

Persbericht

Tussentijdse

verklaring

Persbericht - Gereguleerde informatie
van de enige bestuurder met betrekking tot de periode
van 01/01/2023 t/m 30/09/2023



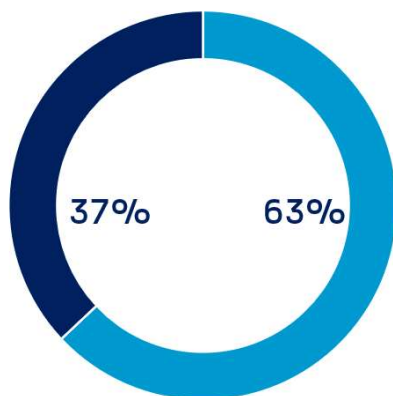
MORE INFORMATION:
MONTEA.COM


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

Montea brengt 1 miljoen m² van haar landbank in ontwikkeling

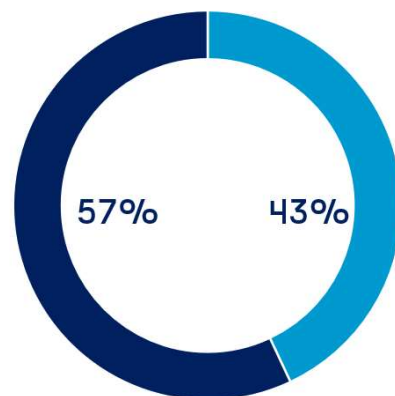
- Montea, ontwikkelende vastgoedinvesteerder, kondigt vandaag haar voornemen aan om ruim 40% van haar bestaande landbank in ontwikkeling te brengen voor eind 2025. Montea kan deze statement maken op basis van de bekomen vergunningen voor nieuwe projecten op haar bestaande landbank, alsook de lopende onderhandelingen met kandidaat huurders voor alle projecten. De uitrol zal leiden tot ca. **600.000 m² extra verhuurbare magazijnen** in België en Nederland, wat overeenstemt met ongeveer **10% van de totale ontwikkelingsmarkt** in deze landen. De oppervlakte van de vastgoedportefeuille zal hierdoor met maar liefst 30% toenemen over een periode van 2 jaar.
- Reeds **63% van de verhuurbare oppervlakte is vergund**, met 22% reeds in uitvoering. Montea verwacht de overige 41% op korte termijn in uitvoering te kunnen brengen. Van de resterende 37% verhuurbare oppervlakte die nog niet vergund is, wordt de vergunning op korte termijn verwacht. Bovendien is de totale verhuurbare oppervlakte met 43% **bijna voor de helft voorverhuurd**. Concrete gesprekken met potentiële huurders bevinden zich in een finale fase voor wat betreft de niet voor-verhuurde oppervlakte. Na ondertekening van de huurovereenkomst kan de bouw meestal onmiddellijk starten gezien de vergunde status van het merendeel van de bouwterreinen.

Status vergunning



■ Vergund ■ Vergunning verwacht op korte termijn

Status voor-verhuring



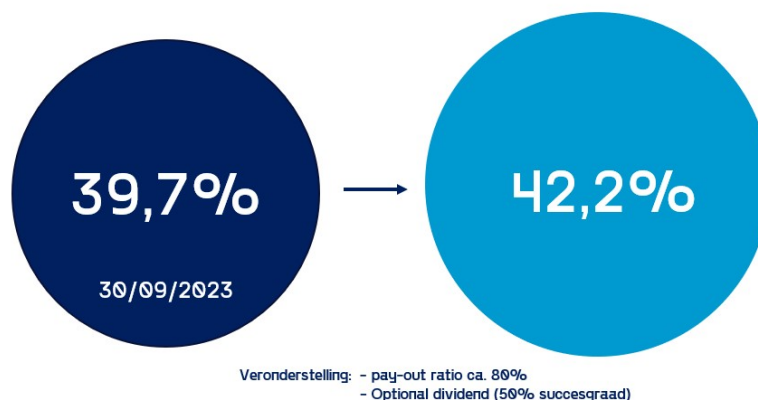
■ Voor-verhuurd ■ In onderhandeling

- De projecten zullen ontwikkeld worden aan een netto aanvangsrendement van 7,0% waardoor **ca. € 39 miljoen extra huurinkomsten** gegenereerd zal worden op jaarbasis.



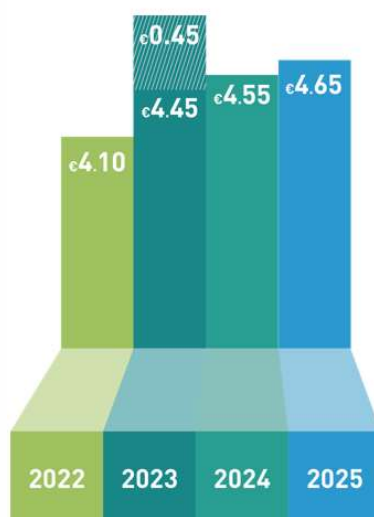
- Boven op de boekwaarde van deze bouwterreinen, die momenteel € 150 miljoen bedraagt, zal Montea € 400 miljoen extra investeren om de uitrol te realiseren. We verwachten met dit **investeringsvolume van € 550 miljoen** ongeveer **€ 200 miljoen aan ontwikkelmarges** te generen op basis van huidige marktwaarderingen, wat overeenkomt met een waarde creatie van **meer dan € 10 per aandeel op niveau van EPRA NTA**.
- De uitvoering van deze investeringen zal de EPRA schuldgraad doen stijgen naar 42,2%, rekening houdend met de huidige EPRA schuldgraad van 39,7%, een ontwikkelmarge van € 200 miljoen, een pay-out ratio van ca. 80% en een jaarlijks keuzedividend met een succesgraad van 50%.

EPRA LTV



- Ook op vlak van EPS zal waarde gecreëerd worden voor de aandeelhouders. Dankzij de huurgroei van ca. € 39 miljoen en een gecontroleerde maximale gemiddelde kost van de schuld van 2,5% kunnen we een duurzame stijging in EPRA-resultaat bieden naar **€ 4,55 per aandeel in 2024** en **€ 4,65 per aandeel in 2025**.

EPS groei

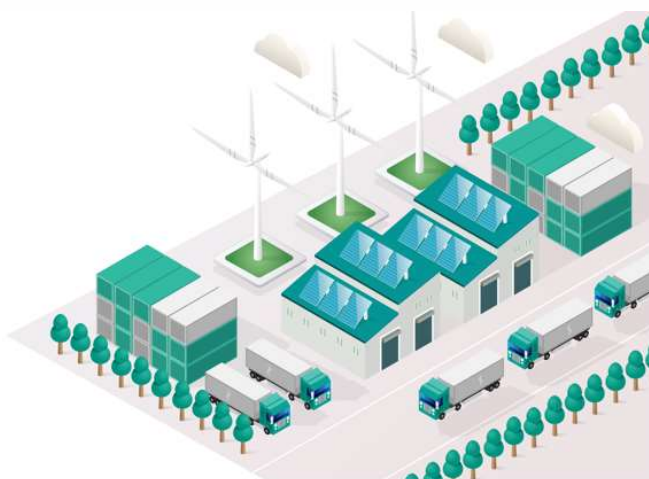


- Met de **resterende landbank van 1.437.000 m²** behoudt Montea een significant toekomstig ontwikkelingspotentieel, dat ook na 2025 voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.

1.000.000m² in ontwikkeling

600.000m² verhuurbare oppervlakte

1.400.000 m² resterende landbank



Landbank in ontwikkeling

2023-2025 (grondoppervlakte)



Highlights Q3 2023

- Meer dan **30% winstgroei** naar een EPRA-resultaat van € 66,6 miljoen: een **EPRA-resultaat van € 3,67 per aandeel**, een stijging met 18% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (rekening houdend met 11% extra uitstaande aandelen). Exclusief de eenmalige effecten in 2023, stijgt het EPRA-resultaat per aandeel met 3% naar € 3,22 per aandeel.

