

Persbericht Halfjaarlijks financieel verslag

Persbericht - Gereguleerde informatie
van de enige bestuurder met betrekking tot de periode
van 01/01/2023 t/m 30/06/2023

MORE INFORMATION:
[MONTEA.COM](https://montea.com)



Highlights H1 2023

Montea realiseert Track'24 een jaar voor op plan. Montea verwacht 2023 af te zullen sluiten met een EPRA-resultaat van € 4,60 per aandeel, bestaande uit € 4,40 gelinkt aan haar recurrente activiteiten en € 0,20 uitzonderlijk ten gevolge de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor het boekjaar 2021.

Tegelijk trekt Montea de EPS-ambitie uit haar recurrente activiteiten voor 2024 op naar € 4,50 per aandeel. Hiermee verwacht Montea over de periode 2021-2024 een groei van het resultaat per aandeel van bijna 30% te realiseren. Een significante overtreffing van het groeiprogramma Track'24 waarin de EPS-groei ambitie over de periode van 4 jaar 20% bedroeg.

- ❑ **30% winstgroei** naar een EPRA-resultaat van € 42,3 miljoen: een **EPRA-resultaat van € 2,34 per aandeel**, een stijging met 17% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (rekening houdend met 11% extra uitstaande aandelen)
- ❑ **Toegang tot het FBI-regime voor de periode 2021** met een uitzonderlijke positieve impact op het EPRA-resultaat van € 3,6 miljoen of € 0,20 per aandeel.
Hierdoor wordt Montea gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor de daaropvolgende jaren (minstens tot en met 2024) voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen. Gezien het onzekere karakter voor de jaren na 2021 werden aangelegde belastingsprovisies voor deze jaren voorlopig niet tegengedraaid met een mogelijk bijkomend toekomstig positief EPRA-resultaat effect tot gevolg
- ❑ **Toegang tot het FBI-regime voor de periode 2015 t.e.m. 2020**, waardoor € 11,7 miljoen teruggevorderd zal worden¹
- ❑ **Verhoging 2023 guidance boven het 2024 EPS-target van Track'24**
 - ✓ Groei van het EPRA-resultaat naar € 4,60 per aandeel (voorheen € 4,20 per aandeel) inclusief € 0,20 uitzonderlijk EPRA-resultaat per aandeel ten gevolge de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor het boekjaar 2021. De stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk het gevolg van een lagere recurrente belastingdruk op de Nederlandse activiteiten naar aanleiding van stijgende interestvoeten
 - ✓ Groei van het dividend naar minimum € 3,54 per aandeel bestaande uit minimum € 3,38 per aandeel uitzonderlijk verhoogd met € 0,16 per aandeel omwille van toegang tot het FBI regime voor boekjaar 2021
 - ✓ Te realiseren investeringsvolume van ca. € 160 miljoen, aan een gemiddeld aanvangsrendement van minimaal 6%, bestaande uit € 130 miljoen nieuwe ontwikkelingen, voornamelijk op eigen grondlocaties en € 30 miljoen duurzaamheidsinvesteringen

¹ Deze terugvordering heeft geen impact op het EPRA-resultaat, meer info kan teruggevonden worden onder titel "1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2023". Een bedrag van € 9,1 miljoen werd op datum van deze publicatie reeds gerecupereerd.

- **Verhoging 2024 guidance van Track'24:**
 - ✓ EPRA-resultaat per aandeel stijgt naar € 4,50 in 2024 (voorheen € 4,30) zonder rekening te houden met mogelijk bijkomend toekomstige positieve EPRA-resultaat effecten naar aanleiding van FBI-regime voor de jaren 2022 tot en met 2024
 - ✓ Dividend per aandeel stijgt naar € 3,60 in 2024
 - ✓ Investeringsvolume van meer dan € 800 miljoen over de periode 2021-2024
 - ✓ Verwachte gemiddelde kost van de schuld van 2,3%
 - ✓ Montea heeft de ambitie de CO₂-uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50% – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk CO₂ net-zero
 - ✓ Montea heeft de ambitie 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)

- **Bezettingsgraad van 100% voor het tweede opeenvolgende kwartaal**, een mooie realisatie boven op de historisch hoge bezettingsgraad die, sinds 2018, consistent meer dan 99% bedraagt. De hoge bezettingsgraad is een maatstaf voor de kwaliteit en goede locaties van de gebouwen in de portefeuille van Montea.

- **Gezonde marktdynamiek**
 - ✓ Stabiele waardering van de bestaande portefeuille in de eerste jaarhelft
 - ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten² van 7,0 jaar tot eerste vervaldag
 - ✓ Vastgoedportefeuille op strategische multimodale toplocaties
 - ✓ Stijgende markthuurprijzen voor logistiek vastgoed
 - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie), getuige een like-for-like rental growth van ca. 6%

- **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving**
 - ✓ Gecontroleerde EPRA LTV van 40,5% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 8,2x
 - ✓ Ondanks gestegen rente, bedraagt de gemiddelde geprorateerde kost van de schuld 2,1%
 - ✓ Lang lopende kredietcontracten (gemiddelde resterende looptijd van ca. 7,0 jaar) en indekkingscontracten (gemiddelde resterende looptijd van ca. 7,0 jaar)
 - ✓ Meer dan 50% van de aandeelhouders onderschrijft het keuzedividend, versterking van het eigen vermogen met ca. € 21 miljoen
 - ✓ Sterke liquiditeitspositie met ca. € 225 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar

² Exclusief zonnepanelen

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	5
1.1	Kerncijfers ³	5
1.2	Status Track'24 (op portefeuilleniveau)	8
1.3	Vooruitzichten Track'24	13
1.4	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2023	15
1.5	Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2023	26
1.6	Beursperformantie van het aandeel Montea	37
1.7	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	37
1.8	Transacties tussen verbonden partijen	39
1.9	Voornaamste risico's en onzekerheden	39
2	Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007	40
3	Toekomstgerichte verklaringen	41
4	Financiële kalender	42
	Bijlagen	43
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	43
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	48
	Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2023	52
	Bijlage 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2023	53
	Bijlage 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 30/06/2023	54
	Bijlage 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 30/06/2023	55
	Bijlage 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	56
	Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2023 per geografische regio	57
	Bijlage 9: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2023 per geografische regio	58
	Bijlage 10: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2023	59
	Bijlage 11: Verslag van de commissaris	63

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers³

		BE	FR	NL	DE	30/06/2023 6 maanden	31/12/2022 12 maanden	30/06/2022 6 maanden
VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Vastgoedportefeuille — gebouwen¹								
Aantal sites		40	18	34	2	94	92	87
Bezettingsgraad ²	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,4	99,9
Totale oppervlakte — vastgoedportefeuille ³	m ²	858.353	213.293	813.561	35.965	1.921.172	1.890.029	1.750.947
Investeringswaarde ⁴	K€	940.879	249.221	959.527	35.023	2.184.650	2.151.050	2.009.918
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁵	K€	1.003.699	247.621	905.217	32.758	2.189.295	2.171.024	2.046.315
Onroerend vermogen	K€	919.752	232.839	865.941	32.758	2.051.290	2.019.489	1.897.246
Ontwikkelingen	K€	57.669	11.415	17.159	0	86.243	102.338	112.978
Zonnepanelen	K€	26.278	3.368	22.116	0	51.762	49.197	36.091
Totaal oppervlakte — grondreserve	m²	-	-	-	-	2.345.238	2.401.318	1.943.662
Verworven, gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m ²	-	-	-	-	1.632.072	1.688.152	1.465.964
waarvan inkomsten genererend	%	-	-	-	-	72	73	67
Onder controle, niet gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m ²	-	-	-	-	713.166	713.166	477.698
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN								
Netto huurresultaat	K€	-	-	-	-	52.031	90.889	42.693
Vastgoedresultaat	K€	-	-	-	-	56.154	99.913	46.461
Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€	-	-	-	-	49.452	91.020	41.891
Operationele marge ^{6*}	%	-	-	-	-	88,1	91,1	90,2
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ^{7*}	K€	-	-	-	-	-9.725	-17.948	-6.954
EPRA RESULTAAT⁸	K€					42.288	67.738	32.513
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		-	-	-	-	18.059.302	16.538.273	16.239.519
EPRA resultaat per aandeel^{9*}	€					2,34	4,10	2,00
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€	-	-	-	-	0	19	19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€	-	-	-	-	-9.547	92.864	121.481
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€	-	-	-	-	20.747	-14.570	-17.523
Resultaat op de portefeuille^{10*}	K€					11.200	78.312	103.976
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten ¹¹	K€	-	-	-	-	-1.572	58.408	42.264
NETTO RESULTAAT (IFRS)	K€					51.915	204.458	178.753
Netto resultaat per aandeel	€	-	-	-	-	2,87	12,36	11,01
GECONSOLIDEERDE BALANS								
Balanstotaal	K€	-	-	-	-	2.280.386	2.327.712	2.148.053
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	-	-	-	-	923.430	963.636	925.145
EPRA LTV ^{12*}	%	-	-	-	-	40,5	39,7	41,9
Schuldratio ¹³	%	-	-	-	-	41,2	42,1	43,6
Net debt / EBITDA (adjusted) ¹⁴	x	-	-	-	-	8,2	8,4	8,7
Hedge ratio	%	-	-	-	-	97,2	96,0	88,1
Gemiddelde kost van de schuld	%	-	-	-	-	2,1	1,9	1,8
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y	-	-	-	-	6,9	6,9	6,5
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y	-	-	-	-	7,4	7,6	8,0
IFRS NAV per aandeel ^{15*}	€	-	-	-	-	71,83	72,32	70,70
EPRA NRV per aandeel ^{16*}	€	-	-	-	-	77,86	79,33	78,68
EPRA NTA per aandeel ^{17*}	€	-	-	-	-	70,22	71,72	71,42
EPRA NDV per aandeel ^{18*}	€	-	-	-	-	66,91	66,75	67,54
Beurskoers ¹⁹	€	-	-	-	-	70,60	66,60	91,30
Premie/discount	%	-	-	-	-	-1,7	-7,9	29,1

- 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 gereguleerde 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) EPRA LTV of EPRA Loan to value is een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen en wordt berekend door de netto schuld te delen door de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen).
- 13) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Zie ook bijlage 2.
- 14) De Adjusted net debt/EBITDA verschilt van de net debt/EBITDA doordat in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd worden voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.
- 15) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. Minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) 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.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

³ 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.



EPRA performance measures

		30/06/2023	30/06/2022
EPRA resultaat	€/share	2,34	2,00
EPRA Net Reinstatement Value	€/share	77,86	78,68
EPRA Net Tangible Assets	€/share	70,22	71,42
EPRA Net Disposal Value	€/share	66,91	67,54
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	%	13,1	10,4
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	%	12,7	9,5

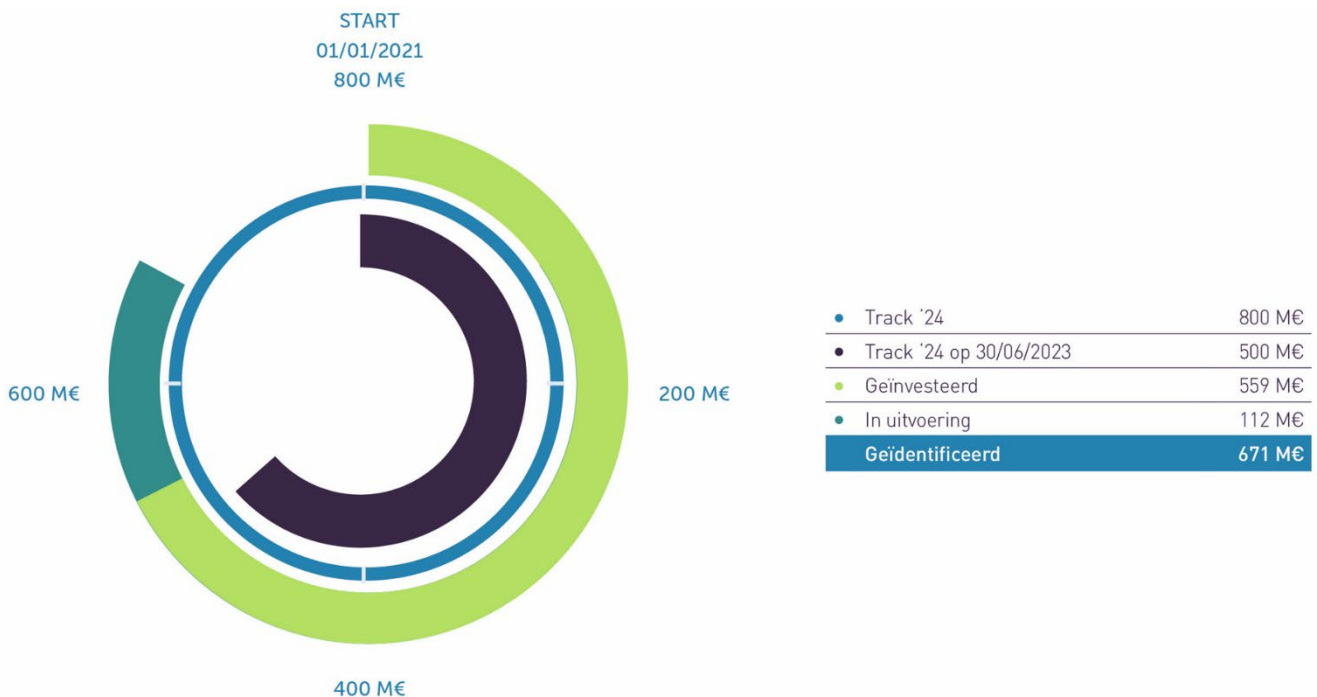
		30/06/2023	31/12/2022
EPRA Loan to value	%	40,5	39,7
EPRA Huurleegstand	%	0,0	0,8
EPRA Net Initial Yield	%	5,03	4,83
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	%	5,03	4,85

1.2 Status Track'24 (op portefeuilleniveau)

Ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en een gestegen rente, blijven rendabiliteit, een gecontroleerde balans en een sterke liquiditeitspositie de focus in de uitrol van Track'24. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, ca 2,3 miljoen m² groot, heeft Montea een significant in-house ontwikkelingspotentieel dat op basis van de huidige bouw- en huurprijzen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% ontwikkeld kan worden. Ook rendabele investeringen in verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille zitten in het hart van onze investeringspolitiek.

Aan het eind van het tweede kwartaal in 2023 loopt Montea vóór op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van meer dan € 800 miljoen over de periode van 2021 tot en met 2024 te realiseren. Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd⁴ investeringsvolume van € 671 miljoen, reeds voor € 559 miljoen gerealiseerd en voor € 112 miljoen in uitvoering, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,6%, exclusief grondreserve⁵:

- 5,0% op standing investments
- 6,7% op ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten



1.2.1 Acquisities

1.2.1.1 Overzicht af te ronden aankopen in 2023⁶

Ondertekening aankoopbelofte ontwikkelingsterrein, Toury (FR)

Montea heeft op het einde van 2022 een aankoopbelofte ondertekend voor een ontwikkelingsterrein van ca. 545.000 m² in Toury, gelegen tussen Orléans en de regio Île de France. Montea verwacht om in de tweede jaarhelft van 2023 het terrein aan te kopen. Het investeringsbudget van dit terrein bedraagt ca. € 21,5 miljoen. In de loop van 2024, verwacht Montea om te starten met de ontwikkeling van het terrein.

