,61
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:	
			1.107.215	962.071
			€/aandeel:	
			67,42	59,33
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.	8,8%	9,1%
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.	8,3%	8,7%
	Definitie	Doelstelling	30/09/2022	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.	0,9%	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.	4,7%	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.	4,7%	4,9%

1.2 Status Track'24 (op portefeuilleniveau)

Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd⁶ investeringsvolume van € 506 miljoen, reeds voor € 477 miljoen gerealiseerd en voor € 29 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 5,0% zal bedragen.

Montea gaat hiermee verder op het elan van 2021 om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode van 2021 tot en met 2024 te realiseren. Rendabiliteit, gecontroleerde balans en sterke liquiditeitspositie blijven de focus in de verdere uitrol van Track'24 ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en stijgende rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, heeft Montea een in-house ontwikkelingspotentieel (inclusief energie- en andere duurzaamheidsinvesteringen) van € 300 miljoen dat aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% opgeleverd kan worden.

1.2.1 Acquisities



1.2.1.1 Overzicht gerealiseerde aankopen⁷

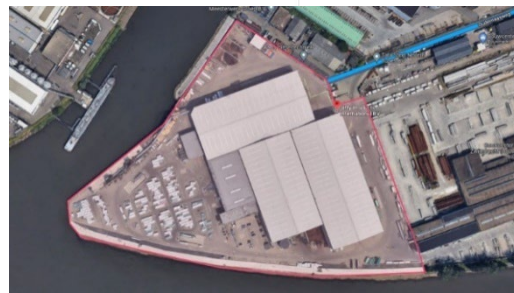
In de loop van de eerste negen maanden van 2022 werd een totaal aankoopvolume van ca. € 227,2 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

⁶ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 en de eerste negen maanden van 2022 en lopende projecten in uitvoering.

⁷ Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/09/2022.

Aankoop van een industriële site, Zwijndrecht (NL) ⁸

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 International B.V.; een bedrijf gespecialiseerd in het ontwikkelen van duurzame groeioplossingen voor professionele telers en kwekers.



Montea investeert in stedelijke logistiek, Avignon (FR) ⁹

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 gebouwen van GVT, Alkmaar, Berkel en Rodenrijs & Echt (NL) ¹⁰

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. Gedurende het **derde kwartaal** van 2022 werd het nieuwbouwproject te Echt opgeleverd. Eerder werden in de loop van **het eerste en het tweede kwartaal** van 2022 reeds twee nieuwbouwprojecten opgeleverd te Alkmaar & Berkel en Rodenrijs. Alle sites zijn uitermate geschikt voor fijnmazige distributie.



Site GVT in Alkmaar



Site GVT in Berkel & Rodenrijs



Site GVT in Echt

Aankoop van een ontwikkelingsterrein, Vorst (BE)

Montea kon in de loop van **het derde kwartaal** een uitbreidingsgrond aankopen te Vorst, voor een investeringswaarde van ca. € 2,0 miljoen. Het perceel van ca. 6.000 m² grenst aan de bestaande site van ca. 65.000 m² waar Montea reeds eigenaar is. Montea verwacht in de loop van 2023 te starten met de herontwikkeling van een deel van deze site.

Sale & lease back transacties, Catharijne & Zeewolde (NL) ¹¹

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).

⁸ Zie persmededeling van 09/08/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

⁹ Zie persmededeling van 09/08/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁰ Zie persmededeling van 07/02/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

¹¹ Zie persmededeling van 09/08/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

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.

Overname gebouwen verhuurd aan PostNL, Zwolle en 's Hertogenbosch (NL)¹²

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.



Site PostNL in Zwolle



Site PostNL in s' Hertogenbosch

Overname gebouw van Barsan, Tilburg (NL)¹³

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.



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 ook 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.

¹² Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

¹³ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.1.2 Overzicht af te ronden aankopen na Q3 2022¹⁴

Aankoop bedrijventerrein, Saint-Priest (FR)

In de loop van **het vierde kwartaal** van 2022 zal Montea een terrein van ca. 70.000 m² in Saint-Priest (FR) verwerven die ze reeds onder controle heeft. Het investeringsbudget van dit terrein bedraagt ca. € 7,0 miljoen. Montea verwacht in de loop van 2025 te starten met de ontwikkeling van het terrein.

1.2.2 Ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

1.2.2.1 Projecten opgeleverd in de loop van 2022¹⁵

In de eerste negen maanden van 2022 werd een oppervlakte van ca. 94.700 m² aan voorverhuurde projecten en een voorverhuurde parkeertoren van ca. 40.000 m² opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 113,1 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen, zie 1.2.2.3).

Blue Gate, Antwerp (BE)

In de loop van **het derde kwartaal** van 2022 kon Montea het eerste Belgische delivery station voor Amazon Logistics opleveren op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp. Het delivery station is verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar.



Montea werd reeds 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 in 2021, startte Montea met de ontwikkeling van het distributiecentrum van ca. 8.500 m²:

- 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
- Oplevering: 27/09/2022
- Huurder: Amazon Logistics voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringswaarde terrein + ontwikkeling: ca. € 41 miljoen

¹⁴ Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 30/09/2022.

¹⁵ Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/09/2022.

Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL) ¹⁶

Montea kon in de loop van **het derde kwartaal** van 2022 een nieuw distributiecentrum van ca. 26.500 m² op het bedrijventerrein Vosdonk te Etten-Leur opleveren. Het distributiecentrum is verhuurd voor een vaste periode van acht jaar aan Raben Netherlands B.V. Montea ondertekende reeds in 2019 de koopovereenkomst voor deze brownfield van 37.520 m² die inmiddels volledig gesaneerd werd.

- 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



Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

In **het eerste kwartaal** van 2022, werd reeds 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.¹⁷ voor een vaste periode van 10 jaar.

Ontwikkeling fase 1:

- Aankoop terrein: Q3 2020
- Oppervlakte terrein¹⁸: 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



¹⁶ Zie persmededeling van 03/06/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁷ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁸ 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)¹⁹

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 2022²⁰

Bovendien heeft Montea in de loop van 2021 een project opgestart die in het laatste kwartaal van 2022 opgeleverd zal worden. Het betreft de ontwikkeling van een distributiecentrum met een oppervlakte van ca. 20.000 m². Dit voor een totaal investeringsbudget van ca. € 24 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

¹⁹ Zie persmededeling van 26/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

²⁰ Deels opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/09/2022 en deels opgenomen in het investeringsvolume ‘in uitvoering’ op 30/09/2022.