- **Toegang tot het FBI-regime voor de periodes 2021 en 2022**, wat overeenkomt met een uitzonderlijke positieve impact op het EPRA-resultaat van € 6,9 miljoen of € 0,38 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-statuut te kunnen claimen. Gezien het onzekere karakter voor de jaren na 2022 werden aangelegde belasting provisies voor deze jaren voorlopig niet tegengedraaid met een mogelijk bijkomend toekomstig positief EPRA-resultaat effect tot gevolg.

- **Verhoging 2023 & 2024 vooruitzichten**
 - ✓ **2023** - Groei van het **EPRA-resultaat** naar **€ 4,90 per aandeel** inclusief € 0,45 uitzonderlijk EPRA-resultaat per aandeel.
Het **recurrent EPRA-resultaat** stijgt van voorheen € 4,40 naar **€ 4,45 per aandeel**.
Het **uitzonderlijk EPRA-resultaat** stijgt van € 0,20 naar **€ 0,45 per aandeel** en bestaat uit
 - € 0,38 per aandeel gelinkt aan de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaren 2021 en 2022 en
 - € 0,07 per aandeel gelinkt aan het vrijvallen van de ingebouwde provisies naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in groene stroom certificaten in Vlaanderen.
 - ✓ **2023** - Groei van het **dividend naar minimum € 3,74 per aandeel** bestaande uit
 - minimum € 3,38 per aandeel
 - uitzonderlijk verhoogd met € 0,36 per aandeel omwille van het uitzonderlijk EPRA-resultaat in 2023.
 - ✓ **2024** - Groei van het **EPRA-resultaat** van voorheen € 4,50 naar **€ 4,55 per aandeel** zonder rekening te houden met mogelijk bijkomend toekomstige positieve EPRA-resultaat effecten naar aanleiding van het FBI-regime voor boekjaar 2023.
 - ✓ **2024** - Een **dividend van € 3,60 per aandeel** blijft vooropgesteld op basis van een lage uitkeringsgraad.

- **2025 vooruitzichten**

Door het in ontwikkeling brengen van 1 miljoen m² van de landbank, verwacht Montea een **duurzame stijging in EPRA-resultaat** van € 4,55 per aandeel in 2024 naar **€ 4,65 per aandeel in 2025**. Hierbij wordt geen rekening gehouden met mogelijk bijkomend toekomstige positieve EPRA-resultaat effecten naar aanleiding van FBI-regime voor de jaren 2023 en 2024.

□ **Erkenning voor onze ESG-strategie**

In september werd Montea opgenomen in de BEL[®] ESG Index, naast de 19 andere hoogst gerangschikte bedrijven in België die de laagste milieu-, sociale en bestuurlijke (ESG) risicoscore vertonen. Euronext gebruikt de sustainalytics score als graadmeter, een score die we significant verbeterden van 17,5 naar 11,0. Met dit resultaat plaatst Montea zich als beste Belgische GVV, een realisatie waar we zeer trots op zijn. Ook voor EPRA sBPR en GRESB konden we onze erkenningen opnieuw bevestigen met respectievelijk een gold award en een score van 77%.

□ **Bezettingsgraad van 100% voor het derde 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**

- ✓ In tegenstelling tot de algemene trend is de waardering van de bestaande portefeuille ('like-for-like') van Montea stabiel gebleven sinds de piek van de markt (juni 2022). Ook over de eerste 9 maanden van 2023 blijft de like-for-like waardering zo goed als onveranderd
- ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten¹ van ca. 7,0 jaar tot eerste vervaldag
- ✓ Vastgoedportefeuille op strategische multimodale toplocaties
- ✓ Stijgende markthuursprijzen voor logistiek vastgoed
- ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van ca. 7% waarvan 6% gelinkt aan indexatie en 1% gelinkt aan herverhuur

□ **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving**

- ✓ Gecontroleerde EPRA LTV van 39,7% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 8,1x
- ✓ Ondanks gestegen rente, bedraagt de gemiddelde geannualiseerde kost van de schuld 2,2%, waarbij onze activa niet bezwaard zijn
- ✓ Lang lopende kredietcontracten en indekkingscontracten (beide hebben een gemiddelde resterende looptijd van ca. 7,0 jaar)
- ✓ Sterke liquiditeitspositie met ca. € 230 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar

¹ Exclusief zonnepanelen



Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	9
1.1	Kerncijfers ³	9
1.2	Montea's portfolio	12
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tot en met Q3 2023	20
1.4	Financiële resultaten voor de eerste negen maanden afgesloten op 30/09/2023	24
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	35
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	35
2	Toekomstgerichte verklaringen	36
3	Financiële kalender	37
	Bijlagen	38
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	38
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	43

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers³

	BE	FR	NL	DE	30/09/2023 9 maanden	31/12/2022 12 maanden	30/09/2022 9 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites	40	18	34	2	94	92	92
Bezettingsgraad (2)	% 100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%	99,2%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m ² 858.353	213.293	813.561	35.965	1.921.172	1.890.029	1.857.023
Investeringswaarde (4)	K€ 929.900	252.315	958.033	34.577	2.174.825	2.151.050	2.145.128
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€ 1.021.409	250.423	911.169	32.340	2.215.341	2.171.024	2.134.253
Onroerend vermogen	K€ 907.200	235.734	863.871	32.340	2.039.146	2.019.489	2.024.531
Ontwikkelingen	K€ 81.471	11.415	20.539	0	113.425	102.338	72.677
Zonnepanelen	K€ 32.738	3.274	26.758	0	62.770	49.197	37.045
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m ²				2.225.972	2.401.318	1.950.926
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²				1.538.408	1.688.152	1.473.228
waarvan inkomsten genererend	%				76%	73%	67%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²				687.564	713.166	477.698
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€				79.381	90.889	66.169
Vastgoedresultaat	K€				86.375	99.913	73.007
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				76.739	91.020	66.910
Operationele marge (6)*	%				88,8%	91,1%	91,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€				-14.637	-17.948	-11.927
EPRA resultaat (8)*	K€				66.620	67.738	50.853
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					18.146.809	16.538.273	16.301.303
EPRA resultaat per aandeel (9)*	€				3,67	4,10	3,12
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€				0	19	19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€				-12.040	92.864	127.502
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€				31.542	-14.570	-19.574
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€				19.503	78.312	107.947
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€				-169	58.408	57.641
Netto resultaat (IFRS)	K€				85.953	204.458	216.440
Netto resultaat per aandeel	€				4,74	12,36	13,28
Geconsolideerde balans							
Balanstotaal	K€				2.324.453	2.327.712	2.236.335
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				930.373	963.636	968.773
EPRA LTV (12)*	%				39,7%	39,7%	43,2%
Schuldratio (13)	%				40,7%	42,1%	44,1%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)	x				8,1	8,4	9,5
Hedge ratio	%				99,2%	96,0%	88,6%
Gemiddelde kost van de schuld	%				2,2%	1,9%	1,8%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y				6,7	6,9	6,7
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y				6,9	7,6	7,8
IFRS NAV per aandeel (15)*	€				74,26	72,32	72,99
EPRA NRV per aandeel (16)*	€				79,60	79,33	80,49
EPRA NTA per aandeel (17)*	€				71,98	71,72	72,90
EPRA NDV per aandeel (18)*	€				68,68	66,75	67,42
Beurskoers (19)	€				67,30	66,60	77,20
Premie/Discount	%				-9,4%	-7,9%	5,8%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 3) Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers ca. 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- 4) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 5) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 6) Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
- 7) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
- 8) EPRA-resultaat: dit betreft het nettoresultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Zie ook bijlage 1.
- 9) EPRA-resultaat per aandeel betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook bijlage 1.
- 10) Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie bijlage 2.
- 11) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 12) 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 gereglementeerde 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.