⁴ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021, 2022 en de eerste jaarhelft van 2023 en lopende projecten in uitvoering. In het geïdentificeerd investeringsvolume werd de ontwikkeling in Tiel voor Intergamma nog niet mee opgenomen gezien nog niet alle opschortende voorwaarden vervuld zijn.

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

⁶ Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 30/06/2023.

1.2.2 Ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

1.2.2.1 Projecten opgeleverd in de loop van H1 2023⁷

In de loop van het eerste semester van 2023 werd een oppervlakte van ca. 31.000 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van ca. € 31 miljoen.

Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (fase 2) & Vilvoorde (BE)⁸

In een tweede fase binnen de structurele samenwerking met Cordeel, heeft Montea gedurende het vierde kwartaal van 2022 een terrein van ca. 187.000 m² in Tongeren verworven. In de loop van het tweede kwartaal van 2023 werd de ontwikkeling van een eerste gebouw van ca. 20.500 m² opgeleverd:

Tongeren ontwikkelingsfase 2 – eerste gebouw (20.500m²):

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 42.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 20.500 m²
- Start constructie: Q3 2022
- Oplevering: 18/04/2023
- 6 jaar vast verhuurd
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 18 miljoen



Daarnaast werd op het einde van 2022 een terrein van ca. 22.000 m² verworven in Vilvoorde, waarop de ontwikkeling van een gebouw van ca. 10.500 m² reeds in de loop van 2022 werd opgestart. Montea kon deze ontwikkeling in de loop van het tweede kwartaal van 2023 opleveren:



Vilvoorde:

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 22.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 10.500 m²
- Start constructie: Q3 2022
- Oplevering: 10/05/2023
- Huurder: Storopack Benelux NV voor een vaste periode van 10 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

1.2.2.2 Projecten in uitvoering⁹

Montea startte in het eerste halfjaar van 2023 met de constructie van een tweede distributiecentrum van ca. 33.500 m² in Tongeren (fase 2). Daarnaast verkreeg Montea de omgevingsvergunning voor een duurzame herontwikkeling van ca. 20.000 m² gelegen in Vorst, vlak bij het centrum van Brussel en kon Montea starten met de voorbereidingen voor een duurzaam, state of the art koel- en vriesdistributiecentrum in Waddinxveen van ca. 50.000m². Het totale investeringsbudget voor deze ontwikkelingen bedraagt ca. € 110 miljoen met een gemiddeld netto aanvangsrendement van ca. 6,5%.

⁷ Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/06/2023.

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

⁹ Deels opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/06/2023 en deels opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 30/06/2023.

Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (fase 2) (BE)¹⁰

In een tweede fase binnen de structurele samenwerking met Cordeel, heeft Montea gedurende het vierde kwartaal van 2022 een terrein van ca. 187.000 m² in Tongeren verworven. Een eerste gebouw van ca. 20.500 m² werd in het tweede kwartaal van 2023 reeds opgeleverd (cfr. 1.2.2.1). Montea verwacht om in de loop van het vierde kwartaal van 2023, de ontwikkeling van een tweede gebouw van ca. 33.500 m² op te leveren:

Tongeren ontwikkelingsfase 2 – tweede gebouw (33.500m²)

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 56.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 33.500 m²
- Start constructie: Q1 2023
- Verwachte oplevering: Q4 2023
- Huurder: BayWa r.e. Solar Systems voor een vaste periode van 6 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 26 miljoen



Herontwikkeling brownfield, Vorst (BE)

Montea verkreeg in de loop van het tweede kwartaal van 2023 de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van haar site gelegen in Vorst, vlak bij het centrum van Brussel. Op deze brownfield zal Montea een duurzame ontwikkeling realiseren van ca. 20.000 m². In de loop van het derde kwartaal van 2023 zal de sanering van de vervuilde grond op de site starten:

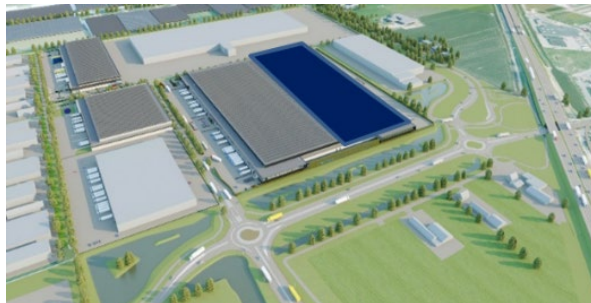
- Aankoop terrein: Q4 2007
- Aankoop uitbreidingsterrein: Q3 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 54.600 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 20.000 m²
- Start constructie: Q3 2023
- Verwachte oplevering: Q3 2024
- Verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 38,5 miljoen



Logistiek Park A12, Waddinxveen (fase 2) (NL)¹¹

In augustus 2020 verwierf Montea een terrein met een totale oppervlakte van ca. 120.000 m² te Waddinxveen. Montea realiseerde in een eerste fase een distributiecentrum van ca. 50.000 m² verhuurd aan HBM Machines. In een tweede fase, zal Montea een nieuw duurzaam, state of the art koel- en vriesdistributiecentrum van ca. 50.000 m² ontwikkelen voor Lekkerland, onderdeel van het Duitse REWE, aanbieder van innovatieve retailoplossingen en logistieke diensten. Montea verwacht deze ontwikkeling in de loop van het derde kwartaal van 2024 op te leveren:

- Aankoop terrein: Q3 2020
- Oppervlakte terrein: ca. 60.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 50.000 m²
- Start constructie: Q3 2023
- Verwachte oplevering: Q3 2024
- Huurder: Lekkerland Nederland B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 45 miljoen



¹⁰ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

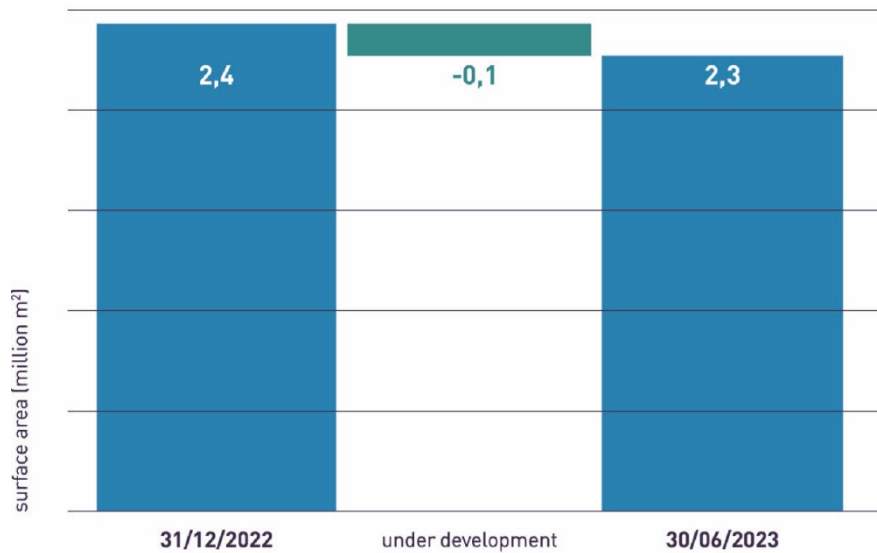
¹¹ Zie persmededeling van 17/07/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel. In 2023 heeft Montea de ambitie om € 30 miljoen duurzaamheidsinvesteringen op te starten, door onder andere volop in te zetten op zonnepanelen en energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille. Deze investeringen zijn onderdeel van Track'24 en werden deels opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 30/06/2023 en deels opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 30/06/2023. Deze duurzaamheidsmaatregelen worden verder toegelicht in het ESG-luik van dit financieel persbericht (cfr.1.4.4).

1.2.4 Ontwikkelingspotentieel - grondreserve

Op het einde van het eerste semester van 2023, beschikt Montea over een grondreserve van ca. 2.345.000 m², een ruime reserve om haar ambities de komende jaren verder te verwezenlijken. Gedurende de eerste jaarhelft van 2023 werd in België de ontwikkeling opgestart van een tweede gebouw op een terrein te Tongeren van ca. 56.000 m² (cfr. 1.2.2.1).



1.2.5 Overzicht van geïdentificeerde projecten

	Country	Location	Land-bank	Land (sqm)	GLA(sqm)	Delivery	Tenant	Lease duration	CAPEX	
									TRACK '24 2021-2024	
Developments & Land Positions	BE	Antwerp		13.000 m ²	4.300 m ²	Q1 '21	DHL Express	15 y	11 M€	
	NL	Schiphol		4.400 m ²	4.400 m ²	Q1 '21	Amazon Logistics	10 y	1 M€	
	BE	Willebroek		7.500 m ²	2.000 m ²	Q4 '21	Dachser	15 y	3 M€	
	NL	Waddinxveen		60.000 m ²	50.000 m ²	Q1 '22	HBM Machines	10 y	28 M€	
	NL	Waddinxveen		60.000 m ²	50.000 m ²	Q3 '24	Lekkerland Nederland B.V.	15 y	34 M€	
	NL	Tiel		31.800 m ²	9.700 m ²	Q1 '22	Re-Match	20 y	9 M€	
	NL	Etten-Leur		37.520 m ²	26.500 m ²	Q2 '22	Raben Netherlands B.V.	8 y	15 M€	
	BE	Antwerp		38.000 m ²	8.500 m ²	Q3 '22	Amazon Logistics	15 y	41 M€	
	BE	Vorst		54.600 m ²	20.000 m ²	Q3 '24	Confidential	15 y	26 M€	
	DE	Mannheim	x	83.000 m ²			FDT Flachdach	9 y	34 M€	
	DE	Leverkusen	x	28.000 m ²			TMD Friction Services	2 y	10 M€	
	BE	Tongeren	x	95.000 m ²			tbc	N.A.	11 M€	
	BE	Tongeren	x	89.000 m ²			tbc	N.A.	11 M€	
	BE	LembEEK	x	55.000 m ²			tbc	N.A.	10 M€	
	BE	Vorst	x	6.000 m ²			tbc	N.A.	2 M€	
	FR	St - Priest	x	70.000 m ²			tbc	N.A.	7 M€	
	FR	Toury	x	545.000 m ²			tbc	N.A.	27 M€	
		Solar panels								30 M€
		Other								17 M€
									48%	
Standing investments	NL	Ridderkerk		12.400 m ²	6.800 m ²	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 y	11 M€	
	BE	Brussels		35.000 m ²	20.000 m ²	Q2 '21	Van Moer Logistics	10 y	10 M€	
	BE	Ghent		15.500 m ²	9.400 m ²	Q4 '21	Publiganda	3 y	8 M€	
	BE	Tongeren		40.000 m ²	20.000 m ²	Q4 '21	XPO	3 y	20 M€	
	BE	Tongeren		44.000 m ²	20.000 m ²	Q4 '22	Tailormade Logistics	6 y	24 M€	
	BE	Tongeren		42.000 m ²	20.500 m ²	Q1 '23	Confidential	6 y	18 M€	
	BE	Tongeren		56.000 m ²	33.500 m ²	Q4 '23	BayWa r.e. Solar Systems	6 y	26 M€	
	BE	Vilvoorde		22.000 m ²	10.000 m ²	Q1 '23	Storopack Benelux	10 y	12,9 M€	
	NL	Zwolle		60.000 m ²	33.000 m ²	Q1 '22	PostNL	8 y	35 M€	
	NL	's Hertogenbosch		50.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	PostNL	4 y	30 M€	
	NL	Tilburg		20.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	Barsan	9 y	9 M€	
	NL	Alkmaar		8.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	BE	Ghent		46.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6 y	17 M€	
	NL	Berkel & Rodenrijs		9.000 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	NL	Almere		35.800 m ²	25.800 m ²	Q2 '22	Confidential	18 y		
	NL	Catharijne		7.500 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	Confidential	10 y	62 M€	
	NL	Zeewolde		54.000 m ²	36.600 m ²	Q2 '22	Confidential	10 y		
	NL	Echt		13.000 m ²	6.000 m ²	Q3 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	8 M€	
	NL	Zwijndrecht		64.000 m ²	25.700 m ²	Q3 '22	Jiffy Products International	14 y	30 M€	
	FR	Avignon		26.500 m ²	12.700 m ²	Q3 '22	Rozenbal	3 y	10 M€	
Total									671 M€	
									52%	

1.3 Vooruitzichten Track'24

□ Verhoging 2023 guidance boven het 2024 EPS-target van Track'24:

- ✓ Montea verwacht 2023 af te zullen sluiten met een EPRA-resultaat van € 4,60 per aandeel, bestaande uit € 4,40 gelinkt aan haar recurrente activiteiten en € 0,20 uitzonderlijk ten gevolge de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2021.
- ✓ Groei van het dividend naar minimum € 3,54 per aandeel bestaande uit minimum € 3,38 per aandeel uitzonderlijk verhoogd met € 0,16 per aandeel omwille van toegang tot het FBI regime voor boekjaar 2021
- ✓ Te realiseren investeringsvolume van ca. € 160 miljoen, aan een gemiddeld aanvangsrendement van minimaal 6%, bestaande uit € 130 miljoen nieuwe ontwikkelingen, voornamelijk op eigen grondlocaties en € 30 miljoen duurzaamheidsinvesteringen

□ Verhoging 2024 guidance van Track'24:

- ✓ Montea trekt het te verwachten EPRA-resultaat per aandeel uit haar recurrente activiteiten voor 2024 op naar € 4,50 per aandeel, zonder rekening te houden met mogelijk bijkomend toekomstige positieve EPRA-resultaat effecten naar aanleiding van FBI-regime voor de jaren 2022 tot en met 2024
- ✓ Hiermee verwacht Montea over de periode 2021-2024 een groei van het resultaat per aandeel van bijna 30% te realiseren. Een significante overtreffing van het groeiprogramma Track'24 waarin de EPS-groei ambitie over de periode van 4 jaar 20% bedroeg.
- ✓ Dividend per aandeel stijgt naar € 3,60 in 2024
- ✓ Investeringsvolume van meer dan € 800 miljoen over de periode 2021-2024
- ✓ Verwachte gemiddelde kost van de schuld van 2,3%
- ✓ Montea heeft de ambitie de CO₂-uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50% – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk CO₂ net-zero
- ✓ Montea heeft de ambitie 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)

Sinds begin 2021 een geïdentificeerd¹² investeringsvolume van € 671 miljoen, reeds voor € 559 miljoen gerealiseerd en voor € 112 miljoen in uitvoering, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,6% exclusief grondreserve¹³:

- 5,0% op standing investments
- 6,7% op ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

¹² Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021, 2022 en de eerste jaarhelft van 2023 en lopende projecten in uitvoering. In het geïdentificeerd investeringsvolume werd de ontwikkeling in Tiel voor Intergamma nog niet mee opgenomen gezien nog niet alle opschortende voorwaarden vervuld zijn.

¹³ Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,0%.

Montea streeft ernaar haar sterke fundamentals te kunnen handhaven. Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

De vraag naar extra opslagruimte is 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 de e-commerce sector. Montea tracht een antwoord te bieden op deze uitdagingen door het aanbieden van innovatieve vastgoedoplossingen. Door de aanhoudende grondschaarste in de verschillende landen, merken we daarnaast ook een opwaartse druk op de markthuren op.