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 derde kwartaal in 2022 over 42 zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Nederland en Frankrijk.

46.400 MWh totale productie
Energie voor **13.300** gezinnen
Equivalent van CO₂-opname van **795 hectare bos**

Realisaties tot en met Q3 2022²²

In de loop van 2022 werden 2 nieuwe PV-installaties opgestart in België, goed voor een totale investeringskost van ca. € 1,5 miljoen. Met deze nieuwe installaties, produceren de PV-installaties in België ca. 31.400 MWh, wat het equivalent is van de energieconsumptie van ca. 9.000 gezinnen.

In Nederland werd een nieuwe PV-installatie geïnstalleerd, goed voor een totale investeringskost van ca. € 0,6 miljoen. Nederland brengt hiermee haar productie naar een niveau van ca. 14.300 MWh wat het equivalent is van de energieconsumptie op jaarbasis van ca. 4.100 gezinnen.

Tot slot werd in de loop van 2022 ook de eerste PV-installatie in Frankrijk opgestart. Deze eerste installatie heeft een investeringswaarde van ca. € 1,5 miljoen, inclusief de gerealiseerde versterkingswerken aan het dak. Deze installatie zorgt voor een productie van ca. 700 MWh in Frankrijk, wat het equivalent is van de energieconsumptie van ca. 200 gezinnen.

Verwachte realisaties na Q3 2022²³

In Nederland verwacht Montea de productie van de PV-installaties te verhogen met 15.600 MWh, wat de totale toekomstige productie naar 29.900 MWh zal brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget ca. € 11,3 miljoen euro. Vertraging wordt verwacht door capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnetwerk in Nederland.

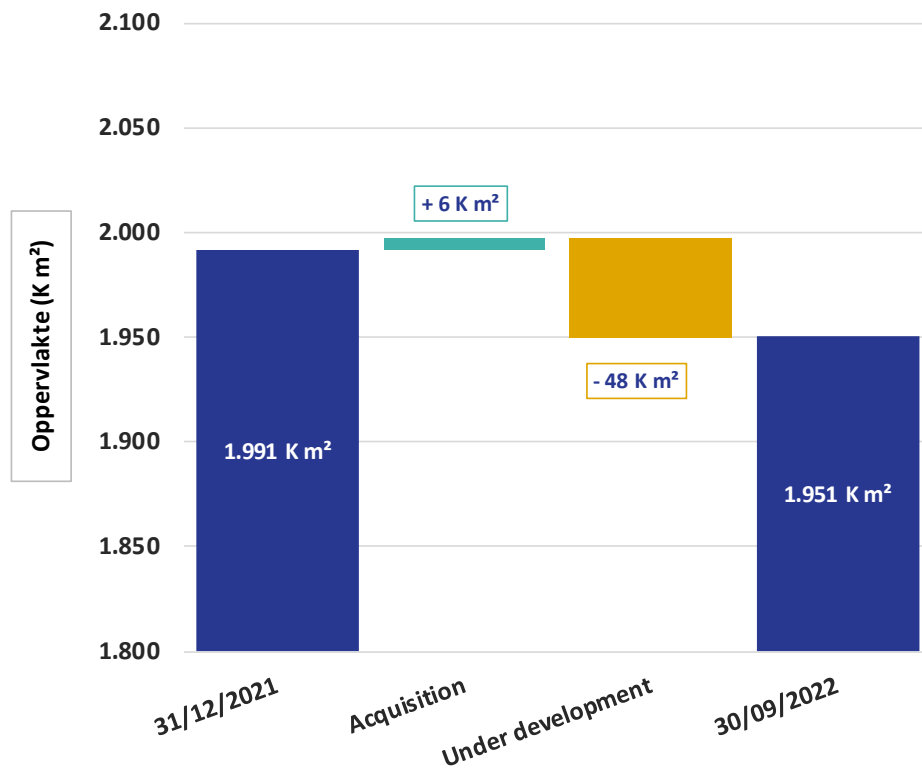
Daarnaast verwacht Montea om de productie van de PV-installaties in Frankrijk op te trekken met 2.600 MWh, wat de totale toekomstige productie naar 3.300 MWh zal brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 3,0 miljoen.

²² Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/09/2022.

²³ Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 30/09/2022.

1.2.3 Ontwikkelingspotentieel - grondreserve

Op het einde van het derde kwartaal, beschikt Montea over een grondreserve van ca. 2.000.000 m², een reserve om haar ambities de komende jaren verder te verwezenlijken. Montea kon gedurende de eerste negen maanden van 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. Montea kon vervolgens ook een industriegrond aankopen van ca. 6.000 m² gelegen te Vorst (cfr. 1.2.1.1). Daarnaast werd in de loop van de eerste negen maanden 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€	45%
	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	15 M€	
	BE	Antwerp		38.000 m²	8.500 m²	Q3 '22	Amazon Logistics	15 y	41 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.	10 M€	
	BE	Vorst	x	6.000 m²			tbc	N.A.	2 M€	
	FR	St - Priest	x	70.000 m²			tbc	N.A.	7 M€	
	Solar panels								24 M€	
	Other								10 M€	
STANDING INVESTMENTS	NL	Ridderkerk		12.400 m²	6.800 m²	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 y	11 M€	55%
	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	9 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 International	14 y	30 M€	
	FR	Avignon		26.500 m²	12.700 m²	Q3 '22	Rozenbal	3 y	10 M€	
TOTAL				1.069.920 m²	395.400 m²				506 M€	

1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tot en met Q3 2022

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,2%

Op 30 september 2022 bedraagt de bezettingsgraad 99,2%, een beperkte daling van 0,5% ten opzichte van jaareinde 2021 (99,7%). Van de 9% huurcontracten die in 2022 op vervaldag komen, kon op heden reeds 87% worden verlengd of vernieuwd.

De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Mondial air Fret en in Aalsmeer (NL) voordien verhuurd aan Scotch & Soda.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de eerste negen maanden van 2022 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.3.3 ESG-verslag²⁴: Montea's duurzaamheidsstrategie

Kwalitatief ondernemen en groeien, met oog voor de brede omgeving waarin Montea opereert, het heeft altijd in het DNA van Montea gezeten. Waar 2020 het jaar was waarin dit DNA voor het eerst werd omgezet in een duidelijke visie en duurzaamheidsstrategie, werd 2021 het jaar waarin Montea erkenning heeft gekregen 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 Montea haar duurzaamheidsstrategie op basis van nieuwe verworven inzichten heeft verfijnd op gebied van Omgeving (Environment), Team (Social) en Beleid (Governance).