² 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

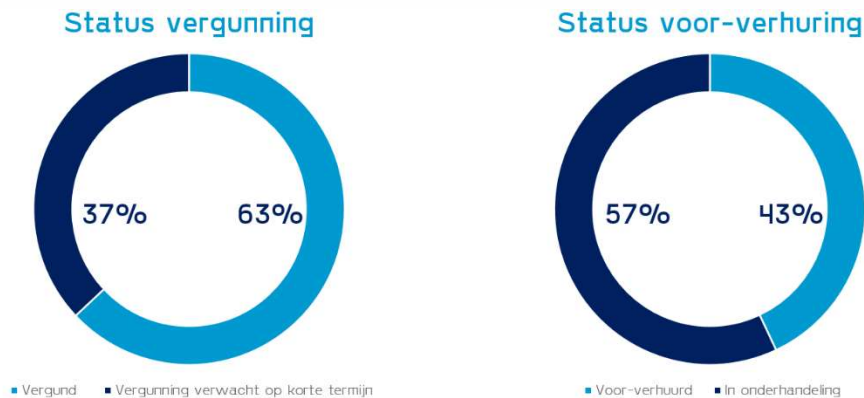
		30/09/2023	30/09/2022
EPRA resultaat	€/share	3,67	3,12
EPRA Net Reinstatement Value	€/share	79,60	80,49
EPRA Net Tangible Assets	€/share	71,98	72,90
EPRA Net Disposal Value	€/share	68,68	67,42
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	%	12,2%	8,8%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	%	11,9%	8,3%
		30/09/2023	31/12/2022
EPRA Loan to value	%	39,7%	39,7%
EPRA Huurleegstand	%	0,0%	0,8%
EPRA Net Initial Yield	%	5,07%	4,83%
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	%	5,11%	4,85%

1.2 Montea's portfolio

Montea brengt 1 miljoen m² van haar landbank in ontwikkeling

Ruimte wordt steeds schaarser. Als ontwikkelende vastgoedinvesteerder is het bezit van grond één van onze belangrijkste strategische pijlers. Het laat ons toe te investeren in de ontwikkeling van vastgoedprojecten die passen bij onze visie en strategie. Dankzij onze ruime landbank kunnen we hoogwaardige vastgoedprojecten ontwikkelen die aansluiten bij de marktvaart en bijdragen aan onze groei.

Montea plant maar liefst 1 miljoen m² van haar landbank over de volgende twee jaar in ontwikkeling te brengen, wat zal leiden tot ca. 600.000 m² extra verhuurbare magazijnen in België en Nederland. Deze ontwikkelingen vertegenwoordigen ongeveer 10% van de totale ontwikkelingsmarkt in deze landen en gebeuren voor meer dan 60% op grey- en brownfields. De oplevering van deze projecten is voorzien voor het einde van 2025. De oppervlakte van de vastgoedportefeuille zal hierdoor met maar liefst 30% toenemen.



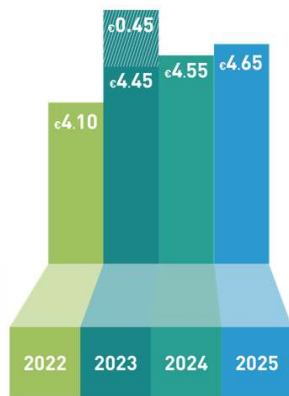
Reeds 63% van de verhuurbare oppervlakte is vergund, met 22% reeds in uitvoering. Montea verwacht de overige 41% op korte termijn in uitvoering te kunnen brengen. Van de 37% verhuurbare oppervlakte die nog niet vergund is, wordt de vergunning op korte termijn verwacht. Bovendien is de totale verhuurbare oppervlakte met 43% bijna voor de helft voor-verhuurd. Concrete gesprekken met potentiële huurders bevinden zich in een finale fase voor wat betreft de niet-voorverhuurde oppervlakte. Na ondertekening van de huurovereenkomst kan de bouw meestal onmiddellijk starten, gezien de vergunde status van het merendeel van de bouwterreinen.

De projecten zullen ontwikkeld worden aan een netto aanvangsrendement van 7,0% waardoor ca. € 39 miljoen extra huurinkomsten gegenereerd zal worden op jaarbasis.

Boven op de boekwaarde van deze bouwterreinen, die momenteel € 150 miljoen bedraagt, zal Montea € 400 miljoen extra investeren om de uitrol te realiseren. We verwachten met dit investeringsvolume van € 550 miljoen ongeveer € 200 miljoen aan ontwikkelmarges te genereren op basis van huidige marktwaarderingen, wat overeenkomt met een waarde creatie van meer dan € 10 per aandeel op niveau van EPRA NTA.



EPS groei



Ook op vlak van EPS zal waarde gecreëerd worden voor de aandeelhouders. Dankzij de huurgroei van ca. € 39 miljoen en een gecontroleerde maximale gemiddelde kost van de schuld van 2,5%, waarbij onze activa niet bezwaard zijn, kunnen we een duurzame stijging in EPRA-resultaat bieden naar € 4,55 per aandeel in 2024 en € 4,65 per aandeel in 2025.

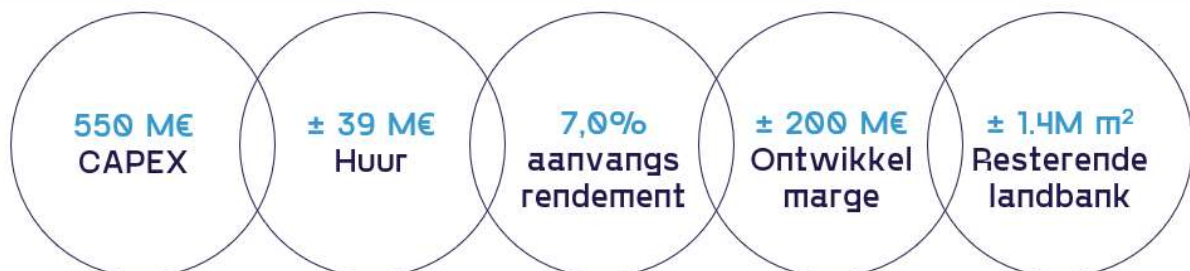
Met de resterende landbank van ca. 1,4 miljoen m² behoudt Montea een significant toekomstig ontwikkelingspotentieel, dat ook na 2025 voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.

1.000.000m² in ontwikkeling

600.000m² verhuurbare oppervlakte

1.400.000 m² resterende landbank

Land	Projectnaam	Geschatte oplevering	Landbank	GLA	Geïnvesteed 30/09/2023	Te investeren	Totale Capex van het project	Geschatte ontwikkelmarge	Geschatte marktwaarde
🇧🇪	Tongeren III (BayWa)	Q4 2023	56.000 m ²	34.000 m ²	23 M€	3 M€	26 M€	-	-
🇧🇪	Vorst (Delhaize)	Q3 2024	55.000 m ²	21.000 m ²	13 M€	25 M€	38 M€	-	-
🇧🇪	Blue Gate 2	Q3 2024	26.000 m ²	16.000 m ²	1 M€	19 M€	20 M€	-	-
🇳🇱	Waddinxveen (Lekkerland)	Q3 2024	60.000 m ²	50.000 m ²	16 M€	29 M€	45 M€	-	-
🇳🇱	Born	Q4 2023	0 m ²	3.000 m ²	0 M€	2 M€	2 M€	-	-
🇳🇱	Amsterdam	Q4 2024	11.000 m ²	7.000 m ²	0 M€	13 M€	13 M€	-	-
In uitvoering			208.000 m²	131.000 m²	53 M€	91 M€	144 M€	41 M€	185 M€
🇧🇪	Tongeren III		89.000 m ²	-	11 M€	36 M€	45 M€	-	-
🇧🇪	Tongeren IIB		95.000 m ²	-	12 M€	32 M€	44 M€	-	-
🇧🇪	Lummen	1 jaar na voorverhuur	55.000 m ²	-	8 M€	21 M€	29 M€	-	-
🇧🇪	Grimbergen		57.000 m ²	-	2 M€	25 M€	28 M€	-	-
🇳🇱	Born		89.000 m ²	-	17 M€	49 M€	66 M€	-	-
Vergund, nog niet voorverhuurd			385.000 m²	242.000 m²	50 M€	161 M€	212 M€	76 M€	287 M€
🇧🇪	Confidentieel		14.000 m ²	-	0 M€	8 M€	8 M€	-	-
🇳🇱	Tiel North (Intergamma)	1 jaar na vergunning	183.000 m ²	-	23 M€	60 M€	83 M€	-	-
🇳🇱	Confidentieel		20.000 m ²	-	4 M€	10 M€	14 M€	-	-
🇫🇷	Confidentieel		12.000 m ²	-	0 M€	6 M€	6 M€	-	-
Voorverhuurd, vergunning op KT verwacht			229.000 m²	125.000 m²	27 M€	84 M€	111 M€	37 M€	148 M€
Niet voorverhuurd, vergunning op KT verwacht			175.000 m²	93.000 m²	20 M€	64 M€	84 M€	46 M€	130 M€
KT Landbank projecten			997.000 m²	591.000 m²	150 M€	400 M€	550 M€	200 M€	750 M€
MLT & LT Landbank projecten			1.437.000 m²						



1.2.1 Landbank ontwikkelingen

➤ In uitvoering – ca. 208.000 m²

In de loop van 2023 heeft Montea de ontwikkeling van maar liefst 208.000 m² van haar landbank opgestart. Het betreft zes ontwikkelingen op locaties in België en Nederland, waarvan het totale investeringsbudget ca. € 144 miljoen bedraagt.