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 gestegen rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, ca 2,3 miljoen m² groot, heeft Montea een significant in-house ontwikkelingspotentieel dat op basis van de huidige bouw- en huurprijzen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% ontwikkeld kan worden. Ook rendabele investeringen in verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille zitten in het hart van onze investeringspolitiek.

Montea is ervan overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten. Om die reden maken duurzaamheidsinvesteringen ook onderdeel uit van het te realiseren investeringsvolume in het kader van Track'24. Meer dan de helft van die voorziene duurzaamheidsinvesteringen bestaat uit nieuwe PV-installaties. Anderzijds zet Montea ook in op energetische verbeteringen aan de bestaande portefeuille, door bijvoorbeeld de sites los te koppelen van het gasnet en over te schakelen op warmtepompen, het vernieuwen en bijkomend isoleren van daken en het voorzien in (additionele) laadpunten.

1.4 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2023

1.4.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 100%

Net zoals op 31 maart 2023 blijft de bezettingsgraad ook op 30 juni 2023 op 100% tegenover 99,4% op jaareinde 2022. Bij de berekening van deze bezettingsgraad wordt geen rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Van de 9% huurcontracten die in 2023 op vervaldag komen, kon op heden reeds 73% worden verlengd of vernieuwd.

1.4.2 Desinvesteringsactiviteit

In de eerste jaarhelft van 2023 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.4.3 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland diende Montea reeds vanaf 2013 een verzoek in 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. Recent heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2021 erkend dat Montea voldoet aan de FBI vereisten en derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd was over deze periode.

Boekhoudkundige verwerking & impact 2015 tot en met 2020

Montea Nederland N.V.¹⁴ nam in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2020 het standpunt in dat ze kwalificeerde voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil was. Echter legde de Nederlandse administratie aanslagen op rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijk tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea deze voorlopige aanslagen telkens betaald (totaalbedrag van € 11,7 miljoen voor deze 6 jaren). Ondanks het feit dat Montea geen FBI erkenning had, voerde ze haar boekhouding voor die periode alsof ze de FBI status reeds bekomen had.

Ondertussen werd Montea Nederland N.V. voor deze periode wel erkend als FBI. Deze beslissing heeft aldus geen impact op het EPRA-resultaat, echter kan het totaal betaald bedrag van € 11,7 miljoen gerecupereerd worden.

Boekhoudkundige verwerking & impact 2021

Vanaf 2021 hield Montea in haar resultaten voorzichtigheidshalve rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden, omwille van de intrekking van de toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's. In die zin werd een extra belastingvoorziening, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belast sfeer, opgezet in 2021.

Recent heeft Montea Nederland N.V. ook voor 2021 de erkenning als FBI ontvangen. Hierdoor werd de in 2021 aangelegde provisie teruggedraaid in de resultaten van 2023, wat een positieve impact heeft op het EPRA-resultaat van € 3,6 miljoen (€ 0,20 per aandeel¹⁵). Daarnaast werd ook een latente belastingprovisie op het vastgoed van € 21,2 miljoen (€ 1,17 per aandeel) via het portefeuilleresultaat (geen EPRA-resultaat impact) teruggenomen. De betaalde reguliere vennootschapsbelasting voor 2021 zal gerecupereerd worden.

¹⁴ Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

¹⁵ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 18.059.302 voor de eerste 6 maanden van 2023.

Boekhoudkundige verwerking en (verwachte) impact 2022 t.e.m. 2024

In 2022, alsook in de vooruitzichten voor 2023 en 2024 houdt Montea voorzichtigheidshalve nog rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden. In die zin werden extra belastingvoorzieningen in het (ingeschatte) EPRA-resultaat van 2022 t.e.m. 2024 opgenomen, zijnde telkens het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

De initieel aangelegde voorzieningen werden in Q2 2023 teruggebracht naar € 3,3 miljoen voor boekjaar 2022, € 3,4 miljoen voor boekjaar 2023 en € 4,4 miljoen voor boekjaar 2024 (voorheen respectievelijk € 4,4 miljoen, € 5,8 miljoen & € 6,1 miljoen) omwille van de verlaging van de recurrente belastingdruk op de Nederlandse activiteiten naar aanleiding van stijgende interestvoeten.

Doordat Montea recent het FBI-statuut toegekend gekregen heeft voor de periode 2025 t.e.m. 2021 is Montea gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor de periode 2022 t.e.m. 2024 voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen. Dergelijke toekenning van het FBI-statuut zou resulteren in een toekomstige bijkomende positieve impact op het EPRA-resultaat voor de bedragen overeenkomstig de aangelegde voorzieningen (totaalbedrag van € 11,1 miljoen of € 0,61 per aandeel). Daarnaast zou ook een positieve impact volgen van € 15,2 miljoen op het portefeuilleresultaat via terugname van de voorziene latente belasting op het vastgoed. Een weigering van toelating tot het statuut zou geen impact hebben op het ingeschatte EPRA-resultaat voor de periodes 2023-2024.

Toekomstige aanpak van Montea op vlak van FBI

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2021, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2022 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften zullen dan ook als FBI worden ingediend (minstens tot en met 2024) aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

Door de aankondiging dat een zogeheten vastgoedmaatregel zal geïntroduceerd worden in de vennootschapsbelasting, zullen FBI's vanaf 2025 niet langer rechtstreeks in vastgoed kunnen beleggen. Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen zouden daarom vanaf 2025 niet langer aanspraak kunnen maken op het FBI-statuut. Het is de verwachting dat vastgoed-FBI's zullen gaan herstructureren vóór 2025. In de kabinetsreactie is ook aangegeven dat flankerende maatregelen in 2024 getroffen zullen worden om het herstructureren van FBI's die in vastgoed beleggen te faciliteren.

FBI OVERZICHT		2015-2020	2021	2022-2023	2024	2025
FBI statuut opgenomen in de boekhouding van Montea?		✓	✓	✗	✗	N/A
Tarief dividendbelasting in boekhouding		5%	5%	5%	5%	N/A
Tarief vennootschapsbelasting in boekhouding/budget		25,0%	25,0%	25% & 25,8%	25,8%	25,8%
Dividendbelasting		M€ 2.3 €	1.2 €	1.9 €	1.1 €	-
'Delta' naar vennootschapsbelasting		M€ -	3.6 €	6.7 €	4.4 €	-
Totaal belastinglasten NL¹ in EPRA resultaat (geboekt/voorzien)		M€ 2.3 €	4.8 €	8.6 €	5.5 €	-
EPRA resultaat	Potentiële impact op het EPRA resultaat als FBI statuut wordt toegekend	TOEGEKEND M€ -	3.6 €	6.7 €	4.4 €	-
	Niet toegekend	NIET TOEGEKEND M€ N/A	N/A	-	-	-
Portfolio resultaat	Potentiële netto resultaat impact (uitgestelde belastingen) als FBI statuut wordt toegekend	TOEGEKEND M€ N/A	21.2 €	15.2 €	N/A	-
	Niet toegekend	NIET TOEGEKEND M€ N/A	N/A	-	-	-
Cash	Potentieel te recupereren als FBI statuut wordt toegekend	TOEGEKEND M€ 11.7 €	4.8 €	-	-	-
	Niet toegekend	NIET TOEGEKEND M€ N/A	N/A	-	-	-

1 betaald gezien het toepasselijk tarief van de belastingrente (8%)

1.4.4 ESG-update: onze duurzaamheidsstrategie

We kijken vooruit en maken ruimte voor de toekomst. Duurzaamheid zit al langer dan vandaag ingebakken in ons DNA: uiteraard willen en zullen we onze ecologische voetafdruk verlagen en verzamelen we hier constant relevante data voor. We willen de beschikbare ruimte optimaal en efficiënt benutten. Dat is uiteindelijk de spil van ons bedrijf. Op deze manier blijven we de markt en de steeds evoluerende wetgeving en normering een stapje voor, in gezonde balans met onze niet-aflatende winstambities.

Onze duurzame groeistrategie, gebaseerd op de geïdentificeerde prioritaire thema's uit de materialiteitsmatrix, is onlosmakelijk verbonden met onze overkoepelende langetermijnstrategie, die steunt op drie pijlers:

1. Future proof logistiek vastgoed met oog op duurzame groei
2. Op weg naar klimaatneutraliteit
3. Onze mensen als drijvende kracht en onze maatschappelijke betrokkenheid

Pijler 1

Future proof logistiek vastgoed met oog op duurzame groei

A) Duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed

Logistiek vastgoed, dat is nu eenmaal wie we zijn en wat we doen. Dat duurzaam en veelzijdig maken, is van essentieel belang om onze groei op lange termijn te verzekeren. We investeren in strategische locaties die multifunctionele en multimodale oplossingen ook toelaten. Daarnaast bouwen we multifunctionele en multimodale gebouwen, die rekening houden met de levenscyclus en circulariteit van materialen, bouwafval vermijden en tegelijk waken over het welzijn van de medewerkers van onze klanten. Tenslotte zijn we ons enorm bewust van de huidige grond schaarste. We willen de beschikbare ruimte dan ook maximaal benutten. Voor we nieuwe terreinen aansnijden, zoeken we naar grond die in het verleden al een industriële bestemming had en indien nodig grondig gesaneerd moet worden.

B) Track'24

Ambities en doelen voor 2030 en 2050 zijn uiteraard noodzakelijk, maar we willen ook de waarde creatie niet uit het oog verliezen. Daarom stelden we in 2021 Track'24 voor: een groeiplan om in de jaren 2021 tot en met 2024 een aantal tussendoelen te realiseren op vlak van financiële waarde creatie, steeds met de doelen over duurzaamheid in het achterhoofd, om zo een voorsprong te nemen op weg naar 2030.

In 1.2 Status Track'24 werd een overzicht opgenomen van alle acquisities, ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten die reeds gerealiseerd werden in de eerste jaarhelft van 2023.

Update Green Finance Framework

In overeenstemming met haar Green Finance Framework brengt Montea verslag uit 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 2023 publiceerde Montea een update van het "Green Finance Allocation and Impact report" die zowel de € 235 miljoen van 2021 omvat als de € 380 miljoen aan groene obligaties die in 2022 onder het Green Finance Framework werden uitgegeven via een US private plaatsing. De opbrengsten van deze private plaatsingen werden uitsluitend gebruikt voor de herfinanciering van duurzame projecten, zoals duurzame gebouwen en hernieuwbare energie. Met de investeringen van beide uitgiftes van groene obligaties, realiseren we een besparing van broeikasgasemissies van 28.112 tCO₂e/jaar (equivalent van de jaarlijkse CO₂ opname van 1.802 ha bomen).

Op weg naar klimaatneutraliteit

C) Energie-efficiëntie

We bieden energie-efficiënte oplossingen aan en promoten het gebruik van hernieuwbare energie bij Montea zelf en onze portefeuille.

D) Broeikasgasemissies

We verlagen onze directe en indirecte CO₂ voetafdruk van Montea door het aantal broeikasgasemissies te beperken die voortkomen uit onze bedrijfsvoering, ons logistiek vastgoed en onze leveranciers.

Montea is ervan overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten. Om die reden maken duurzaamheidsinvesteringen ook onderdeel uit van het te realiseren investeringsvolume in het kader van Track'24. Meer dan de helft van die voorziene duurzaamheidsinvesteringen bestaat uit nieuwe PV-installaties. Anderzijds zet Montea ook in op energetische verbeteringen aan de bestaande portefeuille, door bijvoorbeeld de sites los te koppelen van het gasnet en over te schakelen op warmtepompen, het vernieuwen en bijkomend isoleren van daken en het voorzien in (additionele) laadpunten.

Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken is logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten middels de installatie van zonnepanelen. Daarom voorziet Montea ook in de loop van 2023 de nodige investeringsbudgetten op het vlak van PV-installaties.

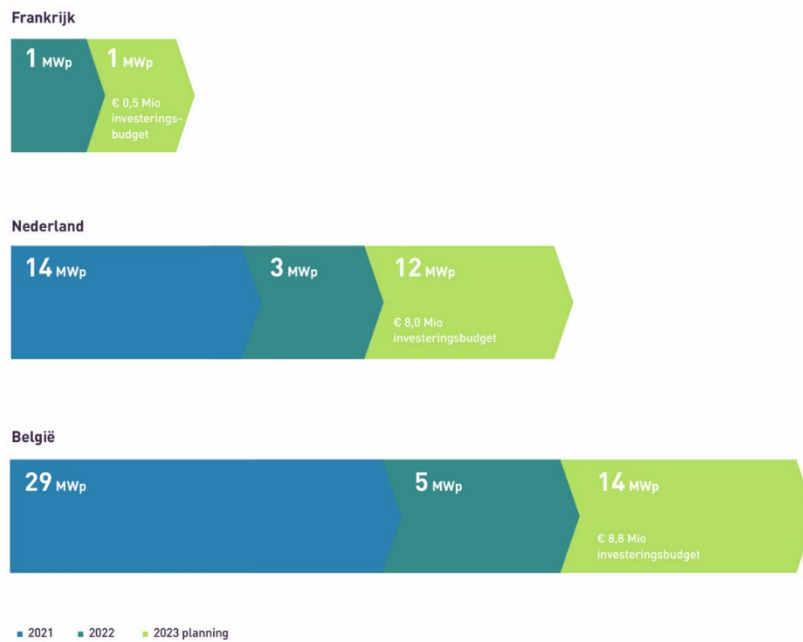
60 MWp totale capaciteit (geïnstalleerd)
Energie voor **16.100** gezinnen
Equivalent van CO₂-opname van **1.000** hectare

Montea heeft in 2023 de ambitie om de totale capaciteit van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk naar een niveau van 79 MWp te brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. **€ 17,3 miljoen** aan een **gemiddelde IRR van 10%**.

In België verwacht Montea om de capaciteit van de PV-installaties te verhogen met 14 MWp, wat de totale toekomstige capaciteit naar 48 MWp zal brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 8,8 miljoen.

Daarnaast verwacht Montea om de capaciteit van de PV-installaties in Nederland te verhogen met 12 MWp, wat de totale toekomstige capaciteit naar 29 MWp zal brengen. Door de oplevering van twee nieuwe PV-installaties in de loop van het eerste semester van 2023 kon hiervan reeds 7 MWp gerealiseerd worden. Montea heeft op jaarbasis voor zonnepanelen in Nederland een investeringsbudget van ca. € 8,0 miljoen euro voorzien.

Tenslotte verwacht Montea om de capaciteit van de PV-installaties in Frankrijk op te trekken tot een totale capaciteit van 2 MWp. Door opleveringen tijdens het eerste kwartaal van 2023 kon deze ambitie voor 2023 reeds gerealiseerd worden, via de bijkomende investering van ca. € 0,5 miljoen.



Energiebesparende maatregelen bij de bestaande portefeuille

Daarnaast grijpt Montea op bestaande sites ook in waar het kan om zo veel mogelijk energie te besparen. Dit levert op lange termijn niet alleen een economisch voordeel op, Montea is ervan overtuigd dat dit ook op andere vlakken positieve invloed heeft, zoals een verbeterde werkomgeving, kostenbesparingen en dus meer tevreden huurders. Ook hiervoor wordt er in 2023 investeringsbudget uitgetrokken en dit ten bedrage van ca. **€ 13,0 miljoen**.