In 2022 en volgende jaren worden de uitgezette acties uit Montea's roadmap²⁵ verder uitgevoerd en worden de inspanningen verder beloond.

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 2022 wordt Montea's duurzaamheidsplan beloond met een verhoogde GRESB-score en een EPRA sBPR Gold award²⁶.

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

²⁵ Zie ESG-report 2021 (pagina 22).

²⁶ Zie persmededeling van 29/09/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

Voor het referentiejaar 2021 behaalt Montea een score van 77/100 op de GRESB schaal, een hogere score dan voor het referentiejaar 2020 (69/100). De GRESB-doelstellingen geven investeerders een beter inzicht in de effectieve resultaten die vastgoedbedrijven halen in hun traject naar een meer duurzame bedrijfsvoering.

In de verschillende categorieën die GRESB analyseert, scoorde Montea “Best in class” ten opzichte van zijn sectorconcurrenten in twee categorieën: energieverbruik van de gebouwen van Montea enerzijds en uitstoot van broeikasgassen door de gebouwen van Montea anderzijds. Dit zijn de categorieën waar Montea de ambitie heeft om het verschil te maken.

Daarnaast behaalde Montea goud bij de EPRA sBPR awards. Een significant hogere score dan de voorbije jaren. De EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) zijn bedoeld om de normen en consistentie van duurzaamheidsrapportering voor beursgenoteerde vastgoedondernemingen in heel Europa te verhogen. Op basis van de naleving van de EPRA sBPR in hun openbare verslaggeving worden bedrijven geselecteerd voor een Gold, Silver of Bronze Award.

Classificatie broeikasgasemissies duurzaamheidsplan

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

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



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.

Om de carbon footprint te verlagen, werd er in 2020 beslist om enkel nog elektrische wagens te leasen. Sinds dit in een vernieuwde car policy werd gegoten, dienen vanaf 2021 alle nieuwe wagens die het wagenpark binnenkomen, 100% elektrisch te zijn. Op vandaag bestaat het wagenpark van Montea al voor 25% uit elektrische wagens. Door lange leveringstermijnen van nieuwe wagens, loopt de uitrol van het elektrisch mobiliteitsplan wat vertraging op. Toch wordt verwacht dat dit slechts van tijdelijke aard is en dat Montea op schema blijft om haar target voor 2030 te behalen.

Duurzaamheid leeft onder de Monteaners, waardoor in de loop van 2022 het Montea Sustainability team opgericht werd. Binnen dit forum worden initiatieven opgezet die betrekking hebben op hoe duurzaamheid kan geïntegreerd worden in het gedrag en sfeer in de kantoren en tijdens het dagelijks werk. Enkele van de initiatieven die al ondernomen werden, betreft 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”.

Op 22 september, op World Car Free day, nam het Sustainability team van Montea het initiatief om de daad bij het woord te voegen en een “autoloze dag” in te laten vallen waarbij medewerkers zich engageerden om hun auto thuis te laten en met de fiets of op een andere manier naar het werk te komen en zo hun uitstoot & energieverbruik te verminderen. Het was een groot succes. Alle medewerkers van Montea tonen een groot professioneel en persoonlijk bewustzijn rond duurzaamheid en de impact die Montea als organisatie, team of individu op de wereld heeft. Op 10 oktober werd op World Mental Health Day een yogasessie georganiseerd voor de werknemers gezien de positieve impact van yoga op het mentale welzijn. Het forum komt op regelmatige tijdstippen bij elkaar en denkt na over verdere initiatieven.

Binnen de Montea operaties 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.

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 Montea's Blue Label²⁷ 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.

²⁷ Montea Blue Label is een duurzame bouwhandleiding voor nieuwbouwprojecten.

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 bouwwijzen. 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 opgevangen en afgevoerd in plaats van ter plaatse te lozen. Op het vlak van laag-carbon bouwen blijft het evenwel een uitdaging om de geschikte leveranciers en partners te vinden om grote stappen vooruit te zetten.

Oplevering Amazon Logistics, Blue Gate Antwerp (BE)

In september leverde Montea het eerste Belgische delivery station op voor Amazon Logistics op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp (cfr. 1.2.2.1).

Het gebouw bestaat uit ca. 5.800 m² opslagruimte, ca. 2.200 m² kantoorruimte, ca. 500 m² mezzanine en een parkeertoren met 5 verdiepingen van elk ca. 8.000 m². Het delivery station voor Amazon kwalificeert zich zo voor een BREEAM “Excellent”-certificering (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

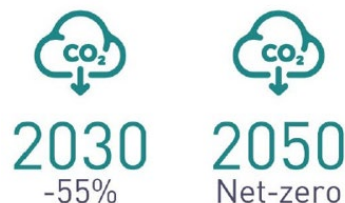
Het nieuwe delivery station maakt deel uit van een grotere site die Montea ontwikkelt tot een stedelijk logistiek park en bevindt zich op het eerste eco-effectieve, watergebonden bedrijventerrein in België. Montea is sinds 2016 de exclusieve partner voor de ontwikkeling van de logistieke zone op Blue Gate, te Antwerpen.



Dit nieuwe gebouw, op de plaats van de oude petroleumhaven, is een brownfield ontwikkeling. Het is een perfect voorbeeld van de toepassing van de Montea Blue Label bouwvoorschriften. Zo werden er onder andere volgende technieken toegepast: overal werd ledverlichting geïnstalleerd, de verwarming werd aangesloten op het warmtenet van Antwerpen, er is een PV-installatie van 758 kWp om het gebouw van hernieuwbare energie te voorzien, en er werd extra aandacht besteed aan efficiënte en circulaire isolatie en luchtdichtheid van de gebouwschil om het totale energieverbruik onder de 25 kWh/m² per jaar te brengen. Deze toepassingen resulteren in een flexibel gebouw met een efficiënt ruimtegebruik en een zeer laag energie verbruik en bijbehorend lage CO₂-uitstoot, met aandacht voor circulariteit en levenscyclus van de gebruikte materialen en het welzijn van de mensen die er werken.