Herontwikkeling brownfield, Vorst (BE)³

Montea kocht in 2008 de voormalige Lipton-site, vlak bij het centrum van Brussel, met een oppervlakte van 87.000 m² aan, waarbij de huurcontracten van de toenmalige bedrijven bleven verder lopen. In 2013 werd gestart met de afbraak van de oudste gebouwen en kwamen er nieuwe duurzame distributiecentra in de plaats voor o.a. Options en Sligro. In de loop van het tweede kwartaal van 2023 verkreeg Montea de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van ca. 55.000 m². Op deze brownfield is Montea gestart met de ontwikkeling van een duurzaam e-commerce home delivery center van ca. 21.000 m² voor Delhaize. Het is de ambitie dat het nieuwe e-commerce center tegen het vroege najaar van 2024 operationeel is.

Het gebouw zal duurzaamheid en circulariteit ademen. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte door de parking op het dak te voorzien, waardoor een groot deel van de bestaande site onthard wordt en er ruimte gemaakt wordt voor een duurzame en biodiverse groenaanleg.

Dankzij een minutieuze ontmanteling van het oude gebouw zullen de gevelplaten herbruikt worden. Verder worden ook bestaande betonplaten verbrijzeld en opnieuw gebruikt voor de aanleg van de wegen rondom en voor de opbouw van het nieuwe gebouw. Binnenin het gebouw gebeurt alle koeling en verwarming gasloos, door middel van warmtepompen. Het regenwater wordt opgevangen voor de toiletten en buitenkraantjes. Daarnaast komen er slimme lichtkoepels op het dak die zorgen voor optimale natuurlijke lichtinval.

Tot slot zal de restwarmte van de koelinstallaties worden gebruikt voor de verwarming van het gebouw. Buiten het gebouw worden er 24 parkeer- en oplaadplaatsen voorzien voor elektrische voertuigen en zijn alle andere parkeerplaatsen op de begane grond waterdoorlatend. Het dak bestaat uit een combinatie van een “groendak” en een zonnecentrale. Het project ambieert een BREEAM excellent-label.

- Aankoop terrein: Q1 2008
- Aankoop uitbreidingsterrein: Q3 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 55.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 21.000 m²
- Start constructie: Q3 2023
- Verwachte oplevering: Q3 2024
- Verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 38 miljoen



Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (fase 2) (BE)⁴



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.0). Montea verwacht om in de loop van het vierde kwartaal van 2023, de ontwikkeling van een tweede gebouw van ca. 34.000 m² op te leveren:

³ Zie persmededeling van 29/08/2023 of www.montea.com voor meer informatie

⁴ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

Tongeren ontwikkelingsfase 2 – tweede gebouw

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 56.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 34.000 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

Logistiek Park A12, Waddinxveen (fase 2) (NL)⁵

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, is Montea gestart met de ontwikkeling van een nieuw duurzaam, state of the art koel- en vriesdistributiecentrum van ca. 50.000 m² voor Lekkerland, onderdeel van het Duitse REWE, aanbieder van innovatieve retailoplossingen en logistieke diensten. Lekkerland en Montea sloten een langjarig geïndexeerde huurovereenkomst af van 15 jaar.

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. De zonnepanelen op de totale ontwikkeling zullen samen ca. 9.000 MWh opleveren, evenveel stroom als de behoefte van 3.200 huishoudens.

Naast oog voor het milieu, hebben Montea en Lekkerland ook oog voor de mens bij de ontwikkeling van dit project. Er wordt een 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.

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



⁵ Zie persmededeling van 17/07/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

Blue gate phase 2, Antwerp (BE)

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

In september 2022 kon Montea het eerste Belgische delivery station voor Amazon Logistics opleveren op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp. In een tweede fase, zal Montea een nieuw duurzaam logistiek distributiecentrum van ca. 16.000 m² ontwikkelen:

- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 26.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 16.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q3 2024
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

Business Park Amsterdam Osdorp (NL)

Montea start in de loop van 2023 met de bouw van een logistiek gebouw van ca. 7.000 m² op een terrein van ca. 11.000 m². De locatie van dit terrein is uniek, gezien de strategische ligging in Amsterdam waar de grond zeer schaars is.

- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 11.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 7.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q4 2024
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen



➤ Andere korte termijn landbank projecten – ca. 789.000 m²

Daarnaast verwacht Montea op korte termijn te kunnen starten met de ontwikkeling van ca. 789.000 m² grondoppervlakte, gelegen op strategische toplocaties in België en Nederland, waarbij Tongeren, Lummen, Grimbergen, Born en Tiel de grootste oppervlaktes vertegenwoordigen.

Hiervan is reeds ca. 385.000 m² vergund en vinden er concrete gesprekken plaats in een finale fase met verschillende potentiële huurders, waardoor Montea verwacht dat de projecten op korte termijn voorverhuurd zullen zijn en deze ontwikkelingen opgestart kunnen worden.

Ook voor de gronden waar reeds een huurcontract onderhandeld is, ca. 229.000 m², voorziet Montea binnenkort te kunnen starten met de ontwikkeling, gezien de nodige vergunningen op korte termijn verwacht worden.

Tot slot vertrouwt Montea erop om ook voor de resterende gronden, die ca. 175.000 m² van haar landbank vertegenwoordigen, de vergunning op korte termijn te ontvangen. Ook hier zijn reeds gesprekken opgestart met verschillende potentiële huurders.

Na het in ontwikkeling brengen van bovenstaande projecten, heeft Montea nog steeds een significant toekomstig ontwikkelingspotentieel van 1.437.000 m², dat ook na 2025 voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren, wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.

1.2.2 Projecten opgeleverd in 2023

In de loop van de eerste negen maanden 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)⁶

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

⁶ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

In 2023 heeft Montea de ambitie om € 30 miljoen duurzaamheidsinvesteringen op te starten. Dit gebeurt enerzijds door volop in te zetten op zonnepanelen en anderzijds door het implementeren van energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille. Deze energiebesparende verbeteringen omvatten onder meer het loskoppelen van sites van het gasnet en hen over te schakelen op warmtepompen, het vernieuwen en bijkomend isoleren van daken en het voorzien in (additionele) laadpunten. Meer dan de helft van de voorziene duurzaamheidsinvesteringen bestaat uit nieuwe PV-installaties.

Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken is logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen in te werken. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze daarom een cruciale rol kan spelen in het helpen 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 bos**

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 de eerste negen maanden van 2023 kon hiervan al 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. Montea is ervan overtuigd dat deze ingrepen op lange termijn naast een economisch voordeel ook op andere vlakken positieve invloed hebben, 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 te 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.

Erkenning voor onze duurzaamheidsstrategie

In september werd Montea opgenomen in de BEL[®] ESG Index naast de 19 andere hoogst gerangschikte bedrijven in België die de laagste milieu-, sociale en bestuurlijke (ESG) risicoscore vertonen. Het doel van de index is om beleggers te helpen bij het identificeren van bedrijven die actief bijdragen aan een duurzamere toekomst door middel van een Belgische marktgebonden index die economische prestaties combineert met overwegingen op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur.