Zo laten **warmtepompen** toe gebouwen op een duurzamere manier (zonder fossiele brandstoffen) te verwarmen en/of koelen. Doelstelling hierbij is om tegen 2030 de helft van de sites in portefeuille los te koppelen van het gasnet en over te schakelen op warmtepompen.

Ondertussen gaat Montea verder met het **relighting**-programma in de warehouses. De verlichting in alle oudere gebouwen wordt vervangen door energiezuinige leds. Eind 2022 beschikte 23% van de sites over energiezuinige verlichting. Het doel is om dat tegen 2030 op 100% te hebben.

Omwille van de voordelen voor energie-efficiëntie vindt Montea het belangrijk om ook te investeren in de gevels en daken van de gebouwen uit onze portefeuille. Een goed geïsoleerd dak helpt om het binnenklimaat te optimaliseren en de energierekening van onze klanten te verlagen, dus zet Montea hoog in op het **vervangen van daken en aanbrengen van (meer) isolatie**.

Eind 2022 beschikte 44% van de sites over EV-charging mogelijkheden. Montea installeert laadpalen bij alle nieuwbouwprojecten, maar ook bij de bestaande portefeuille wordt er geïnvesteerd in **EV-charging** om klanten te ondersteunen bij hun energietransitie. Tegen eind 2023 willen we minimum 60% van onze sites voorzien van laadmogelijkheden. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor het plaatsen van laadvoorzieningen voor elektrische trucks.

Studies

Project H2ulst

Europa is in volle transitie naar een CO₂-neutrale economie tegen 2050, en hierbij is diepgaande elektrificatie van koolstof-intensieve activiteiten van cruciaal belang. De activiteiten in en rond onze gebouwen op de Hulst vormen hier geen uitzondering op. Een complex ecosysteem zoals dat van Park de Hulst vraagt om een veelzijdige aanpak waarbij verschillende technologische oplossingen aangereikt worden en waarbij de wensen en verzuchtingen van alle betrokken bedrijven in acht worden genomen.

Montea, Quares en Toyota Material Handling, met ondersteuning van de VUB en Flux 50, sloegen de handen in elkaar om van dit bedrijventerrein een voorloper te maken op weg naar CO₂-neutraliteit, en na te gaan hoe we deze doelstelling kunnen bereiken aan de hand van een samenwerking op vlak van hernieuwbare energie, mobiliteit en logistiek. De haalbaarheidsstudie wordt momenteel uitgevoerd, om de mogelijke scenario's voor de energietransitie van de Hulst te bestuderen en optimaliseren. Verschillende commercieel beschikbare technische oplossingen worden bestudeerd: lokale hernieuwbare energieopwekking, lokaal geproduceerde groene waterstof, energieopslag-systemen, elektrische voertuigen op batterijen en elektrische voertuigen op brandstofcellen.

Samenwerking Montea & Bnewable

De megatrend energietransitie zorgt ervoor dat we ons moeten voorbereiden op schaarste aan voorzieningen, maar ook op een stijgende vraag naar elektriciteit door meer elektrische warmtepompen te gebruiken en laadpunten voor auto's, bestelwagens en trucks te voorzien. Ook de integratie en het management van alle hernieuwbare energiestromen (solar en waterstof, en batterijopslag) en van nieuwere trends zoals energiedelen zorgen voor de nodige uitdagingen.

In deze context gaat Montea een samenwerking aan met Bnewable voor de realisatie en exploitatie van een hybride zonne-energie- en batterijoplossing op verschillende locaties van Montea. Het project omvat de ontwikkeling van een hybride zonne-energie- en batterijsysteem op vier locaties in België, waarvoor Bnewable, na de nodige technische analyses, een installatieplan zal opstellen. Daarnaast zal Bnewable dankzij zijn Energy Management Systeem (EMS) de batterijen valoriseren in de markt, alsook onderzoek verrichten naar de verschillende opties voor het beheer en het slim aansturen van bestaande laadpalen en de mogelijkheid om extra carports met stuurbare oplaadpalen te installeren. Op termijn zou de samenwerking ook voor internationale optimalisatie kunnen zorgen, op voorwaarde dat het uitgewerkte model toepasbaar en configureerbaar is voor de verschillende soorten sites en huurders binnen de portefeuille van Montea.

Energiecoöperatie in Nederland

In het kader van de netcongestieproblematiek in Nederland kijkt Montea mee naar het onderzoek naar de realisatie van een energie coöperatie op een bedrijventerrein van één van de huurders in de regio Amsterdam. De resultaten van dergelijke realisatie zouden immers ook op andere bedrijventerreinen geïmplementeerd kunnen worden waar de huurders van Montea actief zijn en sprake is van netcongestie.

Doordat niet ieder bedrijf op het bedrijventerrein (meteen) de gewenste elektriciteitsaansluiting krijgt omwille van onderbezetting van het onderstation, stelt de lokale gebiedsontwikkelaar voor om een uniek lokaal virtueel stroomnetwerk op te zetten. Bedrijven verbruiken immers nooit allemaal tegelijk het volledig gecontracteerde vermogen; er is soms ook al rekening gehouden met toekomstige uitbreidingen waarvoor er al meer capaciteit is gereserveerd. Ook zonnepanelen zorgen ervoor dat het stroomverbruik vaak lager is dan wat gecontracteerd werd. Er is dus vrije ruimte op het net, die zou kunnen gebruikt worden door bedrijven die niet de vereiste elektriciteitsaansluiting konden verkrijgen. Om het afstemmen van vraag en aanbod te realiseren is centrale sturing noodzakelijk.

Door zich te verenigen in een energie coöperatief kunnen de bedrijven op het bedrijventerrein slimmer (iedereen krijgt de gewenste elektriciteit), goedkoper (collectief delen van investeringen in generatoren of batterijen) en duurzamer (geen onnodige uitstoot van CO₂) functioneren.

Business case: ontwikkeling Waddinxveen fase 2¹⁶

Montea en Lekkerland, onderdeel van het Duitse REWE, aanbieder van innovatieve retail oplossingen en logistieke diensten, tekenden een overeenkomst voor de ontwikkeling van een duurzaam, state of the art koel- en vriesdistributiecentrum waarbij we streven naar een zo hoog mogelijke GPR-score (cfr. 1.2.2.2).



Het gebouw is een schoolvoorbeeld van onze Montea Blue Label bouwvoorschriften:

¹⁶ Zie persmededeling van 17/07/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

Er zal een slim LED-verlichtingssysteem geïnstalleerd worden, met bewegings- en daglichtsensoren, ook worden er high-tech warmtepompen geplaatst en is het hele gebouw full-electric (geen gasaansluiting). Het dak zal gebruikt worden voor de plaatsing van zonnepanelen, goed voor een productie van maar liefst 4.500 MWh, vergelijkbaar met de hoeveelheid energie die 1.600 huishoudens gemiddeld verbruiken per jaar.

Daarnaast worden ook voorzieningen getroffen om regenwater te hergebruiken, wordt er gebruik gemaakt van de restwarmte van de koelinstallatie voor de verwarming van de kantoren en vloer van de vriescel, alsmede voor het ontdooien van de koelers.

Deze toepassingen resulteren in een distributiecentrum met een zeer laag energieverbruik en dus ook een lage CO₂-uitstoot.



DUURZAAM en FLEXIBEL BOUWEN

Multifunctionele ruimtes met standaardafmetingen en grote overspanningen maken een flexibel gebruik van een gebouw mogelijk.	1	✓
Een gebouw met voldoende vrije hoogte waardoor dit voor meerdere oplossingen geschikt is.	2	✓
Regenwateropvang en -hergebruik bespaart waterverbruik en bevordert duurzaamheid.	3	✓

SLIM RUIMTEGEBRUIK

Optimaal gebruik grondoppervlak bevordert een efficiënte logistieke operatie.	4	✓
Multi-storey design bespaart vierkante meters terrein.	5	✓
Efficiënte parking door gebruik van parkeergarages.	6	✓
Herontwikkeld brownfield combineert milieuvordelen met economische ontwikkeling en sociale verbetering.	7	✓
Gelegen op een strategische en multimodale locatie.	8	✓
Wachtzones voor vrachtwagens beperken de overlast in de ruime omgeving van de site.	9	✓

ENERGIEZUINIG EN CO₂-ARM

Het monitoren van alle belangrijke energieverbruikers zorgt voor een eer efficiënt energieverbruik en bewustmaking.	10	✓
Hoog rendements zonnepanelen in combinatie met energieopslag zorgen voor een optimaal gebruik van hernieuwbare energie.	11	✓
High-tech warmtepompen wekken duurzame energie op. Op die manier zijn onze sites losgekoppeld van het gasnet en bijgevolg fossielvrij.	12	✓
SMART LED met bewegings- en daglichtsensoren zorgen voor een lager energieverbruik.	13	✓
Super geïsoleerde dock levelers verlagen het energieverbruik.	14	✓
Hoge isolatiewaarde en een verbeterde luchtdichtheid verlaagt het energieverbruik en verbetert het comfort.	15	✓
Gebruik van CO ₂ -arme materialen zorgt voor een drastische verlaging van de embodied carbon.	16	✓
Elektrische oplaadpunten voor auto's, e-vans, trucks en vorkheftrucks stimuleren elektrisch rijden en dragen bij tot het verlagen van de totale uitstoot.	17	✓

WELL-BEING

Fietsenstallingen met elektrische oplaadpunten bevorderen beweging en de gezondheid van medewerkers.	18	✓
Sportfaciliteiten bevorderen de gezondheid, prestaties en herstel van medewerkers.	19	✓
Sfeervolle koffiecorners zijn een sociale plek om te relaxen.	20	✓
Groene wanden zijn stressverlagend en bevorderen het welzijn en de productiviteit van medewerkers.	21	✓
Verwarming door middel van vloerverwarming is comfortabel en energiezuinig.	22	✓
Ventilatie en koeling is energiezuinig, comfortabel en bevordert de gezondheid van medewerkers.	23	✓
Slimme lichtkoepels of gevellichten brengen natuurlijk daglicht binnen en creëren een prettige en gezonde werkomgeving.	24	✓
Wachtruimte en sanitair voor chauffeurs zorgen voor een aangename omgeving voor iedereen.	25	✓

BIODIVERSITEIT

Bloemenweides, bijenkorven, waterbufferbekkens verbeteren de biodiversiteit.	26	✓
Groene parkings bevorderen het natuurlijk infiltreren van regenwater, thermische regulering en waterregulering.	27	✓
Groene daken absorberen regenwater, bieden een oase voor vogels en insecten, verlagen de omgevingstemperatuur en bevorderen schone lucht.	28	✓

CIRCULAIR BOUWEN

Totale milieubelasting van een materiaal gedurende de hele levenscyclus bepalen we met de LCA-methode.	29	✓
De gevels en dak worden meertaags en met niet-verlijmde materialen opgebouwd.	30	✓
Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met circulaire bouwprincipes met betrekking tot de uitvoering van bouwknoten en materialen.	31	✓
Het gebruik van PUR- en PIR-schuimen wordt zoveel mogelijk vermeden aangezien deze erg milieubelastend zijn.	32	✓
Bij de keuze van afwerkingsmaterialen wordt de voorkeur gegeven aan C2C-materialen (Cradle to Cradle).	33	✓

MILIEU

Afval scheiden draagt bij aan een beter milieu en circulaire economie.	34	✓
Parkeerzones en laadkades voor vrachtwagens worden voorzien van een olie- en benzineafscheider.	35	✓
Het gebruik van koelwloeistoffen wordt beperkt door het voorzien van een hybride systeem.	36	✓
Biologische zuivering van bedrijfsafvalwater verlaagt het waterverbruik.	37	✓

Onze mensen als drijvende kracht en onze maatschappelijke betrokkenheid

E) Welzijn en persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers

We bieden een veilige en gezonde werkomgeving voor onze medewerkers. We zijn een bedrijf dat groeit en onze Monteaners groeien met ons mee. Daarom zetten we resoluut in op de professionele en persoonlijke groei van iedere werknemer.

Tegelijkertijd zijn we ons als bedrijf ook bewust van de maatschappelijke rol die we dragen. We maken deel uit van de lokale gemeenschap en gaan verschillende engagementen aan. Hierbij moedigen we onze Monteaners maximaal aan om betrokkenheid te tonen in maatschappelijk relevante projecten.

Uitbouwen van teams

Montea bouwt voortdurend aan een organisatie die "Fit for growth" is, vertrekkende vanuit de landspecifieke kernstructuren waarin de bedrijfsfuncties met volledige verantwoordelijkheid zijn ingebed. Dit gebeurt via een agile en lean structuur die gericht is op een prestatiegerichte, doelgerichte organisatie.

Zowel Patrick Abel, onze nieuwe country director Duitsland als Xavier Van Reeth, onze nieuwe country director België versterken het Montea team om de nodige gravitas te geven aan ons internationaal groeverhaal. Rapportierend aan de CEO, en met P&L verantwoordelijkheid, zullen Patrick & Xavier leiding en management geven aan het "to-be-build" en bestaande team terwijl ze de interne en externe partijen sturen om de overeengekomen rendementsverwachtingen te behalen.

Daarnaast worden ook de corporate functies uitgebouwd die vanuit de hoofdzetel worden georganiseerd en de activiteiten in de deellanden ondersteunen.

We hebben de zoektocht afgerond naar twee belangrijke functies binnen Montea die rechtstreeks gelinkt zijn aan onze strategische behoeften.

Vooreerst heeft kwalitatief ondernemerschap en groei, met oog voor de ruimere omgeving waarin we actief zijn, steeds in het DNA van Montea gezeten. Montea neemt het ernstig om deze ambities concreet en tastbaar te maken. In dat kader verzekerde Montea zich van de functie van Chief Sustainability Officer (CSO) in de persoon van Samia Robbins. De CSO zal Montea vertegenwoordigen in duurzaamheid gerelateerde industrie-initiatieven & handelsverenigingen en zal de relaties met de academische wereld en consultants beheren. De CSO zal samenwerken met een brede set van interne teams, waaronder commerciële, ontwikkeling, financiën, HR, communicatie, enz. met een duidelijk doel om duurzaamheid te verankeren in alles wat we doen en zeggen, en ervoor te zorgen dat de roadmap voor duurzaamheid wordt vertaald in best-in-class projecten om onze prestaties aanzienlijk te verbeteren en onze ambitie te bereiken. Dit omvat een voortdurende verkenning van externe partnerschappen en het screenen van de markt op best practices.

Klantgerichtheid

Op 17 maart 2023 organiseerde Montea een exclusief event voor klanten en connecties in België, in samenwerking met Studio 100, een klant (huurder) van Montea in het gebouw te Puurs. De exclusieve avant-première van de Red Star Line show lag volledig in lijn met onze waarden, focus en ondernemerschap. Als klantgericht bedrijf wilde Montea haar dankbaarheid uitdrukken voor het vertrouwen en de loyaliteit van onze klanten, terwijl we ons ook wilden positioneren als een geweldig team en expert in de vastgoedsector.

Het evenement bood de perfecte gelegenheid om in contact te komen met klanten en hen de aandacht te geven die ze verdienen. Wij geloven dat het opbouwen van sterke relaties met onze klanten essentieel is om onszelf te positioneren als een betrouwbare leider in de vastgoedsector.