Ook binnen nieuwe ontwikkelingen blijft de focus op de doelstelling van het duurzaamheidsplan 2030/2050:

Doelstellingen broeikasgasemissie



Bestaande portefeuille

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

- Het vervangen van bestaande verlichting door energiezuinige LED-verlichting
- Het plaatsen van PV-systemen om de 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
- Verwijning van de energiemonitoring om beter inzicht te krijgen in de energieverbruiken

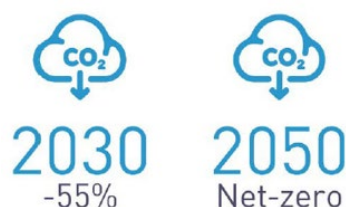
Zo werden bijvoorbeeld in Frankrijk de daken van de panden in Saint Priest, Saint-Martin-de-Crau en Marennes en in België in Hoboken grondig gerenoveerd (samen goed voor ca. 48.000 m²). Daarbij werd de dikte van de dakisolatie verdubbeld, wat niet alleen zal resulteren in een lager verbruik voor verwarming, 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 ledverlichting. Dit zorgt voor zowel een verlaging van de energiekosten als de uitstoot van deze sites. Voorts werden er 59 laadpunten voor elektrische voertuigen geplaatst.

Om haar klanten te helpen hun energiekosten te verlagen, zal Montea, gezien de steeds verder oplopende energieprijzen, een aantal verbeteringsprogramma's in het kader van energie-efficiëntie versnellen. Het doel is om het energieverbruik van de sites sneller te reduceren, wat uiteraard niet enkel lagere operationele kosten tot gevolg zal hebben, maar een ook lagere CO₂-uitstoot.

Ook binnen de bestaande portefeuille blijft de doelstelling van het duurzaamheidsplan 2030/2050 op vlak van broeikasgasemissies 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 realiseert Montea 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 zullen 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 haar medewerkers, de Monteaners. Zij vormen het hart van de organisatie. Respect, integriteit en duurzaamheid zitten in het DNA van Montea. 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 de 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 de 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.

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 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 kan met trots worden gezegd 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, er een hoge sociale energie heerst door steun tussen collega's, alsook 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.

Focus op team en organisatie

Tijdens het derde kwartaal van 2022 had Montea een duidelijke team- en organisatiefocus na de uitkomst van de Human Capital Scan.

Allereerst werden de interne teams samengebracht in een workshop om de resultaten van hun eigen team te bespreken in een psychologisch veilige omgeving. Dit resulteerde in een open en transparant debat tussen teamleden/management over de manier waarop ze met elkaar omgaan en hoe ze fysiek en mentaal sterker worden door aan hun stress- en energieniveau te werken door de steun van hun manager. Er zijn een aantal geweldige teamacties opgezet, waaronder reeds een aantal geïmplementeerd, om nog meer uit te blinken als een geconnecteerd team.

Ten tweede werd er binnen Montea een workshop over work/life integratie gehouden om de medewerkers te laten nadenken over de belangrijke elementen in hun leven en hoe ze hun aandacht kunnen verdelen, stresssymptomen en energielekken kunnen detecteren en kunnen plannen hoe ze de verschillende rollen in hun leven willen organiseren.

Tot slot, op organisatorisch vlak, bleek uit het human capital onderzoek een behoefte bij haar medewerkers om goed te begrijpen waar Montea voor staat. Hiertoe heeft de directie van Montea beslist om aan de fundamenteën van Montea te werken om de missie/visie/waarden/purpose van Montea nog beter te communiceren, wat zal leiden naar het 'Montea merkpaspoort' waarmee Monteaners zich kunnen identificeren. Begin september vond met de hele organisatie een kick-off event plaats vol workshops en gezelligheid om de medewerkers van Montea een stem te geven over wie ze zijn en willen worden als Montea. Dit werk zal dienen als waardevolle input voor het management om het merkpaspoort van Montea tijdens het vierde kwartaal duidelijker te definiëren.



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 haar policies, nl. corporate governance charter, gedragscode, verhandelingsreglement, Supplier Code of Conduct, 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 de website van Montea.

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 & 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.

Sinds september kunnen de verschillende investeringscomités beroep doen op Dirk Lannoo als strategisch adviseur (cfr. infra 1.3.4). 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.



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 haar 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;
- het implementeren van een kwalitatief HR-management.

2030
2050

1.3.4 Andere gebeurtenissen in Q3 2022

Dirk Lannoo versterkt Montea als strategisch adviseur²⁸



Montea verwelkomt Dirk Lannoo als strategisch adviseur in de verschillende investeringscomités binnen Montea. In deze functie zal hij advies geven aan de leden van de raad van bestuur rond nieuwe investeringsdossiers en ontwikkelingsprojecten met een focus op duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed. Dirk Lannoo heeft een lange carrière in het logistiek vastgoed achter de rug. Hij was meer dan 35 jaar actief binnen de logistieke groep Katoen Natie, waar hij als Vice President mee instond voor de doorgedreven internationalisering van de groep. Daarnaast is Dirk Lannoo eveneens actief als onafhankelijk bestuurder bij het VIL (Vlaams Instituut van de Logistiek).

Montea's Reality Check²⁹

Op maandag 19 september 2022 organiseerde Montea de eerste editie van "Reality Check '22". Tijdens het event brachten verschillende experts meerdere actuele thema's aan bod. Zo vertelde econoom en journalist Mathijs Bouman over inflatie, recessie en een krappe arbeidsmarkt, kwam Wim Eringfeld de ontwikkelingen in Logistiek vastgoedland toelichten en had trendwatcher, auteur en spreker Adjiedj Bakas het over veranderingen en recente trends. Wegens de succesvolle eerste editie, staat alvast een nieuwe editie op de planning volgend jaar.



²⁸ Zie persmededeling van 01/09/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

²⁹ Zie blog post van 14/10/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

Montea scoort met duurzaamheidsplan³⁰

Voor het referentiejaar 2021 behaalt Montea een score van 77/100 op de GRESB schaal, een hogere score dan voor het referentiejaar 2020 (69/100). In de verschillende categorieën die GRESB analyseert, scoorde Montea “Best in class” ten opzichte van zijn sectorconcurrenten in twee categorieën: energieverbruik van de gebouwen van Montea enerzijds en uitstoot van broeikasgassen door de gebouwen van Montea anderzijds. Dit zijn de categorieën waar Montea de ambitie heeft om het verschil te maken. Daarnaast behaalde Montea goud bij de EPRA sBPR awards. Een significant hogere score dan de voorbije jaren.