Euronext gebruikt de sustainability score als graadmeter, een score die we significant verbeterden van 17,5 naar 11,0. Met dit resultaat plaatst Montea zich als beste Belgische GVV, een realisatie waar we zeer trots op zijn.

Daarnaast kreeg Montea opnieuw waardevolle erkenning voor haar duurzaamheidsstrategie en -rapportering van GRESB en EPRA. Voor het referentiejaar 2022 behaalt Montea een score van 77% op de GRESB schaal, naast een gouden bekroning bij de EPRA sBPR awards.

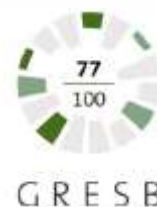
Deze erkenningen zijn een evolutief gegeven en in die zin zal het elk jaar een uitdaging blijven om beter te scoren ten opzichte van onze peers en trachten we hoger te eindigen in deze rankings. Het is in ieder geval een uitdaging die Montea graag aangaat met haar team, klanten, leveranciers en alle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

SUSTAINALYTICS

ESG Risk Rating

11.0 Low Risk

Negligible	Low	Medium	High	Severe
0-10	10-20	20-30	30-40	40+



1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tot en met Q3 2023

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 100%

Net zoals op 30 juni 2023 blijft de bezettingsgraad ook op 30 september 2023 op 100% tegenover 99,4% op jaareinde 2022. Montea realiseert bijgevolg voor het derde kwartaal op rij een volledige bezettingsgraad van haar portefeuille⁷.

Verhuuractiviteit

Van de 9% huurcontracten die in 2023 op vervaldag komen, kon op heden reeds 90% worden verlengd of vernieuwd.

In de loop van het derde kwartaal van 2023 werd ca. 47.000 m² heronderhandeld. Dit komt overeen met ca. 2% van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten en resulteerde in ongeveer € 0,4 miljoen additionele huur (+20% huurstijging).

De like-for-like huurinkomsten van Montea stijgen met 6,8%, waarvan 1,2% te wijten is aan herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten. Het effect van doorrekening van indexatie in de like-for-like huurinkomsten bedraagt derhalve 5,6%.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de eerste negen maanden van 2023 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

⁷ Bij de berekening van deze bezettingsgraad wordt geen rekening gehouden met de niet-verhuurbare m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

1.3.3 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. In de loop van 2023 heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2022 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.⁸ 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 en 2022

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 en in 2022.

Recent heeft Montea Nederland N.V. ook voor 2021 en 2022 de erkenning als FBI ontvangen. Hierdoor werden de aangelegde provisies voor beide jaren teruggedraaid in de resultaten van 2023, wat een positieve impact heeft op het EPRA-resultaat van € 3,6 miljoen (€ 0,20 per aandeel⁹) voor 2021 en € 3,3 miljoen (€ 0,18 per aandeel) voor 2022. Daarnaast werd ook een latente belastingprovisie op het vastgoed van € 32,0 miljoen (€ 1,76 per aandeel) via het portefeuilleresultaat (geen EPRA-resultaat impact) teruggenomen.

Boekhoudkundige verwerking en (verwachte) impact 2023 en 2024

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 2023 en 2024 opgenomen, zijnde telkens het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

De aangelegde voorzieningen van € 3,4 miljoen voor boekjaar 2023 en € 4,4 miljoen voor boekjaar 2024 hebben mogelijk een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat bij de toekenning van het FBI-statuut voor deze respectievelijke boekjaren.

Doordat Montea recent het FBI-statuut toegekend gekregen heeft voor de periode 2015 t.e.m. 2022 is Montea gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor de periode 2023 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 € 7,8 miljoen of € 0,43 per aandeel). Daarnaast zou ook een positieve impact volgen van € 4,4 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.

⁸ Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

⁹ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 18.146.809 voor de eerste 9 maanden van 2023.

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. 2022, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2023 het FBI-statuuut 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-statuuut 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-statuuut. 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%	25,8%	25,8%	25,8%	
	Dividendbelasting	2,3 €	2,0 €	0,8 €	1,1 €	-	
	'Delta' naar vennootschapsbelasting	-	6,9 €	3,4 €	4,4 €	-	
	Totaal belastinglasten NL(**) in EPRA resultaat (geboekt/voorzien)	2,3 €	9,0 €	4,2 €	5,5 €	-	
EPRA resultaat	Potentiële impact op het EPRA resultaat als FBI statuut wordt	TOEGEKEND	-	6,9 €	3,4 €	4,4 €	-
		NIET TOEGEKEND	N/A	N/A	-	-	-
Portfolio resultaat	Potentiële netto resultaat impact (uitgestelde belastingen) als FBI statuut wordt	TOEGEKEND	N/A	32,0 €	4,4 €	N/A	-
		NIET TOEGEKEND	N/A	N/A	-	-	-
Cash	Potentieel te recupereren als FBI statuut wordt	TOEGEKEND	11,7 €	4,8 €	-	-	-
		NIET TOEGEKEND	N/A	N/A	-	-	-

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

1.3.4 Andere gebeurtenissen tijdens Q3 2023

Montea stelt Samia Robbins aan als Chief Sustainability Officer¹⁰

Kwaliteitsvol ondernemen en groeien, met respect voor de brede omgeving waarin Montea actief is, heeft altijd deel uitgemaakt van het DNA van Montea. Met de aanwerving van Samia Robbins als Chief Sustainability Officer willen we dan ook een leiderspositie innemen op het vlak van duurzaamheid.

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. Haar ervaring in verschillende soorten duurzaamheidsstudies, stakeholder engagement en projectplanning zijn een enorme troef voor Montea.



Montea stelt Liora Kern aan als Chief Marketing & Communication Officer¹¹.



De aanwerving van Liora Kern als Chief Marketing & Communications Officer helpt Montea in haar ambitie om te groeien in de vier landen waarin zij actief is, dit door het verhogen van de naamsbekendheid, het vergroten van de zichtbaarheid, evenals het optimaliseren van de bedrijfscommunicatie. Zij zal instaan voor het ontwikkelen en implementeren van marketingstrategieën die in lijn liggen met de bedrijfsdoelstellingen van Montea. Ze zal tevens een sterke merkidentiteit opbouwen rond innovatie, flexibiliteit en duurzaamheid.

Liora heeft een grondige kennis van haar vakgebied en jarenlange ervaring in marketing, communicatie, journalistiek, innovatie en sociale media, die een belangrijke rol zullen spelen bij onze toekomstige groei-initiatieven.

1.3.5 Verdere versterking van de financieringsstructuur

1.3.5.1 Resultaat keuzedividend – 51% van de aandeelhouders ondersteunt Montea's groei door te kiezen voor aandelen¹²

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 de ontwikkeling van haar landbank 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.

¹⁰ Zie persmededeling van 01/08/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

¹¹ Zie persmededeling van 28/08/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

¹² Zie persmededeling van 08/06/2023 of www.montea.com voor meer informatie

1.4 Financiële resultaten voor de eerste negen maanden afgesloten op 30/09/2023

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 september 2023

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/09/2023 9 maanden	30/09/2022 9 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	79.381	66.169
VASTGOEDRESULTAAT	86.375	73.007
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-9.636	-6.097
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	76.739	66.910
% t.o.v netto huurresultaat	96,7%	101,1%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-14.637	-11.927
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	62.101	54.983
Belastingen	4.518	-4.131
EPRA RESULTAAT per aandeel	66.620	50.853
	3,67	3,12
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	19
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.040	127.502
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	31.542	-19.574
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	19.503	107.947
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-169	57.641
NETTO RESULTAAT per aandeel	85.953	216.440
	4,74	13,28

KERNRATIO'S	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	3,67	4,10	3,12
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	1,07	4,74	6,62
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,01	3,53	3,54
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	4,74	12,36	13,28
EPRA resultaat per aandeel (2)	3,64	3,76	3,10
Voorgestelde uitkering			
Bruto dividend per aandeel		3,30	
Netto dividend per aandeel		2,31	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.146.809	16.538.273	16.301.303
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.