We zijn ervan overtuigd dat het evenement een succes was en we willen onze klanten bedanken voor hun aanwezigheid. We kijken ernaar uit om onze klantgerichte aanpak voort te zetten en samen te werken met onze klanten en connecties om hun succes te bevorderen.

Nominatie corporate well-being award

Montea is genomineerd voor de prestigieuze Corporate Well-being Award door ZigZagHR in België, één van de toonaangevende HR-fora in België. Deze erkenning benadrukt de unieke aanpak van Montea op het vlak van welzijn, die verder gaat dan een louter HR-project en diep verankerd zit in de cultuur van de organisatie. Na een strenge selectieprocedure kwam Montea als een van de vier bedrijven uit een grote pool van inzendingen naar voren, naast andere grote bedrijven. De CHRO van Montea presenteerde met passie de case voor het bedrijf via een goed gestructureerde business case en een boeiende video, waarin de toewijding van de organisatie aan welzijn werd benadrukt.

Hoewel Montea niet de eindoverwinning behaalde, is de nominatie voor deze award op zich al een opmerkelijke prestatie. Het benadrukt het belang van welzijn in de bedrijfscultuur en toont het engagement van Montea om een ondersteunende en verzorgende werkomgeving te creëren voor en door haar werknemers. De erkenning van ZigZagHR versterkt ons engagement om een stap verder te gaan in het bevorderen van het welzijn van de mensen op onze werkvloer. Monteaners zijn echt trots op deze prestatie en dragen allemaal bij om van de cultuur van Montea de bloeiende, ondersteunende gemeenschap te maken die het vandaag is.

Nominatie Best Finance team

Montea is ook trots te kunnen meedelen dat haar finance team genomineerd werd voor de gewaardeerde 'Best Finance Team of the Year' award in de Belgische financiële gemeenschap. De verwezenlijkingen en de gezamenlijke inspanningen van het team werden erkend tijdens het gala-evenement van de wedstrijd. De prijs 'Best Finance Team of the Year' erkent de bijdragen van de CFO en team en focust op financiën als een teamprestatie. Het financiële team van Montea begrijpt dat succes niet mogelijk zou zijn zonder de toewijding en het uitzonderlijke teamwerk van elk teamlid. Ze erkennen dat financiële verwezenlijkingen een collectief initiatief zijn en enkel haalbaar zijn door de inspanning van het hele team, en deze spirit straalt in alles wat ze doen.

Ondanks het feit dat Montea de award uiteindelijk niet in de wacht sleepte, is het financiële team van Montea trots op de nominatie en hecht het veel waarde aan haar cultuur van teamwerk. De oprechte toewijding van het bedrijf aan teamwerk en inclusiviteit heeft een omgeving gecreëerd die bevorderlijk is voor het bereiken van opmerkelijke prestaties. Montea is verheugd om deze erkenning te delen met haar financieel team en is blij om de waarde van een collaboratieve sfeer en de impact ervan op het succes van het bedrijf te erkennen.

1.4.5 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar 2023

Montea stelt Patrick Abel aan als Country Director Germany¹⁷

Sinds 2020 is Montea actief op de Duitse markt via een partnership met het Duitse IMPEC Group GmbH wat leidde tot de aankoop van twee ontwikkelgronden op strategische locaties in Mannheim en Leverkusen.

Sinds januari 2023 is Patrick Abel aangesteld als Country Director Duitsland. Patrick Abel heeft 20 jaar ervaring in de Duitse vastgoedsector. De afgelopen 5 jaar was hij lid van de raad van bestuur van Palmira Capital Partners met een duidelijke focus op de Pan-Europese logistieke sector. Patrick genoot een opleiding in economie, bedrijfskunde en behaalde een postgraduaat in Real Estate Asset Management. Hij is een gevestigde waarde in de sector en kan bouwen op een netwerk van ontwikkelaars, vastgoedeigenaren, makelaars, advocaten en adviesbureaus.

De nieuwe Country Director Germany voert vanaf januari zijn functie uit vanuit Frankfurt. Hij zal daar een lokaal Montea team uitbouwen en het groeiplan Track'24 mee ondersteunen.



¹⁷ Zie persmededeling van 03/01/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

Montea stelt Xavier Van Reeth aan als Country Director Belgium¹⁸



Xavier Van Reeth versterkt sinds april het Montea team in de functie van Country Director Belgium. In deze rol stuurt hij het Belgische team aan dat verantwoordelijk is voor het beheer van de bestaande klanten, alsook voor de verdere groei van de vastgoedportefeuille in België.

Met de komst van Xavier Van Reeth haalt Montea meer dan 15 jaar ervaring in de logistieke vastgoedsector aan boord. De afgelopen 10 jaar was Xavier als Head of Industrial & Logistics actief bij CBRE, dat ook in de toekomst een vooraanstaande vastgoedpartner zal blijven. Xavier heeft een uitstekende reputatie als teamplayer en beschikt over een ruime ervaring in dienstverlening aan logistieke spelers. Hiermee past hij dan ook helemaal bij het DNA en de reputatie van Montea.

Montea stelt Herman van der Loos aan als Investor Relations Manager¹⁹

Sinds de beursintroductie in 2006 groeide de vastgoedportefeuille van Montea van € 100 miljoen naar € 2,2 miljard. Teneinde de financiële stakeholders optimaal te ondersteunen, heeft Montea Herman van der Loos aangesteld als Investor Relations Manager. In deze functie onderhoudt Herman de relaties met bestaande investeerders en worden nieuwe investeerders aangetrokken om het verdere groeiverhaal te ondersteunen.

Herman van der Loos heeft meer dan 30 jaar ervaring als sell-side analist in beursgenoteerd vastgoed en als fondsbeheerder bij verschillende toonaangevende financiële instellingen in de Benelux. De laatste 9 jaar was hij actief als Senior Equity Analyst bij Degroof Petercam. Herman is Handelsingenieur (Haute Ecole ICHEC-ECAM-ISFSC) en is sinds 2003 CFA Charterholder.



1.4.6 Verdere versterking van de financieringsstructuur

1.4.6.1 Resultaat keuzedividend – 51% van de aandeelhouders ondersteunt Montea's groei door te kiezen voor aandelen²⁰

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders opnieuw een keuzedividend aangeboden. In totaal werd 51% van de coupons nr. 25 (die het dividend van het boekjaar 2022 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Deze kapitaalversterking zal worden aangewend om het Track'24 groeiplan verder te zetten. Er werden 293.750 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 21.035.437,50 (€ 5.986.625,00 in kapitaal en € 15.048.812,50 in uitgiftepremie) en dit binnen het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2023 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt aldus 18.318.970 aandelen na deze transactie.

¹⁸ Zie persmededeling van 02/03/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁹ Zie persmededeling van 02/06/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

²⁰ Zie persmededeling van 08/06/2023 of www.montea.com voor meer informatie

1.5 Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2023

1.5.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 juni 2023

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR X 1.000) ANALYTISCH	30/06/2023 6 maanden	30/06/2022 6 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
Netto huurresultaat	52.031	42.693
Vastgoedresultaat	56.154	46.461
% t.o.v. netto huurresultaat	107,9%	108,8%
Totaal vastgoedkosten	-1.679	-1.313
Operationeel vastgoedresultaat	54.476	45.148
Algemene kosten van de vennootschap	-5.023	-3.257
Operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille	49.452	41.891
% t.o.v. netto huurresultaat	95,0%	98,1%
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-9.725	-6.954
EPRA resultaat voor belastingen	39.727	34.937
Belastingen	2.560	-2.425
ERPA-RESULTAAT	42.288	32.513
ERPA-RESULTAAT PER AANDEEL	2,34	2,00
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	19
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.547	121.481
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	20.747	-17.523
Ander portefeuilleresultaat	0	0
Resultaat op de vastgoedportefeuille	11.200	103.976
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.572	42.264
NETTO RESULTAAT	51.915	178.753
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	2,87	11,01

KERNRATIO'S (in EUR)	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
EPRA resultaat per aandeel ¹	2,34	4,10	2,00
Resultaat op de portefeuille per aandeel ¹	0,62	4,74	6,40
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel ¹	-0,09	3,53	2,60
Netto resultaat (IFRS) per aandeel ¹	2,87	12,36	11,01
EPRA resultaat per aandeel ²	2,31	3,76	1,98
Voorgestelde uitkering			
Bruto dividend per aandeel		3,30	
Netto dividend per aandeel		2,31	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.059.302	16.538.273	16.239.519
Aantal aandelen in omloop per periode einde	18.318.970	18.025.220	16.422.856

1 obv gewogen gemiddeld aantal aandelen

2 obv aantal aandelen in omloop op balansdatum

1.5.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 52,0 miljoen over de eerste jaarmidde van 2023 en is gestegen met 22% (of € 9,3 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 42,7 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 5,9%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (5,5%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (0,4%).

De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten. Bij een gewogen gemiddelde inflatieverwachting van 4,4% in 2023, verwacht Montea gemiddeld ca. 5,6% te kunnen doorrekenen aan de klanten en dit naar aanleiding van een uitgesteld indexatie-effect doordat huurcontracten pas op verjaardag indexeren. Het effect van doorrekening van indexatie in de like-for-like huurinkomsten van Q2 2023 (5,9%) bedraagt 5,5%.

□ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 56,2 miljoen over de eerste jaarmidde van 2023, een stijging met € 9,7 miljoen (of 21%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 46,5 miljoen). De stijging van het netto huurresultaat met € 9,3 miljoen wordt aangevuld door een lichte stijging in de andere met huur verbonden opbrengsten t.o.v. 2022 ingevolge de structurele samenwerking met Cordeel.

□ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in de eerste 6 maanden van 2023 gestegen met € 2,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2022. Dit naar aanleiding van de groei van de portefeuille en het team. Toch zet de stijging van het vastgoedresultaat zich verder door in een stijging in het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille met 18% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 41,9 miljoen in 2022 naar € 49,5 miljoen in 2023).

De exploitatie- of operationele marge²¹ bedraagt 88,1% voor de eerste jaarmidde van 2023, tegenover 90,2% voor de eerste jaarmidde in 2022. Qua vooruitzicht voor 2023 zal de operationele marge onder controle blijven (ca. 90%). De EPRA kost ratio, traditioneel hoger in de eerste jaarmidde omwille van de toepassing van IFRIC 21 in het eerste kwartaal, stijgt ten opzichte van 2022. Voor jaareinde 2023 is de inschatting dat deze zal landen op ca. 11%, ten opzichte van 8,8% per 31/12/2022. Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea immers sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA kost ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.

□ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -9,7 miljoen, tegenover € -7,0 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een stijging met 40% (€2,7 miljoen), wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2023 ter financiering van de recente gerealiseerde investeringen.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 30 juni 2023 ingedekt voor 97,2%

²¹ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

De gemiddelde financieringskost^{22*}, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 2,1% aan het einde van de eerste jaarhelft van het boekjaar 2023 ten opzichte van 1,8% op het einde van de eerste jaarhelft van het boekjaar 2022.

□ Belastingen

Tot en met 2020 voerde Montea haar boekhouding alsof ze de FBI status reeds had bekomen. Vanaf 2021 daarentegen heeft Montea in haar resultaten evenwel voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden, omwille van de intrekking van de toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's. In de loop van 2023 werd Montea voor de periode 2015 t.e.m. 2021 erkend als FBI. Als gevolg hiervan, kon de in 2021 aangelegde provisie tijdens de eerste jaarhelft van 2023 tegengedraaid worden met een uitzonderlijk positief EPRA-resultaat effect van € 3,6 miljoen tot gevolg.

Voor boekjaar 2022 heeft Montea nog geen definitieve aanslag ontvangen. Hierdoor werd met betrekking tot boekjaar 2023 een belastingvoorziening opgezet van € 1,4 miljoen in de resultatenrekening, met name het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2021, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2022 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften zullen dan ook als FBI worden ingediend (minstens tot en met 2024) aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

□ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat over de eerste 6 maanden van 2023 bedraagt € 42,3 miljoen, een stijging van € 9,8 miljoen of 30% tegenover dezelfde periode in 2022 (€ 32,5 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is te danken aan de positieve impact ingevolge het verkrijgen van het FBI-statuut voor 2021 (€ 3,6 miljoen) alsook en voornamelijk door de sterke groei van de vastgoedportefeuille waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd (€ 6,2 miljoen).

Het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2023 bedraagt € 2,34 per aandeel, een stijging met 17% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2022 (€ 2,00 per aandeel), rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 11%, ingevolge de versterking van het kapitaal in de loop van 2022 en 2023. De uitzonderlijke impact omwille van de positieve evoluties gerelateerd aan het FBI-statuut omvat € 0,20 per aandeel en houdt enkel rekening met het verkregen boekjaar 2021.

□ Resultaat op de vastgoedportefeuille²³

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste jaarhelft van 2023 bedraagt € 11,2 miljoen of € 0,62 per aandeel²⁴. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat € 104,0 miljoen of € 6,40 per aandeel. In de eerste jaarhelft van 2023 wordt de beperkt negatieve herwaardering van de bestaande portefeuille hoofdzakelijk gedreven door een opwaartse (door de vastgoeddeskundige gebruikte input-)yield shift van 19 bps, gedeeltelijk gecompenseerd door een stijging van de geschatte markthuurlaastwaarden met 3,8%. De EPRA Net Initial Yield stijgt met 21 bps ten opzichte van 2022 tot 5,03%. Deze output yield wordt slechts in beperkte mate beïnvloed door de herwaardering van de portefeuille (2 bps). Vooral het bereiken van een 100% bezettingsgraad en indexatie verklaren de stijging (19 bps). In 2022 werd de provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat verder aangelegd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen'). In de eerste jaarhelft van 2023 daarentegen wordt de in 2021 voorziene latente belasting op het vastgoed

²² 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.

²³ 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.

²⁴ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

tegedraaid ten belope van € 21,2 miljoen, wat een positieve invloed heeft op het resultaat op de vastgoedportefeuille.

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

□ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt - € 1,6 miljoen of - € 0,09 per aandeel op het einde van de eerste jaarhelft in 2023, tegenover een positieve variatie van € 42,3 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2022. De negatieve variantie van € 43,8 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet indekkingsinstrumenten als gevolg van de dalende lange termijn rentevoeten in de loop van 2023.

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 en de impact van provisies voor latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat verwerkt vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen van FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het nettoresultaat in de eerste helft van 2023 is voornamelijk toe te schrijven aan de waardedaling van de vastgoedportefeuille en financiële instrumenten in 2023 ten opzichte van 2022 en de uitzonderlijke terugname van de provisie voor latente belasting initieel opgezet in 2021.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel²⁵ bedraagt € 2,87 per aandeel t.o.v. € 11,01 per aandeel in 2022.