De GRESB-score en EPRA sBPR Award zijn een evolutief gegeven en in die zin zal het elk jaar een uitdaging blijven om beter te scoren ten opzichte van haar peers en trachten hoger te eindigen in deze rankings. Het is in ieder geval een uitdaging die Montea graag aangaat met haar team, klanten, leveranciers en alle stakeholders die net als Montea de weg inslaan richting een meer duurzame toekomst.

Rating	Latest scores	Evolution		
	2022 GOLD Award Exceptional adherence to sBPR. Scoring above 85%	 2020	 2021	 2022
	2022 Green Star with a score of 77%	 2020	 2021	 2022

³⁰ Zie persmededeling van 29/09/2022 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 aandelen³¹

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 6,7 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.

1.3.5.3 Herfinanciering bestaande kredietlijnen

Tot op heden heeft Montea reeds € 78 miljoen van de gecontracteerde kredietlijnen kunnen herfinancieren die kwamen te vervallen in 2022 en 2023. Daarmee wordt de gemiddelde looptijd van de kredieten verlengd naar 6,7 jaar.

1.3.6 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Status FBI-statuuat 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.

³¹ Zie persmededeling van 08/06/2022 of www.montea.com voor meer informatie

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. Montea zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland N.V. dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Enkel in dat geval kan, in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, Montea beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI-regime.

In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie, het Nederlandse Ministerie van Financiën en Montea 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 fiscale administratie 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-Aktienfonds 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

In juli 2022 heeft Stichting Economisch Onderzoek een evaluatie over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het FBI-regime afgerond en aangeboden aan de opdrachtgever, het Nederlandse Ministerie van Financiën. In het evaluatierapport worden voor verschillende knelpunten van het (vastgoed-)FBI regime oplossingsrichtingen gesuggereerd. In de aanbiedingsbrief aan de volksvertegenwoordiging heeft de Staatssecretaris van Financiën aangegeven deze oplossingsrichtingen te evalueren en na de zomer zijn beleidsvoornemens te presenteren.

De Staatssecretaris van Financiën heeft hieraan medio september 2022 opvolging gegeven in de aanbiedingsbrief bij het Belastingplan 2023. Hierin is aangekondigd dat het kabinet met ingang van 2024 een zogeheten vastgoedmaatregel zal introduceren in de vennootschapsbelasting, als gevolg waarvan FBI's vanaf dan niet langer in vastgoed kunnen beleggen. Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen zouden daarom vanaf 2024 niet langer aanspraak kunnen maken op het FBI-statuuut. Het is de verwachting dat vastgoed-FBI's zullen gaan herstructureren vóór 2024. Omtrent het treffen van flankerende maatregelen in 2023, bijvoorbeeld ten aanzien van de bestaande vrijstellingen voor de overdrachtsbelasting, wordt inmiddels onderzoek gedaan door het Nederlandse kabinet.

De lopende dialoog Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen onderhoudt met de Nederlandse fiscale administratie wordt niet aangetast door de aangekondigde vastgoedmaatregel van 2024. Deze maatregel geniet geen terugwerkende kracht.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact tot en met 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.³² heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2020 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter (voorlopige) aanslagen 2015 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-statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI-statuut toch zou worden geweigerd, werden de aanslagen terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland N.V.³³ 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 de afdrachten dividendbelasting in 2019, 2020, 2021 en 2022 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 de eerste 9 maanden van 2022 werd een impact van € 3,2 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.

³² Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

³³ En haar Nederlandse dochtervennootschappen.

1.4 Financiële resultaten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2022

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 september 2022

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/09/2022 9 maanden	30/09/2021 9 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	66.169	56.406
VASTGOEDRESULTAAT	73.007	64.348
% t.o.v netto huurresultaat	110,3%	114,1%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.690	-1.940
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	71.317	62.408
Algemene kosten van de vennootschap	-4.575	-3.908
Andere operationele opbrengsten en kosten	168	141
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	66.910	58.641
% t.o.v netto huurresultaat	101,1%	104,0%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-11.927	-8.502
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	54.983	50.139
Belastingen	-4.131	-3.949
EPRA RESULTAAT per aandeel	50.853 3,12	46.190 2,87
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	19	4.873
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	127.502	128.963
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-19.574	-14.830
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	107.947	119.007
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	57.641	8.339
NETTO RESULTAAT per aandeel	216.440 13,28	173.536 10,78

KERNRATIO'S	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	3,12	3,75	2,87
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	6,62	9,57	7,39
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	3,54	0,80	0,52
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	13,28	14,12	10,78
EPRA resultaat per aandeel (2)	3,10	3,73	2,85
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	16.301.303	16.130.871	16.102.366
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 € 66,2 miljoen over de eerste negen maanden van 2022 en is gestegen met 17% (of € 9,8 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2021 (€ 56,4 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 3,3%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (2,5%) en de herverhuur van leegstaande units in het gebouw te Aalst (België) en Le Mesnil-Amelot (Frankrijk) (0,8%).

❑ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 73,0 miljoen over de eerste negen maanden van 2022, een stijging met 13% t.o.v. dezelfde periode van 2021 (€ 64,3 miljoen). De stijging van het netto huurresultaat met € 9,8 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 eveneens met 17% 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 negen 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 14% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 58,6 miljoen in 2021 naar € 66,9 miljoen in 2022).

De exploitatie- of operationele marge³⁴ bedraagt 91,6% voor de eerste negen maanden van 2022, tegenover 91,1% voor dezelfde periode vorig jaar.

❑ Financieel resultaat

Het financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -11,9 miljoen, t.o.v. € -8,5 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een stijging met 40% (€ 3,4 miljoen), wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2022 ter financiering van de gerealiseerde investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2022.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 30 september 2022 ingedeckt voor 88,6%.

De gemiddelde financieringskost^{35*}, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 1,8% aan het einde van de eerste negen maanden van het boekjaar 2022 ten opzichte van 1,9% op het einde van de eerste negen maanden van het boekjaar 2021.

³⁴ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

³⁵ 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 € 3,2 miljoen in de resultatenrekening van het derde kwartaal 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 in 2021 en 2022 het FBI-statuuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte van 2021 werd en 2022 zal 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 voor de voorgenoemde periodes.

❑ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat over de eerste negen maanden van 2022 bedraagt € 50,9 miljoen, een stijging van € 4,7 miljoen of 10% t.o.v. dezelfde periode in 2021 (€ 46,2 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 15% t.o.v. dezelfde periode in 2021. Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille waarbij de operationele en financiële kosten nauwelijkt in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over de eerste negen maanden van 2022 bedraagt € 3,12 per aandeel, een stijging met 9% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over dezelfde periode in 2021 (€ 2,87 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 14% t.o.v. de eerste negen maanden van 2021.