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 79,4 miljoen over de eerste negen maanden van 2023 en is gestegen met 20% (of € 13,2 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 66,2 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 6,8%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (5,6%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (1,2%). 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 3,6% 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 Q3 2023 (6,8%) bedraagt 5,6%.

□ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 86,4 miljoen over de eerste negen maanden van 2023, een stijging met € 13,4 miljoen (of 18%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 73,0 miljoen). De stijging van het netto huurresultaat met € 13,2 miljoen wordt aangevuld door een 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 9 maanden van 2023 gestegen met € 3,5 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 15% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 66,9 miljoen in 2022 naar € 76,7 miljoen in 2023).

De exploitatie- of operationele marge¹³ bedraagt 88,8% voor de eerste 9 maanden van 2023, tegenover 91,6% voor dezelfde periode in 2022. De EPRA kost ratio stijgt naar 12,2% op het einde van het derde kwartaal van 2023, ten opzichte van 8,8% voor dezelfde periode in 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 in 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. 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 € -14,6 miljoen, tegenover € -11,9 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een stijging met 23% (€ 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 september 2023 ingedeckt voor 99,2%.

¹³ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

De gemiddelde financieringskost¹⁴, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast waarbij onze activa niet bezwaard zijn, bedraagt 2,2% aan het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2023 ten opzichte van 1,8% op het einde van deze periode in 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. 2022 erkend als FBI. Als gevolg hiervan, konden de in 2021 en 2022 aangelegde provisies tijdens de eerste 9 maanden van 2023 tegengedraaid worden met een uitzonderlijk positief EPRA-resultaat effect van € 6,9 miljoen tot gevolg.

Met betrekking tot boekjaar 2023 werd een belastingvoorziening opgezet van € 3,2 miljoen in de resultatenrekening van de eerste 9 maanden, met name de belastingdruk conform de regulier belaste sfeer.

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2022, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2023 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 9 maanden van 2023 bedraagt € 66,6 miljoen, een stijging van € 15,8 miljoen of 31% tegenover dezelfde periode in 2022 (€ 50,9 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is te danken aan de positieve impact ingevolge het verkrijgen van het FBI-statuut voor 2021 en 2022 (€ 6,9 miljoen), het eenmalige effect door het vrijvallen van de ingebouwde provisies naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in groene stroom certificaten in Vlaanderen (ca. € 1,3 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 (€ 7,6 miljoen).

Het EPRA-resultaat per aandeel over de eerste 9 maanden van 2023 bedraagt € 3,67 per aandeel, een stijging met 18% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over dezelfde periode 2022 (€ 3,12 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 € 0,38 per aandeel en houdt rekening met de verkregen boekjaren 2021 en 2022. Verder is er een uitzonderlijke impact van € 0,07 per aandeel gelinkt aan het eenmalige effect van het vrijvallen van bovenvermelde voorzichtigheid in kader van groene stroom certificaten.

□ Resultaat op de vastgoedportefeuille¹⁵

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste negen maanden van 2023 bedraagt € 19,5 miljoen of € 1,07 per aandeel¹⁶. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat € 107,9 miljoen of € 6,62 per aandeel. In de eerste negen maanden van 2023 wordt de beperkt positieve herwaardering van de bestaande portefeuille hoofdzakelijk gedreven door een opwaartse (door de vastgoeddeskundige gebruikte input-)yield shift van 31 bps, quasi volledig gecompenseerd door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 6,3%. De EPRA Net Initial Yield stijgt met 24 bps ten opzichte van 2022 tot 5,07%. Deze output yield wordt slechts in beperkte mate beïnvloed door de herwaardering van de portefeuille (-1 bps). Vooral het bereiken van een 100% bezettingsgraad en indexatie (25 bps) verklaren de stijging.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

¹⁶ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

In 2023 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 negen maanden van 2023 daarentegen wordt de in 2021 en 2022 voorziene latente belasting op het vastgoed tegengedraaid ten belope van € 32,0 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 - € 0,2 miljoen of - € 0,01 per aandeel op het einde van het derde kwartaal van 2023, tegenover een positieve variatie van € 57,6 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2022. De negatieve variantie van € 57,8 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 negen maanden van 2023 is voornamelijk toe te schrijven aan de waardedaling van de vastgoedportefeuille in 2023 ten opzichte van 2022 en de uitzonderlijke terugname van de provisie voor latente belasting initieel opgezet in 2021 en 2022.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel¹⁷ bedraagt € 4,74 per aandeel t.o.v. € 13,28 per aandeel in 2022.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 September 2023

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/09/2023 Conso	31/12/2022 Conso
I.	VASTE ACTIVA	2.260.302.062	2.215.999.976
II.	VLOTTENDE ACTIVA	64.151.149	111.711.946
	TOTAAL ACTIVA	2.324.453.211	2.327.711.922
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.357.278.194	1.301.220.020
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de	1.354.695.006	1.297.636.079
II.	Minderheidsbelangen	2.583.188	3.583.941
	VERPLICHTINGEN	967.175.017	1.026.491.902
I.	Langlopende verplichtingen	853.478.286	909.109.354
II.	Kortlopende verplichtingen	113.696.731	117.382.548
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.324.453.211	2.327.711.922

¹⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

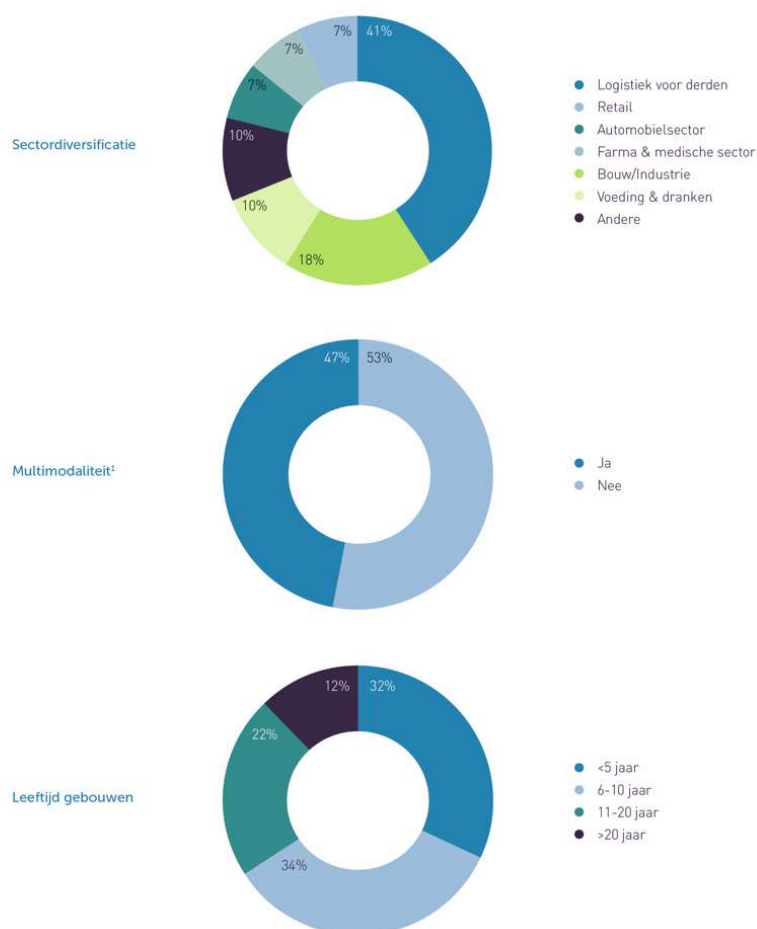
1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 september 2023

Op 30/09/2023 bestaat het totaal van de activa (€ 2.324,5 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (88% van het totaal), zonnepanelen (3% van het totaal), en ontwikkelingen (5% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (5% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 september 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 vluchthavens.



Frankrijk

België

Nederland

Duitsland



- 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 30/09/2023 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 negen maanden van 2023 verhuurd worden.

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt op het einde van het derde kwartaal € 2.215,3 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.039,23 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 113,4 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 62,8 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2022 is er een beperkte stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van 2%, voornamelijk door het realiseren van een investeringsvolume van € 41,6 miljoen, gecombineerd met een positieve herwaardering van € 2,7 miljoen.

		Totaal 30/09/2023	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2022	Totaal 30/09/2022
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		94	40	18	34	2	92	92
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	1.921.172	858.353	213.293	813.561	35.965	1.890.029	1.857.023
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	107.123					100.136	97.515
Bruto rendement	%	5,25%					4,96%	4,82%
Current yield - 100% verhuurd	%	5,24%					4,98%	4,83%
Niet verhuurde delen	m ²	0	0	0	0	0	11.110	15.253
Huurwaarde van niet verhuurde delen (2)	K€	0	0	0	0	0	831	869
Bezettingsgraad	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%	99,2%
Investeringswaarde	K€	2.174.825	929.900	252.315	958.033	34.577	2.151.050	2.145.128
Reële waarde	K€	2.039.146	907.200	235.734	863.871	32.340	2.019.489	2.024.531
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)								
Reële waarde	K€	62.770	32.738	3.274	26.758	0	49.197	37.045
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde	K€	113.425	81.471	11.415	20.539	0	102.338	72.677
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	K€	2.215.341	1.021.409	250.423	911.169	32.340	2.171.024	2.134.253

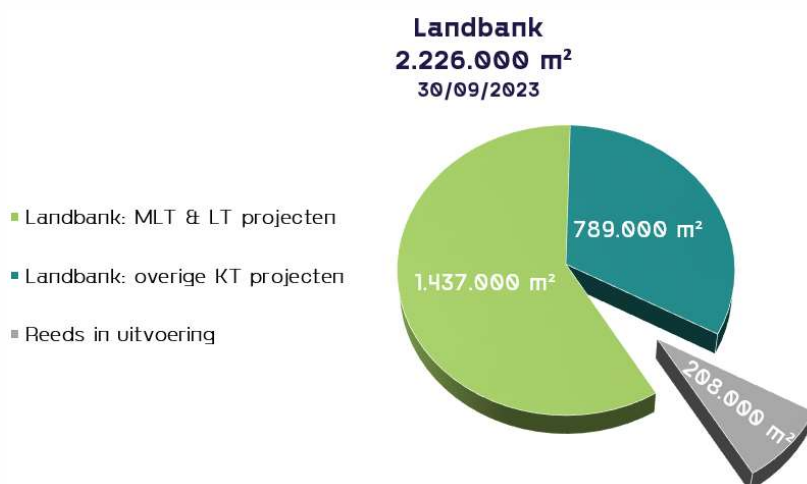
(3) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

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

(5) 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 5,24% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 4,98% op 31/12/2022. Het bruto rendement bedraagt 5,25%, ten opzichte van 4,96% op 31/12/2022.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 107,1 miljoen, een stijging van 7% ten opzichte van 31 december 2022, voornamelijk toe te schrijven aan de indexatie van de huurprijzen.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 113,4 miljoen en bestaat uit:
 - de lopende projectontwikkeling & het aangekocht terrein te Tongeren (BE) – cfr.1.2.1
 - de lopende herontwikkeling in Vorst (BE)
 - het terrein gelegen te Lembeek (BE)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - de lopende projectontwikkeling 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. 1.2.3

- De reële waarde van de zonnepanelen van € 62,8 miljoen betreft 50 zonnepaneelprojecten verspreid over België, Frankrijk en Nederland.
- In de loop van 2023, kon Montea reeds 208.000 m² van haar landbank in ontwikkeling brengen. Op 30/09/2023 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van 2.226.000 m², waarvan op korte termijn ca. 789.000 m² extra in ontwikkeling gebracht wordt. Hierdoor wordt een totaal van ca. 600.000 m² verhuurbare oppervlakte gecreëerd. Met de resterende landbank van ca. 1.437.000 m² heeft Montea nog een significant toekomstig ontwikkelingspotentieel, wat de flexibiliteit en vrijheid biedt om ook na 2025 investeringen te plannen en uit te voeren.



Ongeveer 1,5 miljoen m² (of ca. 69% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 297,1 miljoen. Bovendien levert 76% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 6,1%.

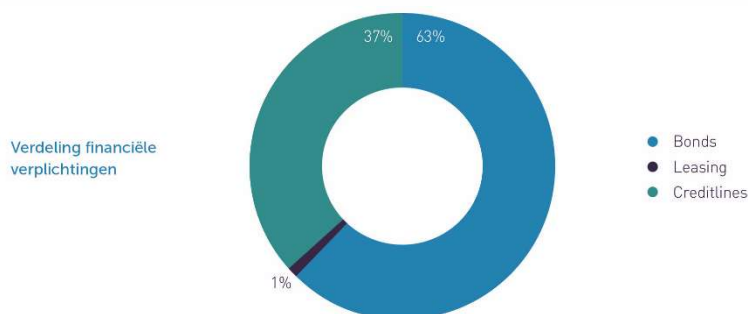
Daarnaast heeft Montea ca. 0,7 miljoen m² (of ca. 31% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		Totaal 30/09/2023	Totaal %	Totaal 31/12/2022	Totaal %	Totaal 30/09/2022	Totaal %
Grondreserve							
Totaal oppervlakte	m ²	2.225.972	100%	2.401.318	100%	1.950.926	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	1.538.408	69%	1.688.152	70%	1.473.228	76%
waarvan inkomsten genererend	%	76%		73%		67%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	687.564	31%	713.166	30%	477.698	24%
Reële waarde	K€	297.089	100%	315.336	100%	285.196	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	297.089	100%	315.336	100%	285.196	100%
waarvan inkomsten genererend	%	76%		73%		67%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0%	0	0%	0	0%

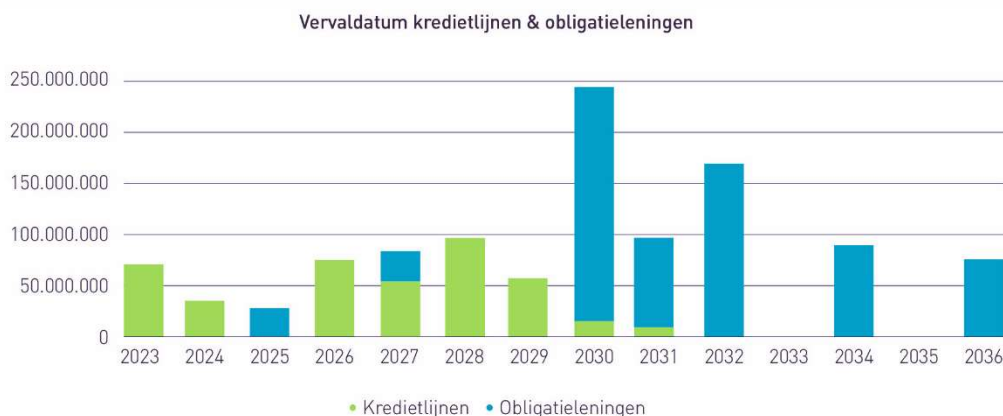
1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.357,3 miljoen en een totale schuld van € 967,2 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (IFRS) bedraagt € 1.354,7 miljoen per 30 september 2023 tegenover € 1.297,6 miljoen per eind 2022. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 2,6 miljoen per 30 september 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 € 967,2 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 188,7 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 6 financiële instellingen. Montea heeft € 394,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 september 2023 en een niet-opgenomen capaciteit van € 205,5 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 uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 50,2 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;
 - € 4,6 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen¹⁸ voor een bedrag van € 58,7 miljoen.



Onderstaande tabel geeft per 30 september 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.



¹⁸ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

EPRA LTV



Nettoschuld/EBITDA (adjusted)



Hedge ratio



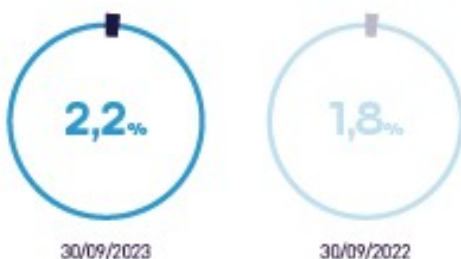
Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten



Gemiddelde looptijd van kredietcontracten



Gemiddelde kost van de schuld



Interest coverage ratio



De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,7 jaar op 30 september 2023, wat relatief stabiel blijft in vergelijking met 31 december 2022 (6,9 jaar).

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 6,9 jaar eind september 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 99,2% per eind september 2023.

De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,6x in de eerste negen maanden van 2023 tegenover 5,3x 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 geannualiseerde financieringskost van de schulden bedraagt 2,2% over de eerste negen maanden 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 39,7% eind september 2023 (t.o.v. 43,2% eind september 2022) en een verbeterde Net Debt/ EBITDA (adjusted)¹⁹ van 8,1x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investeringsstrategie worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuldratio van maximaal 50% en een net debt/EBITDA (adjusted) rond 9x.

De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,07%, een stijging met 24 bps ten opzichte van eind 2022 ingevolge het bereiken van een 100% bezettingsgraad en indexatie (+25 bps) in combinatie met een beperkte opwaardering van de portefeuille (-1 bps).

De marktdynamiek blijft gezond. De stabiele waardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,07%, de bezettingsgraad van 100%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 6,7 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 schuldratio²⁰ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

¹⁹ 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.

²⁰ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen bedraagt 40,7% eind september 2023.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In de eerste 3 kwartalen van 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.

2 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.

3 Financiële kalender

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
20/08/2024	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/06/2024 (na beurstijd)
21/08/2024	Online meeting analisten (11u00)

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare 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 30/09/2023 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 measures²¹

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:

(in EUR X 1 000)	30/09/2023	30/09/2022
Netto resultaat (IFRS)	85.953	216.440
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	12.129	-127.450
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-19
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	169	-57.641
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-31.542	19.574
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-90	-52
EPRA resultaat	66.620	50.853
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18.146.809	16.301.303
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	3,67	3,12

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.

²¹ De auditor heeft een beoordeling (ISRE 2410) uitgevoerd van de EPRA-maatstaven opgenomen in deze sectie.

(in EUR X 1 000)	30/09/2023	30/09/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.354.695	1.196.320
NAV per aandeel (€/aandeel)	74,26	72,99 ²²
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.354.695	1.196.393
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	4.607	41.153
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-40.205	-39.607
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	139.152	123.928
NRV	1.458.249	1.321.868
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.318.970	16.422.856
NRV per aandeel (€/aandeel)	79,60	80,49

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.

(in EUR X 1 000)	30/09/2023	30/09/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.354.695	1.196.320
NAV per aandeel (€/aandeel)	74,26	72,99
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.354.695	1.196.320
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	4.607	41.153
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-40.205	-39.607
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-531	-657
NTA	1.318.565	1.197.209
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.318.970	16.422.856
NTA per aandeel (€/aandeel)	71,98	72,90

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.

²² De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

²³ Aanpassing ten opzichte van het Q2 2022 persbericht, omwille van update in de berekeningsmethode op vlak van uitgestelde belastingen (+1.31€/aandeel).

(in EUR X 1 000)	30/09/2023	30/09/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.354.695	1.196.320
NAV per aandeel (€/aandeel)	74,26	72,99
l) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.354.695	1.196.320
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-96.603	-89.105
NDV	1.258.092	1.107.215
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.318.970	16.422.856
NDV per aandeel (€/aandeel)	68,68	67,42

EPRA-huurleegstand

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

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

Berekening:

(in EUR X 1 000)	30/09/2023			31/12/2022		
	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)
België	-	49.267	0,0%	-	45.629	0,0%
Frankrijk	-	13.151	0,0%	118	12.215	1,0%
Nederland	-	49.561	0,0%	714	47.696	1,5%
Duitsland	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAAL	-	111.978	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 (in EUR x 1000)		30/09/2023	31/12/2022
		TOTAAL	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.135.241	2.086.512
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-113.425	-102.338
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.021.817	1.984.174
Toelage voor geraamde aankoopkosten		133.069	131.561
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	2.154.886	2.115.735
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		115.401	107.318
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-6.253	-5.181
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	109.148	102.136
Huurvrije periodes of lease incentives		965	555
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	110.113	102.691
EPRA NIY	A/B	5,07%	4,83%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,11%	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 (in EUR x 1000)		30/09/2023	30/09/2022
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		11.009	6.725
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-399	-315
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	10.610	6.411
IX. Directe leegstandskosten		-258	-326
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	10.351	6.084
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		87.288	73.210
Brutohuurinkomsten	C	87.288	73.210
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	12,2%	8,8%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	11,9%	8,3%

Voor jaareinde 2023 is de inschatting dat de EPRA kost ratio 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 kost 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:

EPRA LTV (in EUR x 1000)	30/09/2023					31/12/2022				
	Groep (gerapporteerd)	Proportionele consolidatie			Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Proportionele consolidatie			Gecombineerd
		Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen			Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	189.239 €				189.239 €	217.719 €				217.719 €
Commercial paper	0 €				0 €	0 €				0 €
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligaties	662.667 €				662.667 €	662.450 €				662.450 €
Derivaten voor vreemde valuta	0 €				0 €	0 €				0 €
Netto (handels)schulden	23.034 €			-2.463 €	20.570 €	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	-27.533 €			2 €	-27.532 €	-67.766 €			8 €	-67.758 €
Netto schulden (a)	848.235 €	0 €	0 €	-2.461 €	845.774 €	826.805 €	0 €	0 €	-791 €	826.014 €
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	2.040 €				2.040 €	1.996 €				1.996 €
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.022.556 €			-2.039 €	2.020.517 €	1.984.914 €			-4.029 €	1.980.885 €
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0 €				0 €	0 €				0 €
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	113.425 €			-3.483 €	109.942 €	102.338 €			-4.387 €	97.951 €
Immateriële activa	531 €				531 €	567 €				567 €
Netto (handels)vorderingen	0 €				0 €	0 €				0 €
Financiële activa	0 €				0 €	0 €				0 €
Totale portefeullewaarde (b)	2.138.552 €	0 €	0 €	-5.521 €	2.133.031 €	2.089.815 €	0 €	0 €	-8.416 €	2.081.399 €
LTV (a/b)	39,7%	-	-	-	39,7%	39,6%	-	-	-	39,7%

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

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 <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/09/2023	30/09/2022
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.040	127.502
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	31.542	-19.574
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.503	107.947

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/09/2023	30/09/2022
Financiële resultaat	-14.806	45.714
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	169	-57.641
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-14.637	-11.927

Operationele marge

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

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1.000)</i>	30/09/2023	30/09/2022
Vastgoedresultaat	86.375	73.007
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	76.739	66.910
OPERATIONELE MARGE	88,8%	91,6%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD <i>(in EUR X 1.000)</i>	30/09/2023	30/09/2022
Financiële resultaat	-14.806	45.714
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-434	114
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	169	-57.641
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.723	1.594
Intercalare intresten	-1.882	-740
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-15.231	-10.959
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	939.098	795.511
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,2%	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 (TTM²⁴) (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 <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/09/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	902.917	932.886
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-27.533	-67.766
Net debt (IFRS)	875.384	865.120
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-49.613	-41.621
Net debt (adjusted)	825.771	823.499
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) (1)	100.849	91.020
+ Afschrijvingen	392	432
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	501	6.752
EBITDA (adjusted)	101.742	98.204
Net debt / EBITDA (adjusted)	8,1	8,4

NET DEBT / EBITDA <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/09/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	902.917	932.886
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-27.533	-67.766
Net debt (IFRS)	A 875.384	865.120
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) (1)	B 100.849	91.020
+ Afschrijvingen (1)	392	432
EBITDA (IFRS)	C 101.241	91.452
Net debt / EBITDA	A/C 8,6	9,5

²⁴ 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 <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/09/2023	30/09/2022
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	76.739	66.910
Financiële inkomsten (+)	516	45
TOTAAL (A)	77.255	66.955
Netto financiële kosten (-)	16.954	12.553
TOTAAL (B)	16.954	12.553
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,6	5,3

²⁵

²⁵ Het bedrag voor netto financiële kosten voor 2022 werd gecorrigeerd met de intercalaire interesten.