1.5.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2023

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2023	31/12/2022
I. VASTE ACTIVA	2.232.696.900	2.215.999.976
II. VLOTTENDE ACTIVA	47.688.871	111.711.946
TOTAAL ACTIVA	2.280.385.771	2.327.711.922
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.312.831.006	1.301.220.020
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1.310.247.819	1.297.636.079
II. Minderheidsbelangen	2.583.188	3.583.941
VERPLICHTINGEN	967.554.765	1.026.491.902
I. Langlopende verplichtingen	856.768.241	909.109.354
II. Kortlopende verplichtingen	110.786.524	117.382.548
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.280.385.771	2.327.711.922

²⁵ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

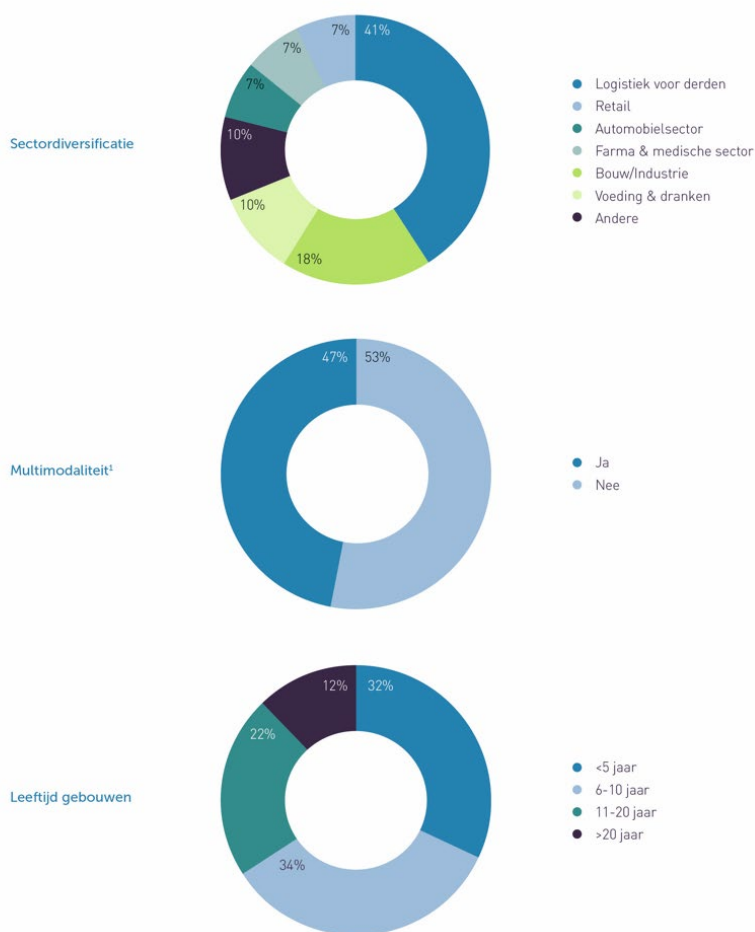
1.5.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2023

Op 30/06/2023 bestaat het totaal van de activa (€ 2.280,4 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (90% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (4% 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.

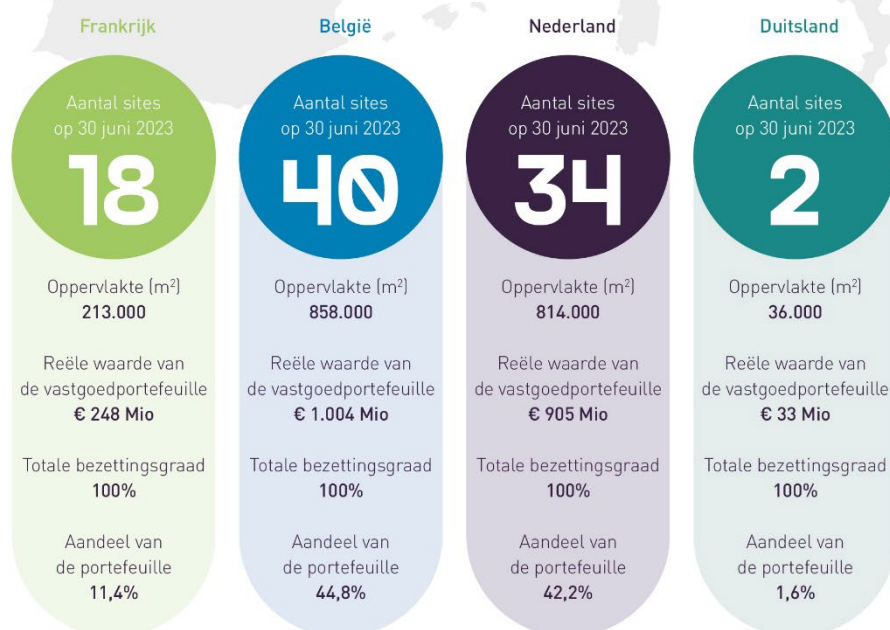
1.5.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2023

Montea streeft ernaar haar sterke fundamentals te kunnen handhaven. Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

De vraag naar extra opslagruimte is 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 de e-commerce sector. Montea tracht een antwoord te bieden op deze uitdagingen door het aanbieden van innovatieve vastgoedoplossingen. Door de aanhoudende grondschaarste in de verschillende landen, merken we daarnaast ook een opwaartse druk op de markthuren op.



[1] Locaties die intermodale netwerkexpansie toelaten door middel van een goede connectie met de weg, het spoor, waterwegen en/of (lucht)havens.



- In de loop van de eerste jaarthelft van 2023 blijft het portefeuillevolume stabiel op € 2,2 miljard. Ten opzichte van jaareinde 2022 werd een investeringsvolume gerealiseerd van € 23,7 miljoen, dit in combinatie met negatieve herwaarderingen van de bestaande portefeuille van € 5,4 miljoen. Montea herbevestigt evenwel haar ambitie om een investeringsvolume van ca. € 160 miljoen te realiseren in 2023.
- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.921.172 m², verspreid over 94 sites, met name 40 sites in België, 18 sites in Frankrijk, 34 sites in Nederland en 2 sites in Duitsland.

- De bezettingsgraad bedraagt 100% per 30/06/2023 t.o.v. 99,4% per jaareinde 2022. Zowel de site te Le Mesnil-Amelot (FR) als die in Aalsmeer (NL) konden in de loop van de eerste jaarcheften van 2023 verhuurd worden.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt op het einde van het tweede kwartaal € 2.189,3 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.051,3 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 86,2 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 51,8 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2022 bleef de reële waarde van de vastgoedportefeuille stabiel, met een beperkte stijging van 0,8%, voornamelijk door een bijkomend investeringsvolume van € 23,7 miljoen, gedeeltelijk gecompenseerd door negatieve herwaardering van € 5,4 miljoen.

		Totaal				Totaal		Totaal
		30/06/2023	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	31/12/2022	30/06/2022
Vastgoedportefeuille — Gebouwen¹								
Aantal sites		94	40	18	34	2	92	87
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	1.921.172	858.353	213.293	813.561	35.965	1.890.029	1.750.947
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	106.305	-	-	-	-	100.136	89.589
Bruto rendement	%	5,18	-	-	-	-	4,96	4,72
Current yield - 100% verhuurd	%	5,17	-	-	-	-	4,98	4,75
Niet verhuurde delen	m ²	0	0	0	0	0	11.110	1.250
Huurwaarde van niet verhuurde delen ²	K€	0	0	0	0	0	831	118
Bezettingsgraad	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,4	99,9
Investeringswaarde	K€	2.184.650	940.879	249.221	959.527	35.023	2.151.050	2.009.918
Reële waarde	K€	2.051.290	919.752	232.839	865.941	32.758	2.019.489	1.897.246
Vastgoedportefeuille — Zonnepanelen³								
Reële waarde	K€	51.762	26.278	3.368	22.116	0	49.197	36.091
Vastgoedportefeuille — Ontwikkelingen								
Reële waarde	K€	86.243	57.669	11.415	17.159	0	102.338	112.978
Vastgoedportefeuille — Totaal								
Reële waarde	K€	2.189.295	1.003.699	247.621	905.217	32.758	2.171.024	2.046.315

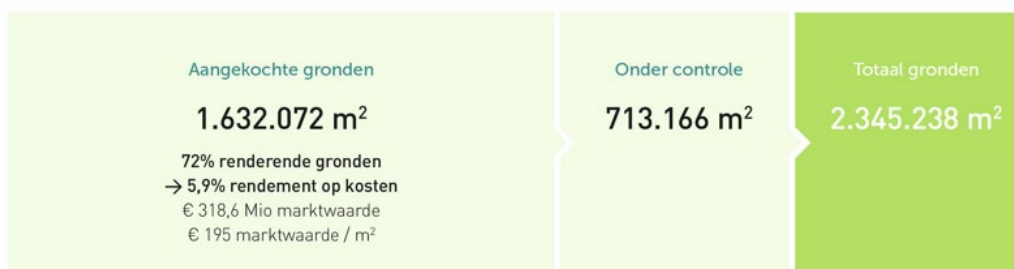
(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

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

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

- Het vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 5,17% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 4,98% op 31/12/2022. Het bruto rendement bedraagt 5,18%, ten opzichte van 4,96% op 31/12/2022.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 106,3 miljoen, een stijging van 6% ten opzichte van 31 december 2022, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 86,2 miljoen en bestaat uit:
 - de lopende projectontwikkeling & het aangekocht terrein te Tongeren (BE) – cfr.1.2.2.2
 - het terrein gelegen te Lembeek (BE)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein van fase 2 te Waddinxveen (NL)
 - het terrein gelegen te Senlis (FR)
 - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR)
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL) – cfr. 1.4.4
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 51,8 miljoen betreft 50 zonnepaneelprojecten verspreid over België, Frankrijk en Nederland.

- Montea beschikt over een totale grondreserve van 2.345.238 m² dat zal leiden tot een toekomstig ontwikkelingspotentieel van ca. 1.170.000 m².



Ongeveer 1,6 miljoen m² (of ca. 70% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 318,6 miljoen. Bovendien levert 72% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,9%.

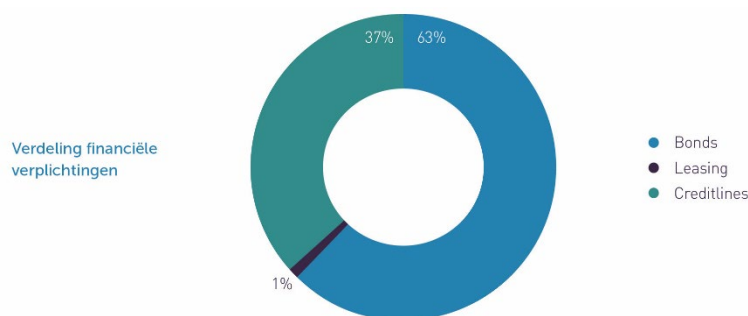
Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,7 miljoen m² (of ca. 30% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		Totaal 30/06/2023	Totaal %	Totaal 30/12/2022	Totaal %	Totaal 30/06/2022	Totaal %
Grondreserve							
Totaal oppervlakte	m²	2.345.238	100%	2.401.318	100%	1.943.662	100%
Verworven, gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m ²	1.632.072	70%	1.688.152	70%	1.465.964	75%
waarvan inkomsten genererend	%	72%	-	73%	-	67%	-
Onder controle, niet gewaardeerd in vastgoedportefeuille	m ²	713.166	30%	713.166	30%	477.698	25%
Reële waarde	K€	318.627	100%	315.336	100%	279.324	100%
Verworven, gewaardeerd in vastgoedportefeuille	K€	318.627	100%	315.336	100%	279.324	100%
waarvan inkomsten genererend	%	72%	-	73%	-	67%	-
Onder controle, niet gewaardeerd in vastgoedportefeuille	K€	0	0%	0	0%	0	0%

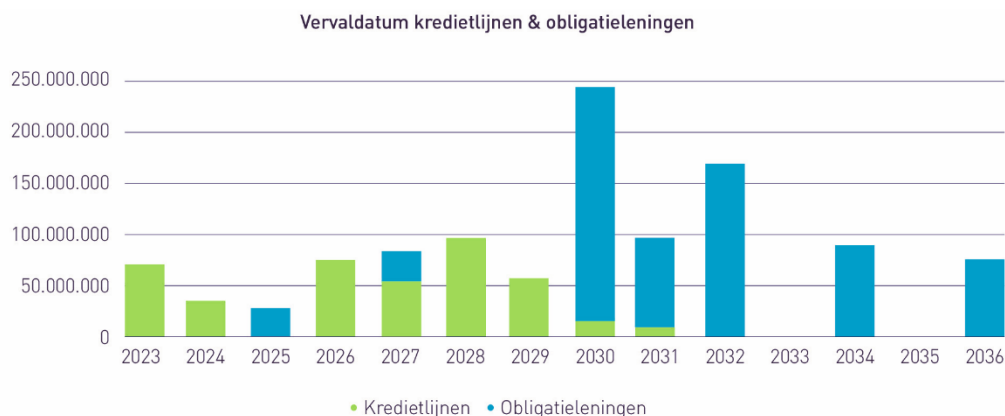
1.5.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.312,8 miljoen en een totale schuld van € 967,6 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (IFRS) bedraagt € 1.310,2 miljoen per 30 juni 2023 tegenover € 1.297,6 miljoen per eind 2022. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 2,6 miljoen per 30 juni 2023 tegenover € 3,6 miljoen per eind 2022. Deze minderheidsbelangen komen tot stand door het opzet van de samenwerking met de Groep Cordeel.
- De totale verplichtingen van € 967,6 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 180,7 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 6 financiële instellingen. Montea heeft € 394,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 juni 2023 en een niet-opgenomen capaciteit van € 213,5 miljoen;
 - € 665,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing);
 - 58% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegevens onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 50,7 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
 - € 15,4 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²⁶ voor een bedrag van € 55,8 miljoen.



Onderstaande tabel geeft per 30 juni 2023 weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



²⁶ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

EPRA LTV



Nettoschuld/EBITDA (adjusted)



Hedge ratio



Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten

7,4 jaren

30/06/2023

7,6 jaren

31/12/2022

Gemiddelde looptijd van kredietcontracten

6,9 jaren

30/06/2023

6,9 jaren

31/12/2022

Gemiddelde kost van de schuld



Interest coverage ratio



De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,8 jaar op 30 juni 2023, wat stabiel blijft in vergelijking met 31 december 2022 (6,9 jaar).

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 7,2 jaar eind juni 2023. 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 97,2% per eind juni 2023.

De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x in de eerste jaarhelft van 2023 tegenover 5,6x 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 geprojecteerde financieringskost van de schulden bedraagt 2,1% over de eerste helft van 2023 (t.o.v. 1,8% in dezelfde periode vorig jaar), voornamelijk als gevolg van de in 2022 gecontracteerde obligatieleningen.

Met een EPRA LTV van 40,5% eind juni 2023 (t.o.v. 41,9% eind juni 2022) en een verbeterde Net Debt/EBITDA (adjusted)²⁷ van 8,2x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,03%, een stijging met 21 bps ten opzichte van eind 2022 ingevolge het bereiken van een 100% bezettingsgraad en indexatie (+19 bps), in combinatie met beperkte afwaarderingen van de portefeuille (+2 bps).

De marktdynamiek blijft gezond. De stabiele waardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, de bezettingsgraad van 100%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,0 jaar (exclusief zonnepanelen) en de opwaartse druk op markthuursprijzen getuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio²⁸ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

²⁷ 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.

²⁸ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt 41,4% eind juni 2023.