❑ Resultaat op de vastgoedportefeuille³⁶

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste negen maanden van 2022 bedraagt € 107,9 miljoen, een daling met 9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 119,0 miljoen). Deze daling is enerzijds gelinkt aan de neerwaartse yield shift van 17 bps in de eerste negen maanden van 2022 ten opzichte van een yield shift daling van 50 bps in de eerste negen maanden van 2021. De daling wordt verder verklaard door een stijging van € 4,7 miljoen in de provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, dat in de eerste negen maanden van 2022 werd aangelegd, dit vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuuut, zie sectie 'Belastingen'). Voorts werd in 2021 ook een positief resultaat gegenereerd op de verkoop van vastgoedbeleggingen van € 4,9 miljoen, waar er in de loop van 2022 geen desinvesteringen plaatsvonden.

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

³⁶ 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.

❑ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 57,6 miljoen of € 3,54 per aandeel op het einde van het derde kwartaal in 2022, tegenover een variatie van € 8,3 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2021. De positieve impact van € 49,3 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingsinstrumenten per eind september 2022 als gevolg van de stijgende lange termijn rentevoeten in de loop van de eerste negen maanden van 2022.

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

❑ 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-statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het nettoresultaat in het derde kwartaal van 2022 (€ 216,4 miljoen) stijgt met € 42,9 miljoen of 25% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk als gevolg van de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten, gedeeltelijk gecompenseerd door de daling in het geboekte resultaat op de vastgoedportefeuille in de eerste negen maanden van 2022 t.o.v. 2021.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel³⁷ bedraagt € 13,28 per aandeel t.o.v. € 10,78 per aandeel eind september 2021.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 september 2022

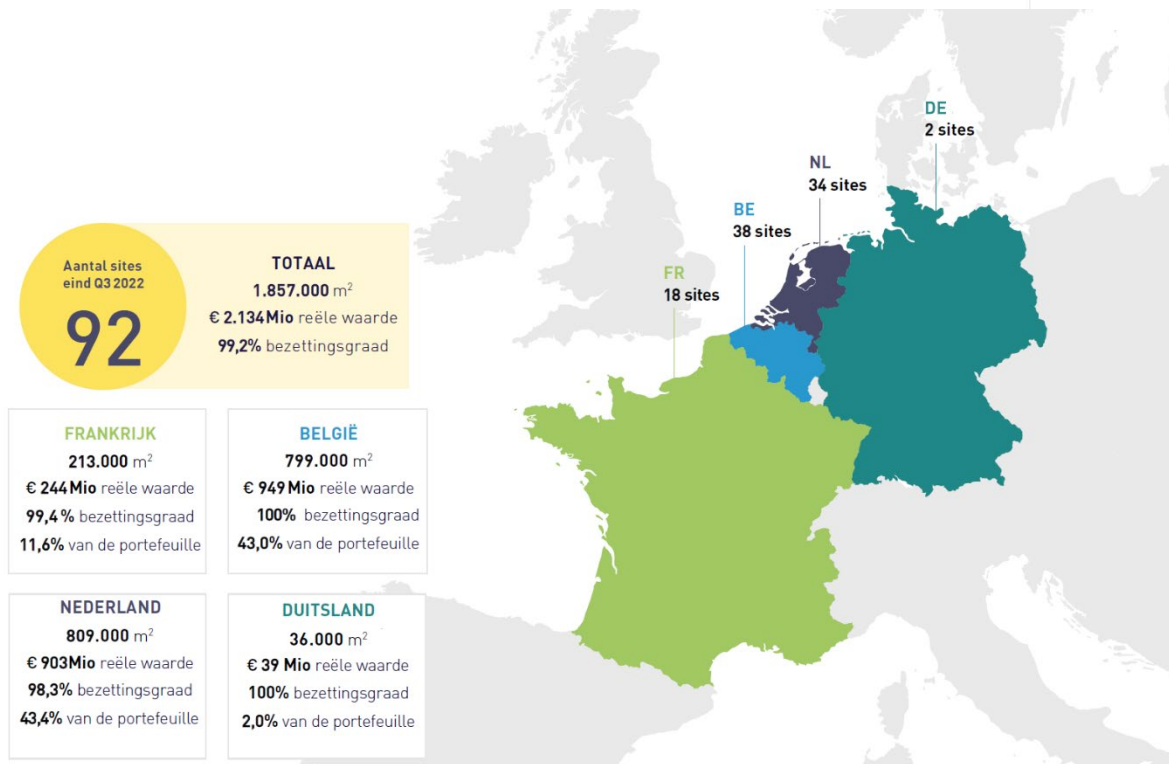
GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/09/2022 Conso	31/12/2021 Conso	30/09/2021 Conso
I.	VASTE ACTIVA	2.179.744.143	1.703.679.775	1.584.561.443
II.	VLOTTENDE ACTIVA	56.590.923	49.237.090	48.859.897
	TOTAAL ACTIVA	2.236.335.066	1.752.916.865	1.633.421.340
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.197.780.682	1.016.279.776	962.210.910
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.196.319.780	1.015.097.125	962.210.910
II.	Minderheidsbelangen	1.460.902	1.182.651	0
	VERPLICHTINGEN	1.038.554.384	736.637.089	671.210.430
I.	Langlopende verplichtingen	899.107.581	597.218.066	575.228.489
II.	Kortlopende verplichtingen	139.446.803	139.419.023	95.981.941
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.236.335.066	1.752.916.865	1.633.421.340

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 september 2022

- ❑ Op 30/09/2022 bestaat het totaal van de activa (€ 2.236,3 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (91% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (3% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (4% 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.

³⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 september 2022



- ❑ De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.857.023 m², verspreid over 92 sites, met name 38 sites in België, 18 sites in Frankrijk, 34 sites in Nederland en 2 sites in Duitsland.
- ❑ De bezettingsgraad bedraagt 99,2% per 30/09/2022 t.o.v. 99,7% per jaareinde 2021. De beperkte leegstand bevindt zich te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Mondial air Fret en in Aalsmeer (NL) voordien verhuurd aan Scotch & Soda.
- ❑ Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 2.134,3 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.024,5 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 72,7 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 37,0 miljoen).

	Totaal 30/09/2022	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2021	Totaal 30/09/2021
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites	92	38	18	34	2	79	76
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	1.857.023	799.033	213.454	808.571	35.965	1.545.165	1.507.185
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	97.515					77.133	74.738
Bruto rendement (%)	4,82%					4,98%	5,05%
Current yield - 100% verhuurd (%)	4,83%					5,07%	5,21%
Niet verhuurde delen (m²)	15.253	0	1.250	14.003	0	4.135	5.161
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	869	0	118	752	0	279	373
Bezettingsgraad	99,2%	100,0%	99,4%	98,3%	100,0%	99,7%	99,6%
Investeringswaarde (K EUR)	2.145.128	892.681	252.211	958.902	41.334	1.635.073	1.562.038
Reële waarde (K EUR)	2.024.531	870.891	235.639	879.310	38.692	1.548.305	1.478.927
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)							
Reële waarde (K EUR)	37.045	25.754	1.097	10.194	0	34.983	33.853
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (K EUR)	72.677	51.992	7.599	13.087	0	114.834	76.995
Vastgoedportefeuille - TOTAAL							
Reële waarde (K EUR)	2.134.253	948.636	244.335	902.590	38.692	1.698.123	1.589.774

(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 4,83% 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 4,82%, ten opzichte van 4,98% op 31/12/2021.

□ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 97,5 miljoen, een stijging van 26% ten opzichte van 31 december 2021, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.

□ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 72,7 miljoen en bestaat uit:

- de lopende projectontwikkeling & het aangekocht terrein te Tongeren (BE) – 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 € 37,0 miljoen betreft 42 zonnepaneelprojecten verspreid over België, Frankrijk en Nederland.

- Montea beschikt over een totale grondreserve van 1.950.926 m² dat zal leiden tot een toekomstig ontwikkelingspotentieel van ca. 1 mio m².



Ongeveer 1,5 mio m² (of 76% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 285,2 miljoen. Bovendien levert 67% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%.

Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,5 mio m² (of 24% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		Totaal 30/09/2022	Totaal %	Totaal 31/12/2021	Totaal %	Totaal 30/09/2021	Totaal %
Landbank							
Totaal oppervlakte	m²	1.950.926	100%	1.991.351	100%	1.627.871	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille waarvan inkomsten genererend	m ² %	1.473.228 67%	76%	1.429.246 68%	72%	1.301.342 72%	80%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	477.698	24%	562.105	28%	326.529	20%
Reële waarde	K€	285.196	100%	259.424	100%	235.360	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille waarvan inkomsten genererend	K€ %	285.196 67%	100%	259.424 68%	100%	235.360 72%	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 € 1.197,8 miljoen en een totale schuld van € 1.038,6 miljoen.
 - Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (IFRS) bedraagt € 1.196,3 miljoen per 30 september 2022 tegenover € 1.015,1 miljoen per eind 2021. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 1,5 miljoen per 30 september 2022 tegenover € 1,2 miljoen per eind 2021.
 - De totale verplichtingen van € 1.038,6 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen
 - € 274,2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 506,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 september 2022 en een niet-opgenomen capaciteit van € 232,0 miljoen;
 - € 620,0 miljoen aan opgenomen obligatieleningen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 335 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing). Montea heeft € 665,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen op 30 september 2022 en aldus een niet-opgenomen capaciteit van € 45,0 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 € 52,4 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 € 1,3 miljoen;
 - € 41,2 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen³⁸ voor een bedrag van € 49,5 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,7 jaar op 30 september 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 7,8 jaar eind september 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 88,6% per eind september 2022.

De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 5,7x in de eerste negen maanden van 2022 tegenover 6,9x 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 negen maanden van 2022 (t.o.v. 1,9% in dezelfde periode vorig jaar).

- De schuldratio³⁹ (gebaseerd op een EPRA net initial yield van 4,7%) van Montea bedraagt 44,1% eind september 2022 (t.o.v. 37,5% eind september 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.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In de eerste 3 kwartalen 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.

³⁸ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

³⁹ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

2 Vooruitzichten

2.1 Vooruitzichten 2022

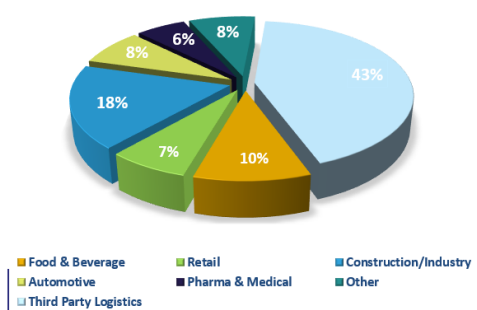
Resultaat gebonden doelstellingen in lijn met Track'24

Montea stelt haar groeidoelstelling voor 2022 bij en verhoogt de ambitie om een ERPA-resultaat per aandeel van € 4,10 (voorheen € 4,00 per aandeel) te behalen, een stijging met 9% (voorheen +7%) tegenover 2021. Hiermee zal Montea over een periode van twee jaar reeds 16% van de beloofde 20% voor de periode 2021-2024 hebben afgelegd. Ook het dividend per aandeel wordt bijgesteld naar € 3,30 per aandeel (voorheen € 3,23), eenzelfde stijging met 9% (voorheen +7%) tegenover 2021.

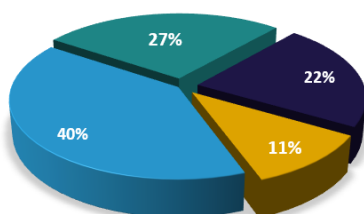
Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

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 (99,2% op 30/09/2022) en gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,5 jaar op 30/09/2022). 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, verwacht Montea 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 caresector, 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.

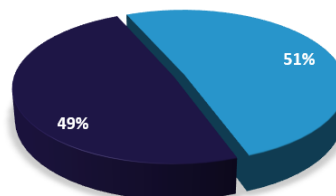
Sector diversificatie



Leeftijd van gebouwen



Multimodaliteit



Macro-economische situatie

De wereld wordt momenteel gekenmerkt door bijzondere macro economische tijden, verhoogde geopolitieke spanningen, grote marktvolatiliteit en een zeer uitdagend renteklimaat. Montea is zich bewust van de uitdagingen waarmee sommige klanten geconfronteerd worden ten gevolge de hoge inflatie. De recente Covid-19 crisis toonde echter aan dat Montea beschikt over een robuuste, kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille (zowel op landen-, sector- en siteniveau), waardoor de verwachting heerst dat het risico op wanbetalingen door klanten beperkt zal zijn.