1.5.5 Waarderingsregels

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

○ **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023**

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

- IFRS 17 Verzekeringscontracten – een nieuwe standaard die de opnamen, waardering, presentatie en toelichting behandelt, ter vervanging van IFRS 4 (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IFRS 17 Verzekeringscontracten in verband met de initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 in verband met vergelijkende informatie bij de eerste toepassing van IFRS 17 (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving waarbij de vereiste om 'significante' waarderingsgrondslagen te vermelden, vervangen wordt door een vereiste om 'materiële' waarderingsgrondslagen te vermelden (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten, waarbij meer duiding wordt gegeven bij de definitie van accounting estimates (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IAS 12 in het kader van Internationale Belastinghervorming gerelateerd aan Tweede pijler inkomstenbelasting Pillar Two Model Rules: er geldt een verplichte uitzondering binnen IAS 12 voor het opnemen en vermelden van uitgestelde belastingen in verband met winstbelastingen van tweede pijler.
- Aanpassing van IAS 1 Presentation of Financial Statements in verband met de classificatie van schulden (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)

○ **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2023 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening in verband met de classificatie van schulden op korte of lange termijn (de 2020 en 2021 wijzigingen) (toepasbaar vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassing van IFRS 16 Leaseovereenkomsten omtrent de initiële waardering van een leaseverplichting ontstaan uit een sale and leaseback transactie (toepasbaar vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassing van IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: toelichtingen omtrent financieringsregelingen voor leveranciers (toepasbaar vanaf 1 januari 2024)

1.6 Beursprestatie van het aandeel Montea

Beursprestatie	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	70,60	66,60	91,30
Hoogste	80,30	137,00	137,00
Laagste	67,30	62,20	84,90
Gemiddelde	75,28	94,14	110,20
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	71,83	72,32	70,56
EPRA NTA	70,22	71,72	71,42
Premie/discount t.o.v. IFRS NAV (%)	-1,7%	-7,9%	29,4%
Dividendrendement ¹ (%)	-	5,0%	-
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel	-	3,30	-
Netto dividend per aandeel	-	2,31	-
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	17.818	17.583	14.649
Periodevolume	2.262.840	4.518.768	1.860.396
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.318.970	18.025.220	16.422.856
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.293.319	1.200.480	1.499.407
Ratio's (%)			
"Velocity" ²	12%	25%	11%

¹ Brutodividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers

² Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen

1.7 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Montea ontwikkelt ca. 50.000 m² voor Lekkerland op Logistiek Park A12²⁹

Montea, ontwikkelende belegger in logistiek vastgoed, en Lekkerland, onderdeel van het Duitse REWE, aanbieder van innovatieve retailoplossingen en logistieke diensten, tekenden een overeenkomst voor de ontwikkeling van een nieuw distributiecentrum van ca. 50.000 m² bebouwde oppervlakte op Logistiek Park A12 te Waddinxveen.

Over de ontwikkeling

Het terrein van ca. 60.000 m² ligt direct aan de afslag van de snelweg A12 en is daardoor makkelijk bereikbaar en zeer goed gelegen in het hart van de randstad.

Onderdeel van deze ontwikkeling zijn ca. 40.000 m² warehouse, ca. 7.000 m² mezzanine, ca. 3.000 m² kantoren en 253 parkeerplaatsen. De zonnepanelen op de totale ontwikkeling, zullen samen ca. 9.000 MWh opleveren. Dit is vergelijkbaar met de hoeveelheid energie die 3.200 huishoudens gemiddeld gebruiken per jaar. Het gebouw wordt volledig gasloos en er worden voorzieningen getroffen om regenwater te hergebruiken.

Lekkerland en Montea sluiten een langjarige geïndexeerde huurovereenkomst af van 15 jaar onder de gebruikelijke voorbehouden. Het netto aanvangsrendement van circa 7% voldoet ruimschoots aan de door Montea vooropgestelde doelstelling voor eigen ontwikkelingen.

Met de ontwikkeling van de nieuwbouw voor Lekkerland heeft Montea haar positie op Logistiek Park volledig tot ontwikkeling gebracht, waarmee zij in totaal ca. 120.000 m² ontwikkeld heeft in Waddinxveen.

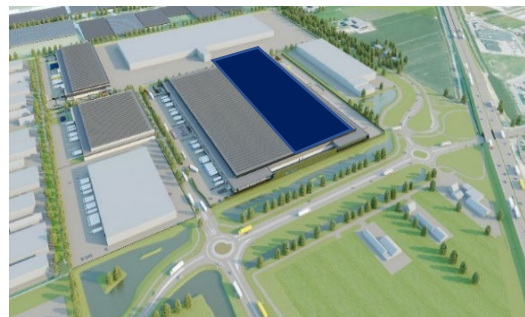
²⁹ Zie persmededeling van 17/07/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

Duurzaamheid centraal op Logistiek Park A12

In augustus 2020 verwierf Montea een terrein met een totale oppervlakte van 120.000 m² te Waddinxveen. Montea realiseerde in de eerste fase een distributiecentrum van ca. 50.000 m² verhuurd aan HBM Machines. Het nieuwe gebouw voor Lekkerland kent verschillende duurzame specificaties en maakt onder andere gebruik van restwarmte van de koelinstallatie voor verwarming van de kantoren en vloer van de vriescel, alsmede voor het ontdooien van de koelers.

Het gebouw wordt voorzien van QuadCore™ panelen met een hoge Rc-waarde en maakt gebruik van energiezuinige LED-verlichting. Gezamenlijk dragen al deze oplossingen bij aan een zo optimaal en laag mogelijk energieverbruik.

Het dak wordt gebruikt voor de plaatsing van zonnepanelen, waardoor samen met het in 2022 gerealiseerde en aangrenzende deel van de ontwikkeling, een dakoppervlak van 80.000 m² ontstaat, dat straks evenveel stroom oplevert als de behoefte van 3.200 huishoudens.



Gezond werkklimaat

Naast oog voor het milieu, hebben Montea en Lekkerland ook oog voor de mens bij de ontwikkeling van dit project. Er wordt een gezond gebouw gerealiseerd met aandacht voor groenvoorzieningen, binnenklimaat, ventilatie en natuurlijk licht. Een gezonde werkomgeving bevordert tenslotte het welzijn en de productiviteit van de gebruikers van het gebouw.

Duurzame ontwikkelingen

Montea is op Logistiek Park A12 eigenaar van in totaal ca. 15 hectare, welke direct gelegen zijn aan de A12. Sinds 2020 heeft Montea meerdere duurzame ontwikkelingen gerealiseerd op Logistiek Park A12.

Samia Robbins zal vanaf augustus het Montea team versterken³⁰

Kwaliteitsvol ondernemen en groeien, met respect voor de brede omgeving waarin Montea actief is, heeft altijd deel uitgemaakt van het DNA van Montea. Onze trackrecord van de afgelopen jaren is het bewijs van ons streven naar duurzame waardegroei in plaats van kortetermijnwinst. Met de aanwerving van Samia Robbins als Chief Sustainability Officer willen we een leiderspositie innemen op het vlak van duurzaamheid. Samia zal deel uitmaken van het Montea Exco team en zal rechtstreeks rapporteren aan de CEO.

Haar functie omvat het begeleiden van de duurzaamheidsambities van de groep in alle landen waarin zij actief is. Ook zal zij onze klanten stimuleren in hun inspanningen naar een lagere CO² uitstoot en hen helpen in het realiseren van hun klimaatactieplannen.

Samia behaalde diploma's aan de Universiteit van Lincoln en Sydney (Bachelor of Arts, en International Business). Zij heeft een ruime ervaring op vlak van duurzaamheid (Mace Group, Mott MacDonald...) en werkte hiervoor bij Arup als Energy Lead Netherlands en Hydrogen Lead Europe. Haar ervaring in verschillende soorten duurzaamheids-studies, stakeholder engagement en projectplanning zijn een enorme troef voor Montea.



Brand op Franse site

In de nacht van maandag 31 juli op dinsdag 1 augustus jl. vatte één van de gebouwen op een site in Le Mesnil-Amelot (FR) vuur. In het gebouw waren drie opslagbedrijven voor luchtvaartonderdelen gevestigd, waarbij twee van de drie units door het vuur getroffen zijn. De derde unit kon gedeeltelijk gevrijwaard worden, waar extra onderzoek zal uitwijzen wat kan gerecupereerd worden. De oorzaak van de brand blijft voornamelijk onduidelijk, een branddeskundige wordt aangesteld. De getroffen oppervlakte bedraagt 3.002m², ten opzichte van de totale Franse portefeuille van 213.293m² (1,4%). De huur ervan is ingedekt voor 3 jaar waarin de brandverzekering zal tussenkomen, net zoals ook de heropbouw is ingedekt.

³⁰ Zie persmededeling van 01/08/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

1.8 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste semester van 2023 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

1.9 Voornaamste risico's en onzekerheden³¹

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

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2022.

³¹ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2022. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

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

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

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

3 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

Montea verbindt zich op geen enkele manier - tenzij zij hiertoe wettelijk zou zijn verplicht – om deze vooruitzichten up te daten of aan te passen, ook al doen zich wijzigingen voor in de verwachtingen, gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitzichten gebaseerd zijn. Noch Montea, noch haar enige 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

18/08/2023	Online meeting analisten (11u00)
27/10/2023	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2023 (voor beurstijd)
27/10/2023	Online meeting analisten (11u00)
07/02/2024	Jaarlijkse financieel verslag – resultaten per 31/12/2023 (na beurstijd)
08/02/2024	Online meeting analisten (11u00)
07/05/2024	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2024 (na beurstijd)
08/05/2024	Online meeting analisten (11u00)
21/05/2024	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2023

Deze informatie is eveneens beschikbaar op de website van Montea: www.montea.com.

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2023 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.921.172 m², verspreid over 94 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

Herman van der Loos | +32 53 82 62 62 | ir@montea.com

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures³²

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 is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Het geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Het EPRA-resultaat per aandeel meet het nettoresultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

[EUR x 1.000]	30/06/2023	30/06/2022
Netto resultaat (IFRS)	51.915	178.753
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	9.659	-121.434
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-19
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.572	-42.264
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-20.747	17.523
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-112	-47
EPRA resultaat	42.288	32.513
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18.059.302	16.239.519
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	2,34	2,00

EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

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.

³² De auditor heeft een beoordeling (ISRE 2410) uitgevoerd van de EPRA-maatstaven opgenomen in deze sectie.

(EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.310.248	1.158.778
NAV per aandeel (€/aandeel)	71,83	70,70 ³³
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.310.248	1.158.778
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.402	39.102
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-38.801	-24.229
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	139.522	118.556
NRV	1.426.371	1.292.207
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.318.970	16.422.856
NRV per aandeel (€/aandeel)	77,86	78,68 ³⁴

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 op lange termijn 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.

(EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.310.248	1.158.778
NAV per aandeel (€/aandeel)	71,83	70,70
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.310.248	1.158.778
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	15.402	39.102
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-38.801	-24.229
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-543	-694
NTA	1.286.306	1.172.957
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.318.970	16.422.856
NTA per aandeel (€/aandeel)	70,22	71,42 ³⁵

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 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.

De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum.

³³ De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

³⁴ Aanpassing ten opzichte van het Q2 2022 persbericht, omwille van update in de berekeningsmethode op vlak van uitgestelde belastingen (+1.31€/aandeel).

³⁵ Aanpassing ten opzichte van het Q2 2022 persbericht, omwille van update in de berekeningsmethode op vlak van uitgestelde belastingen (+1.31€/aandeel).

(EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.310.248	1.158.778
NAV per aandeel (€/aandeel)	71,83	70,70
l) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.310.248	1.158.778
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-84.588	-49.592
NDV	1.225.660	1.109.186
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.318.970	16.422.856
NDV per aandeel (€/aandeel)	66,91	67,54

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:

	30/06/2023			31/12/2022		
(EUR x 1.000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leestandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leestandsgraad (in %)
België	-	48.082	0,0%	-	45.629	0,0%
Frankrijk	-	12.725	0,0%	118	12.215	1,0%
Nederland	-	48.762	0,0%	714	47.696	1,5%
Duitsland	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAAL	-	109.569	0,0%	831	105.540	0,8%

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. De EPRA 'topped-up' NIY integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting of getrapte huurprijzen).

Doelstelling: Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY (EUR x 1.000)		30/06/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.106.482	2.086.512
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-86.243	-102.338
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.020.239	1.984.174
Toelage voor geraamde aankoopkosten		133.360	131.561
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	2.153.599	2.115.735
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		114.315	107.318
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-5.926	-5.181
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	108.388	102.136
Huurvrije periodes of lease incentives		1	555
“topped-up” geannualiseerde nettohuurgelden	C	108.389	102.691
EPRA NIY	A/B	5,03%	4,83%
EPRA “topped-up” NIY	C/B	5,03%	4,85%

EPRA kost ratio

Definitie: De EPRA Kost ratio wordt berekend door de administratieve en operationele kosten (inclusief of exclusief directe leegstandskosten), te delen door de brutohuurinkomsten.

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. Het is een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.

Berekening:

EPRA KOST RATIO (EUR x 1.000)		30/06/2023	30/06/2022
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		7.719	5.035
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-256	-208
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	7.464	4.827
IX. Directe leegstandskosten		-245	-405
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	7.218	4.422
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		56.839	46.614
Brutohuurinkomsten	B	56.839	46.614
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	13,1%	10,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	12,7%	9,5%

De EPRA kost ratio is telkens hoger in de eerste jaarhalf omwille van IFRIC 21 in het eerste kwartaal. Voor jaareinde 2023 is de inschatting dat deze zal landen op ca. 11%, een stijging ten opzichte van 31/12/2022 (8,8%). Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA -kosten ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.



EPRA LTV

Definitie: De EPRA LTV wordt berekend door de netto schuld te delen door de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen).

Doelstelling: De EPRA LTV is een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen.

Berekening:

	30/06/2023					31/12/2022				
	Proportionele consolidatie					Proportionele consolidatie				
EPRA LTV (EUR x 1.000)	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	181.233	-	-	-	181.233	217.719	-	-	-	217.719
Commercial paper	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Hybride schuldinstrumenten (including convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Obligaties	662.594	-	-	-	662.594	662.450	-	-	-	662.450
Derivaten voor vreemde valuta	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Netto (handels)schulden ¹	23.051	-	-	-1.590	21.461	13.518	-	-	-799	12.719
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	830	-	-	-	830	885	-	-	-	885
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-13.932	-	-	5	-13.927	-67.766	-	-	8	-67.758
Netto schulden¹ (a)	853.776	0	0	-1.586	852.190	826.805	0	0	-791	826.014
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	1.989	-	-	-	1.989	1.996	-	-	-	1.996
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.020.979	-	-	-2.052	2.018.927	1.984.914	-	-	-4.029	1.980.885
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	86.243	-	-	-2.569	83.674	102.338	-	-	-4.387	97.951
Immateriële activa	543	-	-	-	543	567	-	-	-	567
Netto (handels)vorderingen	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Financiële activa	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Totale portefeuillewaarde (b)	2.109.754	0	0	-4.621	2.105.133	2.089.815	0	0	-8.416	2.081.399
LTV (a/b)	40,5%	-	-	-	40,5%	39,6%	-	-	-	39,7%

¹ Netto (handels)schulden omvat het netto van de handelsschulden/handelsvorderingen, netto van de overlopende rekeningen en netto van de andere vlottende activa en passiva.