Daarnaast blijft de vraag naar extra opslagruimte groot. Het belang van logistiek neemt toe door belangrijke tendensen zoals de onzekere globale supply chain, de aanleg van grotere strategische voorraden en reshoring. De vraag wordt eveneens nog versterkt door de blijvende groei van e-commerce. Het antwoord mede hierop zijn de innovatieve logistieke vastgoedoplossingen van Montea. 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 legt Montea in 2022 ook meer focus op het sociale aspect van duurzaamheid. 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.



2.2 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

Rendabiliteit, gecontroleerde balans en sterke liquiditeitspositie blijven de focus in de verdere uitrol van Track'24 ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en stijgende rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, heeft Montea een in-house ontwikkelingspotentieel (inclusief energie – en andere duurzaamheidsinvesteringen) van € 300 miljoen dat aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% opgeleverd kan worden. Montea herbevestigt de langetermijn winstdoelstelling van een EPRA resultaat van € 4,30 per aandeel in 2024.

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).

The logo for 'track'24 is displayed in a large, blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized bar chart icon consisting of four vertical bars of increasing height, with an upward-pointing arrow integrated into the top of the final bar.

3 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 passen 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.

4 Financiële kalender

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 de website van Montea: www.montea.com.

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GJV), 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 30/09/2022 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.857.023 m², verspreid over 92 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 measures⁴⁰

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)	30/09/2022	30/09/2021
Netto resultaat (IFRS)	216.440	173.536
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-127.450	-128.963
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-19	-4.873
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-57.641	-8.339
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	19.574	14.830
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-52	0
EPRA resultaat	50.853	46.190
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.301.303	16.102.366
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	3,12	2,87

⁴⁰ 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)	30/09/2022	30/09/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.196.320	962.211
NAV per aandeel (€/aandeel)	72,99	59,34
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.196.320	962.211
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	41.153	14.830
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-39.607	22.662
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	123.928	77.747
NRV	1.321.795	1.077.450
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.422.856	16.215.456
NRV per aandeel (€/aandeel)	80,49	66,45

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)	30/09/2022	30/09/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.196.320	962.211
NAV per aandeel (€/aandeel)	72,99	59,34
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.196.320	962.211
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	41.153	14.830
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-39.607	22.662
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-657	-676
NTA	1.197.209	999.027
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.422.856	16.215.456
NTA per aandeel (€/aandeel)	72,90	61,61

Net Disposal Value: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgestelde 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)	30/09/2022	30/09/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.196.320	962.211
NAV per aandeel (€/aandeel)	72,99	59,34
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.196.320	962.211
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-89.105	-140
NDV	1.107.215	962.071
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.422.856	16.215.456
NDV per aandeel (€/aandeel)	67,42	59,33

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:

	30/09/2022			31/12/2021		
(in EUR x 1 000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)
België	-	43.127	0,0%	279	36.873	0,8%
Frankrijk	118	12.205	1,0%	-	11.140	0,0%
Nederland	752	43.544	1,7%	-	26.903	0,0%
Duitsland	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAAL	869	98.876	0,9%	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)	30/09/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	2.051.852	1.623.701
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-72.677	-114.834
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.979.175	1.508.867
Toelage voor geraamde aankoopkosten	118.134	84.912
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B	2.097.309	1.593.779
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	103.436	82.087
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-5.002	-4.038
Geannualiseerde nettohuurgelden A	98.434	78.050
Huurvrije periodes of lease incentives	636	256
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden C	99.070	78.306
EPRA NIY A/B	4,7%	4,9%
EPRA "topped-up" NIY C/B	4,7%	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)		30/09/2022	30/09/2021
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		6.725	5.885
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-315	-301
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	6.411	5.584
IX. Directe leegstandskosten		-326	-250
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	6.084	5.333
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		73.019	61.467
Brutohuurinkomsten	C	73.019	61.467
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	8,8%	9,1%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,3%	8,7%

Bijlage 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's⁴¹

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)	30/09/2022	30/09/2021
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	19	4.873
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	127.502	128.963
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-19.574	-14.830
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	107.947	119.007

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)	30/09/2022	30/09/2021
Financiële resultaat	45.714	-163
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-57.641	-8.339
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-11.927	-8.502

⁴¹ 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)	30/09/2022	30/09/2021
Vastgoedresultaat	73.007	64.348
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	66.910	58.641
OPERATIONELE MARGE	91,6%	91,1%

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: ⁴²

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (in EUR X 1 000)	30/09/2022	30/09/2021
Financiële resultaat	45.714	-163
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	114	51
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-57.641	-8.339
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.594	1.594
Intercalaire intresten	-740	-979
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-10.959	-7.836
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	795.511	561.350
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	1,8%	1,9%

⁴² 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.

(Adjusted) Net debt/EBITDA

Definitie: De net debt/EBITDA wordt berekend door de netto financiële schulden, i.e. de langlopende en kortlopende financiële schulden minus kas en kasequivalenten (teller) te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM⁴³) (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

Om de Adjusted net debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

Doelstelling: Deze APM geeft een indicatie van hoe lang een bedrijf op het huidige niveau zou moeten opereren om al zijn schulden af te betalen.

Berekening:

NET DEBT / EBITDA (in EUR X 1 000)	30/09/2022	31/12/2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	945.752	649.449
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-9.017	-15.172
Net debt (IFRS) A	936.735	634.277
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) B	85.544	77.275
+ Afschrijvingen	376	346
EBITDA (IFRS) C	85.920	77.621
Net debt / EBITDA A/C	10,9	8,2

(Adjusted) NET DEBT / EBITDA (in EUR X 1 000)	30/09/2022	31/12/2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	945.752	649.449
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-9.017	-15.172
Net debt (IFRS)	936.735	634.277
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-36.275	-47.108
Net debt (adjusted)	900.460	587.168
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) (1)	85.544	77.275
+ Afschrijvingen (1)	376	346
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	9.313	3.006
EBITDA (adjusted)	95.233	80.627
Net debt / EBITDA (adjusted)	9,5	7,3

⁴³ TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op cijfers van de afgelopen 12 maanden.

* In overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measures), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*), waardoor de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft.

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)	30/09/2022	30/09/2021
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	66.910	58.641
Financiële inkomsten (+)	45	16
TOTAAL (A)	66.955	58.657
Netto financiële kosten (-)	11.813	8.451
TOTAAL (B)	11.813	8.451
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	5,7	6,9