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's³⁶

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		
(EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.547	121.481
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	20.747	-17.523
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.200	103.976

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten		
(EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
Financieel resultaat	-11.297	35.310
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	1.572	-42.264
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-9.725	-6.954

³⁶ Exclusief de EPRA-indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 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:

<u>OPERATIONELE MARGE (EUR x 1.000)</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Vastgoedresultaat	56.154	46.461
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	49.452	41.891
OPERATIONELE MARGE	88,1%	90,2%

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:

<u>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (EUR x 1.000)</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Financieel resultaat	-11.297	35.310
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-327	44
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.572	-42.264
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.154	1.063
Intercalaire intresten	-965	-586
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-9.863	-6.433
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	938.052	715.947
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,1%	1,8%

(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 (TTM) (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:

(Adjusted) NET DEBT / EBITDA (EUR x 1.000)	30/06/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	895.344	932.886
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-13.932	-67.766
Net debt (IFRS)	881.413	865.120
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-40.879	-41.621
Net debt (adjusted)	840.534	823.499
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	98.581	91.020
+ Afschrijvingen	405	432
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	3.202	6.752
EBITDA (adjusted)	102.188	98.204
Net debt / EBITDA (adjusted)	8,2	8,4

NET DEBT / EBITDA (EUR x 1.000)		30/06/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		895.344	932.886
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-13.932	-67.766
Net debt (IFRS)	A	881.413	865.120
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	98.581	91.020
+ Afschrijvingen ¹		405	432
EBITDA (IFRS)	C	98.986	91.452
Net debt / EBITDA	A/C	8,9	9,5

¹ TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op cijfers van de afgelopen 12 maanden.

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 (EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	49.452	41.891
Financiële inkomsten (+)	382	56
TOTAAL (A)	49.835	41.948
Netto financiële kosten (-)	11.017	7.496
TOTAAL (B)	11.017	7.496
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,5	5,6

37

³⁷ Het bedrag voor netto financiële kosten voor 2022 werd gecorrigeerd met de intercalaire interesten.

Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2023³⁸

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		30/06/2023 6 maanden	31/12/2022 12 maanden	30/06/2022 6 maanden
I.	Huurinkomsten	52.122	90.729	42.710
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-91	160	-16
	NETTO HUURRESULTAAT	52.031	90.889	42.693
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.796	10.177	4.594
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-5.973	-11.257	-5.247
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.300	10.105	4.420
	VASTGOEDRESULTAAT	56.154	99.913	46.461
IX.	Technische kosten	-63	-30	0
X.	Commerciële kosten	-124	-127	-52
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-245	-349	-405
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.197	-1.459	-838
XIII.	Andere vastgoedkosten	-50	-38	-17
	VASTGOEDKOSTEN	-1.679	-2.003	-1.313
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	54.476	97.910	45.148
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-5.193	-6.742	-3.423
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	170	-148	167
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	49.452	91.020	41.891
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	19	19
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.547	92.864	121.481
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	39.905	183.903	163.391
XX.	Financiële inkomsten	382	171	56
XXI.	Netto interestkosten	-10.052	-17.931	-6.910
XXII.	Andere financiële kosten	-55	-189	-100
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.572	58.408	42.264
	FINANCIEEL RESULTAAT	-11.297	40.460	35.310
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	28.608	224.362	198.701
XXV.	Vennootschapsbelasting	23.307	-19.904	-19.948
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	23.307	-19.904	-19.948
	NETTO RESULTAAT	51.915	204.458	178.753
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	51.760	204.505	178.656
	Minderheidsbelangen	155	-46	96
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.318.970	18.025.220	16.422.856
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	18.059.302	16.538.273	16.239.519
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	2,87	12,36	11,01

³⁸ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2023³⁹

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
		6 maanden	12 maanden	6 maanden
VASTE ACTIVA		2.232.697	2.216.000	2.076.071
I.	A. Goodwill	0	0	0
	B. Immateriële vaste activa	543	567	694
	C. Vastgoedbeleggingen	2.140.262	2.124.563	2.012.873
	D. Andere materiële vaste activa	52.860	50.273	37.295
	E. Financiële vaste activa	38.801	40.367	24.987
	F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	230	230	222
	H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		47.689	111.712	71.982
II.	A. Activa bestemd voor verkoop	0	0	0
	B. Financiële vlottende activa	0	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
	D. Handelsvorderingen	20.941	24.607	18.053
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.317	13.458	12.579
	F. Kas en kasequivalenten	13.932	67.766	36.697
	G. Overlopende rekeningen	8.499	5.881	4.653
TOTAAL ACTIVA		2.280.386	2.327.712	2.148.053
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.312.831	1.301.220	1.160.218
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.310.248	1.297.636	1.158.778
	A. Kapitaal	359.975	353.244	323.312
	B. Uitgiftepremies	334.325	319.277	249.381
	C. Reserves	564.032	420.657	407.332
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	51.915	204.458	178.753
II.	Minderheidsbelangen	2.583	3.584	1.440
VERPLICHTINGEN		967.555	1.026.492	987.836
I.	Langlopende verplichtingen	856.768	909.109	760.255
	A. Voorzieningen	0	0	0
	B. Langlopende financiële schulden	841.366	872.967	720.395
	a. Kredietinstellingen	130.729	161.271	231.341
	b. Financiële leasing	562	595	688
	c. Andere	710.075	711.101	488.366
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	-7	757
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.402	36.149	39.102
II.	Kortlopende verplichtingen	110.787	117.383	227.581
	A. Voorzieningen	0	0	0
	B. Kortlopende financiële schulden	53.978	59.919	181.940
	a. Kredietinstellingen	51.333	57.333	179.500
	b. Financiële leasing	118	110	111
	c. Andere	2.527	2.475	2.328
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26.311	28.407	22.643
	a. Exit taks	3.595	6.067	5.795
	b. Andere	22.716	22.340	16.848
	E. Andere kortlopende verplichtingen	1.775	2.343	166
	F. Overlopende rekeningen	28.722	26.714	22.832
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.280.386	2.327.712	2.148.053

³⁹ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.



Bijlage 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 30/06/2023⁴⁰

Mutatie in eigen vermogen (EUR X 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Minderheidsbelang	Eigen vermogen
OP 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280
Elementen onmiddellijk erkend als EV	29.467	84.584	13.092	0	2.448	129.591
Kapitaalsverhoging	35.627	84.584	0	0	0	120.211
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	14.928	0	0	14.928
Eigen aandelen	-14.649	0	0	0	0	-14.649
Aandeelekapitaal opties personeel	8.489	0	-1.695	0	0	6.794
Minderheidsbelang	0	0	0	0	2.287	2.287
Rechtzettingen	0	0	-141	0	161	20
Dividenden	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Overgedragen resultaat	0	0	227.848	-227.848	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	46	204.458	-46	204.458
OP 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Elementen onmiddellijk erkend als EV	6.731	15.049	-1.499	0	-1.355	18.925
Kapitaalsverhoging	5.968	15.049	0	0	0	21.017
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-1.339	0	0	-1.339
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	763	0	-333	0	0	430
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-1.355	-1.355
Rechtzettingen	0	0	172	0	0	172
Dividenden	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Overgedragen resultaat	0	0	204.458	-204.458	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-354	51.915	354	51.915
OP 30/06/2023	359.975	334.325	564.031	51.915	2.584	1.312.831

⁴⁰ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 30/06/2023⁴¹

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	30/06/2023 6 maanden	31/12/2022 12 maanden	30/06/2022 6 maanden
NETTO RESULTAAT	51.915	204.458	178.753
Andere elementen van het globaal resultaat	-1.339	14.928	46
Items die in het resultaat zullen worden genomen	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen	-1.339	14.928	46
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-1.339	14.928	46
GLOBAAL RESULTAAT	50.576	219.387	178.798
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	50.421	219.433	178.702
Minderheidsbelangen	155	-46	96

⁴¹ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht⁴²

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	30/06/2023 6 maanden	30/06/2022 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	67.766	15.172
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C)= (A1)	59.611	35.320
Netto resultaat	51.915	178.753
Netto interestkosten	10.052	6.910
Financiële inkomsten	-382	-56
Belastingen	-23.307	19.948
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-19
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	38.278	205.536
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	1.572	-42.264
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.547	-121.481
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	430	-4.616
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	160	187
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	91	16
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	11.801	-168.157
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	10.188	-1.221
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	-656	-838
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	9.533	-2.059
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-27.466	-224.350
Investeringsen	-27.466	-224.403
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-24.045	-211.460
Betalings verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-3.265	-12.725
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-156	-219
Desinvesteringen	0	53
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	53
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	-85.980	210.555
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	-36.000	246.967
Kapitaalverhoging	21.017	18.850
Betaalde dividenden	-59.230	-49.109
Betaalde interesten	-11.767	-6.153
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	13.932	36.697

⁴² De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2023 per geografische regio⁴³

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		30/06/2023 BE	30/06/2023 FR	30/06/2023 NL	30/06/2023 DE	30/06/2023 Niet toegew.	30/06/2023 12 maanden
I.	Huurinkomsten	22.098	6.299	22.726	999	0	52.122
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-69	-22	0	0	0	-91
	NETTO HUURRESULTAAT	22.030	6.277	22.726	999	0	52.031
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.168	1.291	1.161	175	0	4.796
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.342	-1.406	-2.052	-173	0	-5.973
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.603	189	508	0	0	5.300
	VASTGOEDRESULTAAT	26.459	6.351	22.344	1.001	0	56.154
IX.	Technische kosten	0	-51	-12	0	0	-63
X.	Commerciële kosten	-1	-29	-94	0	0	-124
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-192	-48	-5	0	0	-245
XII.	Beheerskosten vastgoed	-538	-455	-205	0	0	-1.197
XIII.	Andere vastgoedkosten	-47	-4	0	0	0	-50
	VASTGOEDKOSTEN	-777	-586	-315	0	0	-1.679
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	25.682	5.764	22.028	1.001	0	54.476
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-5.193	-5.193
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	158	-19	28	3	0	170
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	25.839	5.745	22.056	1.005	-5.193	49.452
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.730	-6.272	8.266	-2.810	0	-9.547
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	17.109	-527	30.322	-1.806	-5.193	39.905
XX.	Financiële inkomsten	382	0	0	0	0	382
XXI.	Netto interestkosten	-10.036	83	-98	0	0	-10.052
XXII.	Andere financiële kosten	-44	-5	-5	-1	0	-55
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.572	0	0	0	0	-1.572
	FINANCIEEL RESULTAAT	-11.270	77	-104	-1	0	-11.297
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.839	-449	30.218	-1.807	-5.193	28.608
XXV.	Vennootschapsbelasting	-1.324	-57	24.774	-86	0	23.307
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-1.324	-57	24.774	-86	0	23.307
	NETTO RESULTAAT	4.515	-506	54.992	-1.893	-5.193	51.915
	EPRA RESULTAAT	14.818	5.766	25.979	918	-5.193	42.288
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.059.302	18.059.302	18.059.302	18.059.302	18.059.302	18.059.302
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,25	-0,03	3,05	-0,10	-0,29	2,87
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,82	0,32	1,44	0,05	-0,29	2,34

⁴³ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 9: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2023 per geografische regio⁴⁴

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)	30/06/2023 BE	30/06/2023 FR	30/06/2023 NL	30/06/2023 DE	30/06/2023 ELIM.	30/06/2023 CONSO
VASTE ACTIVA	1.331.991	248.097	905.433	32.766	-285.590	2.232.697
I. A. Goodwill	0	0	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	543	0	0	0	0	543
C. Vastgoedbeleggingen	980.150	244.254	883.101	32.758	0	2.140.262
D. Andere materiële vaste activa	26.714	3.805	22.333	8	0	52.860
E. Financiële vaste activa	324.391	0	0	0	-285.590	38.801
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	193	38	0	0	0	230
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	482.337	8.236	15.161	461	-458.506	47.689
II. A. Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0
D. Handelsvorderingen	12.386	5.008	7.352	134	-3.940	20.941
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	453.479	937	4.373	96	-454.566	4.317
F. Kas en kasequivalenten	13.922	0	0	10	0	13.932
G. Overlopende rekeningen	2.551	2.292	3.436	220	0	8.499
TOTAAL ACTIVA	1.814.328	256.333	920.594	33.226	-744.096	2.280.386
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	895.343	141.043	524.817	5.373	-253.744	1.312.831
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	892.760	141.043	524.817	5.373	-253.744	1.310.248
A. Kapitaal	359.975	0	217.892	99	-217.991	359.975
B. Uitgiftepremies	334.325	0	0	0	0	334.325
C. Reserves	194.577	142.546	255.074	7.589	-35.754	564.032
D. Nettoresultaat van het boekjaar	3.882	-1.503	51.850	-2.315	1	51.915
II. Minderheidsbelangen	2.583	0	0	0	0	2.583
VERPLICHTINGEN	918.985	115.291	395.777	27.854	-490.352	967.555
I. Langlopende verplichtingen	835.809	1.423	19.537	27.158	-27.158	856.768
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	835.627	1.423	4.316	27.158	-27.158	841.366
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	182	0	15.220	0	0	15.402
II. Kortlopende verplichtingen	83.177	113.868	376.241	695	-463.193	110.787
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	53.694	82	202	0	0	53.978
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.339	3.730	12.399	963	-5.120	26.311
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.468	106.440	352.787	-627	-458.292	1.775
F. Overlopende rekeningen	13.676	3.615	10.853	359	219	28.722
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.814.328	256.333	920.594	33.226	-744.096	2.280.386

⁴⁴ De financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 10: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2023



Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid

Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Antwerpen, 2 augustus 2023

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

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

Marktwaaarde wordt gedefinieerd als het geschatte bedrag waarvoor een actief of passief op de waarderingsdatum zou moeten worden verhandeld tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen handelen met kennis van zaken, met voorzichtigheid en zonder dwang. Marktwaaarde is een geschikte basis voor het vaststellen van reële waarde volgens internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS). In de IFRS definieert de IASB reële waarde als:

"De prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum."

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

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

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

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

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

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

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013 - 2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts in België, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR). Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille. De overdrachtskosten van de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1.8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 7,5%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen. De overdrachtskosten voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 10,4%. De overdrachtskosten in Duitsland zijn afhankelijk van exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 30 juni 2023 een investeringswaarde heeft van:

2.328.816.981 EUR

(Twee miljard driehonderdenzeven miljoen zeshonderd en achtentwintig duizend en vijf honderd Euro)

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

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 10,4% voor de panden in Nederland, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 30 juni 2023 op :

2.189.295.525 EUR

(Twee miljard honderdénenzeventig miljoen vierentwintig duizend tweehonderd en negen Euro)

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

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



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises



Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2023 waardeert, de marktwaarde op 739.904.412 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 711.511.485 Euro.



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises



Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2023 waardeert, de marktwaarde op 1.588.912.568 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.477.784.040 Euro.



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Bijlage 11: Verslag van de commissaris



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

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

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Montea nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijgevoegd geconsolideerd overzicht van de balans van Montea nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2023, alsmede van het geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 17 augustus 2023

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans (Signature)
Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2023.08.17 11:52:05 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

24CBO0011

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0466.234.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited