

Jaarlijks financieel persbericht

Van de statutaire zaakvoerder
met betrekking tot de periode van
01/01/2019 t/m 31/12/2019

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 13/02/2020 – 7u30



Highlights 2019:

- ✓ EPRA resultaat stijgt naar € 3,28 per aandeel in 2019, een stijging van 11% t.o.v. 2018 (€ 2,95)
- ✓ Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,54 per aandeel, een stijging van 12% t.o.v. 2018 (€ 2,26)
- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 248 miljoen of 27% t.o.v. 2018 naar € 1.159 miljoen
- ✓ Sterke portefeuillegedamentals met een bezettingsgraad van 99,3% eind 2019 en een gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten op eerste vervaldag van 8 jaar (exclusief looptijd certificaten zonnepanelen)
- ✓ Schuldratio van 39,4% eind 2019 – Investeringspotentieel van ca. € 400 miljoen alvorens een schuldratio van 55% te bereiken
- ✓ EPRA NAV van € 44,5 per aandeel (+ 29% t.o.v. eind 2018)

Vooruitzichten over 2020-2021:

- ✓ Groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,60 (+ 10% t.o.v. 2019) in 2021
- ✓ Dividend per aandeel stijgt in lijn met de groei van EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 10% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,80 in 2021, op basis van een pay-out ratio van 80%
- ✓ Verdere groei van de vastgoedportefeuille met 25% wat zal resulteren in een portefeuille van € 1.450 miljoen tegen eind 2021 -> 61% van deze groei (€ 178 miljoen) werd reeds geïdentificeerd

Samenvatting

1. Het EPRA resultaat¹ over 2019 bedraagt € 50,0 miljoen, een stijging van 40% in vergelijking met het EPRA resultaat van € 35,7 miljoen in 2018. Deze toename wordt gerealiseerd dankzij de aankopen van nieuwe panden/verhuurde terreinen en opgeleverde ontwikkelingen met een positieve impact op het netto huurresultaat (€ 49,9 miljoen in 2018 -> € 65,1 miljoen in 2019).
2. Het EPRA resultaat per aandeel² bedraagt € 3,28 voor 2019, een stijging van 11% t.o.v. 2018 (€ 2,95) ondanks een toename van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 26%, voornamelijk gelinkt aan de in Q1 gerealiseerde kapitaalverhoging (€ 160,0 miljoen). Het target van 10% groei over 2019 werd dus overschreden.
3. Het netto resultaat (IFRS) bedraagt € 108,5 miljoen mede gedreven door een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille³ van € 71,2 miljoen. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel bedraagt € 7,12 t.o.v. € 5,34 per aandeel in 2018 (een stijging van 33%).
4. De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea zal aan de algemene vergadering voorstellen een bruto dividend uit te keren van € 2,54 per aandeel, een stijging van 12% t.o.v. 2018. De uitkeringsgraad berekend op basis van het EPRA resultaat bedraagt 80% in 2019.
5. Een additioneel portefeuillevolume van € 247,5 miljoen (incl. stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille³ met € 71,2 miljoen) werd gerealiseerd in de loop van 2019 waardoor de reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt met 27% (€ 911,8 miljoen eind 2018 -> € 1.159,3 miljoen eind 2019). De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen bedraagt € 562,4 miljoen in België, € 173,8 miljoen in Frankrijk en € 423,1 miljoen in Nederland.
6. De bezettingsgraad bedraagt 99,3% op 31 december 2019 ten opzichte van 98,6% eind september 2019, aanleiding is een stijging van de bezettingsgraad in België en Nederland naar 100%. Target van een minimale bezettingsgraad van 97,5% werd over heel 2019 behaald. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 8 jaar.
7. De gemiddelde financieringskost over 2019 bedraagt 2,2% met een indekkingsgraad van 99% eind december 2019. Het objectief van een verlaging van de financieringskost naar 2,2% met een indekkingsgraad van meer dan 90% werd dus gehaald.
8. De schuldratio bedraagt 39,4% op 31 december 2019 ten opzichte van 51,3% eind december 2018. Montea heeft een investeringspotentieel van ca. € 400 miljoen alvorens een schuldratio van 55% te bereiken.

¹ In overeenstemming met de richtlijnen die door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden vanaf heden de door Montea gehanteerde Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures) bij eerste vermelding in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*) en vervolgens in voetnoot gedefinieerd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd 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, worden in hoofdstuk 1.6 en 1.7 van dit persbericht weergegeven.

² Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

³ Inclusief het resultaat van verkopen van vastgoedbeleggingen (€ 0,4 miljoen in 2019)

9. Montea heeft de volgende vooruitzichten over de periode 2020 en 2021:

- ❑ Groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,60 (+ 10% t.o.v. 2019) in 2021
- ❑ Dividend per aandeel stijgt in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 10% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,80 in 2021, op basis van een pay-out ratio van 80%
- ❑ Verdere groei van de vastgoedportefeuille met 25% wat zal resulteren in een vastgoedportefeuille van € 1.450 miljoen tegen eind 2021 -> 61% van deze groei (€ 178 miljoen) werd reeds geïdentificeerd:
 - ✓ Investeringsbudget van € 21 miljoen aan projecten in uitvoering waarvan de oplevering plaats zal vinden in 2020⁴
 - ✓ Investeringsbudget van € 147 miljoen aan toekomstige ontwikkelingsprojecten waarvan de oplevering verwacht wordt na 2020⁵
 - ✓ Investeringsbudget van € 10 miljoen aan zonnepanelenprojecten in België en Nederland⁶

Bovengenoemde bedragen zijn de nog te investeren bedragen die effectief zullen bijdragen tot portefeuillegroei waarbij geen rekening werd gehouden met reeds in 2019 gerealiseerde investeringen gelinkt aan deze projecten. Inclusief deze investeringen, bedraagt het totale investeringsbudget voor deze projecten € 230,0 miljoen.

⁴ zie sectie 1.2.3.2 *Projecten in uitvoering, oplevering in 2020*

⁵ zie sectie 1.2.3.3 *Toekomstige projecten in uitvoering, verwachte oplevering na 2020*

⁶ zie sectie 1.2.4.2 *Ontwikkelingen in de PV-portefeuille*

Inhoudsopgave

1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2019
- 1.3. Financiële resultaten voor het boekjaar 2019
- 1.4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.5. Transacties tussen verbonden partijen
- 1.6. EPRA Performance measures
- 1.7. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's
- 1.8. Vooruitzichten over 2020 en 2021
- 1.9. Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

2. Toekomstgerichte verklaringen

3. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2019
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2019
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2019
7. Verklaring van de commissaris

1.1 Kerncijfers

KERNCIJFERS		BE	FR	NL	31/12/2019	31/12/2018
					12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites		33	16	20	69	63
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	624.873	157.684	290.691	1.073.248	1.028.383
Kantoren	M ²	58.064	15.041	30.229	103.334	95.548
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M ²	6.512	0	156.498	163.010	96.168
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M²	689.449	172.725	477.418	1.339.593	1.220.099
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - verhuurd	M ²	32.562	0	720.980	753.542	546.653
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	M ²	191.907	112.204	64.632	368.743	133.655
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	M ²	0	0	0	0	220.000
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	M ²	79.137	0	145.000	224.137	550.419
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M²	303.606	112.204	930.612	1.346.422	1.450.727
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (2)	K€	522.544	150.891	409.650	1.083.085	870.423
Investeringswaarde (3)	K€	535.709	161.574	436.868	1.134.150	912.499
Bezettingsgraad (4)	%	99,8%	95,3%	100,0%	99,3%	99,1%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde	K€	12.108	0	87	12.195	13.016
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (2)	K€	27.783	22.876	13.345	64.004	28.395
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	K€				65.063	49.883
Vastgoedresultaat					68.135	52.068
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				61.710	46.068
Operationele marge (5)*	%				90,6%	88,5%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-11.356	-10.239
EPRA resultaat (7)*	K€				49.997	35.724
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					15.229.606	12.100.327
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				3,28	2,95
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				71.207	31.978
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	K€				-12.739	-3.127
Netto resultaat (IFRS)	K€				108.465	64.575
Netto resultaat per aandeel	€				7,12	5,34
Geconsolideerde balans						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				680.029	433.550
EPRA NAV (12)*	K€				702.953	443.735
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				470.104	486.902
Balans totaal	K€				1.193.698	949.477
Schuldratio (13)	%				39,4%	51,3%
IFRS NAV per aandeel	€				43,09	33,83
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				44,54	34,63
EPRA NNNNAV per aandeel (15)*	€				43,27	34,16
Beurskoers (16)	€				81,00	59,80
Premie	%				88,0%	76,8%

De berekening van de operationele marge, zie grijze cellen, werd aangepast. De operationele marge wordt vanaf heden berekend door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat en niet langer door het netto huurresultaat.

- (1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- (2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- (3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie sectie 1.7.
- (6) * Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 1.7.
- (7) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 1.6.
- (8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 1.6.
- (9) * Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 1.7.
- (10) 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.
- (11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal aandelen in omloop op balansdatum.
- (12)*EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com en sectie 1.6.
- (13) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
- (14)*EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 1.6.
- (15)*EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 1.6..
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

EPRA - METRICS	Definitie	Doelstelling	31/12/2019	31/12/2018
A) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	In € x 1000:	
			49.997	35.724
			In € / aandeel:	
			3,28	2,95
B) EPRA NAV	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	In € x 1000:	
			702.953	443.735
			In € / aandeel:	
			44,54	34,63
C) EPRA NNNAV	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	In € x 1000:	
			682.907	437.699
			In € / aandeel:	
			43,27	34,16
D) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	1,3%	1,5%
E) EPRA Net Initial Yield	De aangepaste geannualiseerde huurinkomsten, exclusief het notioneel bedrag bij aflopen van de huurvrije periode of andere huurincentives, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus (geraamde) aankoopkosten	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	6,0%	6,4%
F) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere nietvervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	6,0%	6,4%
G) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten		9,3%	11,7%
H) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten		9,0%	11,3%

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2019

1.2.1 Huuractiviteit tijdens het jaar 2019

Bezettingsgraad van 99,3%

Op 31 december 2019 bedraagt de bezettingsgraad 99,3% tegenover 99,1% eind 2018. De meeste huurcontracten die op eerste vervalddag kwamen in 2019 (6% van de totale portefeuille) werden verlengd.

De beperkte leegstand bevindt zich in Frankrijk, op de site te Le Mesnil-Amelot, voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit'Air. De portefeuille in België en Nederland is volledig verhuurd.

1.2.2 Acquisities tijdens het jaar 2019

1.2.2.1 Aankopen

In de loop van 2019 werd een totaal aankoopvolume van € 82,5 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager dan of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Montea realiseert op deze investeringen, verhuurde en niet verhuurde grondreserve inclusief, een netto aanvangsrendement van 4,5%. Exclusief grondreserve, maar inclusief verhuurde terreinen, bedraagt het netto aanvangsrendement 5,9%⁷.

1.2.2.2 Overzicht gerealiseerde aankopen in 2019

Montea verworft een verhuurd terrein in Born (NL)⁸

Het terrein, met een oppervlakte van 220.000 m², is verhuurd aan Koopman Logistics Group voor een looptijd van 12,5 jaar. De ligging is excellent, aan de autosnelweg A2 en het Julianakanaal. Het terrein, aangekocht voor een investeringswaarde van € 37,2 miljoen, biedt eveneens directe toegang tot de Barge & Rail-terminal van Born voor de distributie van containers naar de havens van Antwerpen en Rotterdam. Deze transactie heeft een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 120.000 m² aan hoogwaardige logistieke ruimte op een toplocatie.



Verwerving van een distributiecentrum in Oss (NL)⁹

Montea heeft een distributiecentrum gekocht in Oss, uniek gelegen met aansluiting naar de autosnelwegen A50/A59. Het distributiecentrum, eind 2018 opgeleverd, heeft een oppervlakte van ca 16.500 m². Het pand is verhuurd aan Expeditie & Transportbedrijf Dollevoet voor een periode van 4,5 jaar. De totale investeringswaarde bedroeg ca. € 10,1 miljoen.



⁷ De waarde van de niet-verhuurde grondreserve (onmiddellijk ontwikkelingspotentieel) bedraagt ca. € 20 miljoen.

⁸ Zie persmededeling van 21/02/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁹ Zie persmededeling van 4/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

Verwerving van een ontwikkelingsterrein bij Schiphol Airport (NL) ¹⁰

Montea heeft een koopovereenkomst gesloten voor een terrein van ca. 21.500 m², vlakbij de A5 en A9 op Schiphol Logistics Park (totaal 50 hectare groot). Hier kan een nieuw distributiecentrum worden gerealiseerd van ca. 10.600 m². De aankoop van het ontwikkelingsterrein was een investering van ca. € 5,0 miljoen (inclusief opstartkosten).



Onder de naam 'Lumineus' plant Montea de ontwikkeling van het eerste fossielvrije gebouw voor logistieke activiteiten in België ¹¹

- Aankoop ontwikkelingsterrein van 5,5 ha gelegen op de bedrijfzone Zolder-Lummen voor € 7,3 miljoen
- Aanpalend: Sale-and-rent back transactie van 8.000 m² magazijn met 2.400 m² kantoren verhuurd aan Bosal Emission Control Systems voor een vaste duurtijd van 16 jaar voor € 7,4 miljoen



Dit project van ca. 30.000 m² zal gerealiseerd worden op een strategische locatie nabij het knooppunt Lummen (knooppunt tussen de E314 en E313) op een terrein van ca. 5,5 ha. De noodzakelijke energie voor het volledige gebouw wordt aangeleverd via een aanzienlijke investering aan zonnepanelen op het dak in combinatie met hoogtechnologische warmtepompen.

De aankoop van het terrein van 5,5 ha werd gekoppeld aan de sale-and-rent back transactie van de aanpalende bedrijfsgebouwen van Bosal Emission Control Systems. Het bestaande complex bestaat uit een magazijn van ca. 8.000 m² met 2.400 m² bijhorende kantoren en parkings. Het geheel wordt terug gehuurd voor een vaste duurtijd van 16 jaar.

Montea groeit verder in Nederland na de aankoop van een verhuurd gebouw en een te ontwikkelen terrein ¹²

- Aankoop verhuurd gebouw met multimodaal karakter in Tiel voor € 5,4 miljoen
- Herontwikkeling van brownfield tot duurzame ruimte voor eigentijdse logistiek in Etten-Leur voor € 5,5 miljoen (inclusief saneringskosten)

Montea verwierf in Tiel (NL) de vestiging van Currie Solutions. Dit terrein van ruim 16.000 m² met een moderne logistieke hotspot (ca. 4.300 m² magazijn en ca. 500 m² kantoren) erop, ligt in de nabijheid van het water en de weg. Op het terrein zijn nog uitbreidingsmogelijkheden voor de klant. Met Currie Solutions werd een tienjarig huurcontract afgesloten.



¹⁰ Zie persmededeling van 4/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

¹¹ Zie persmededeling van 20/06/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

¹² Zie persmededeling van 14/10/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

Montea kocht een historisch vervuilde site van 37.500 m² op Bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur waar ze, na sanering en commercialisatie, een duurzaam gebouw van ca. 24.500 m² plant te ontwikkelen voor eigentijdse logistiek. De saneringswerken werden reeds opgestart. Aanpalend aan het terrein leverde Montea in 2018 een distributiecentrum van ca. 20.000 m² voor Bas Logistic op. Met de aankoop van dit terrein is Montea eigenaar van een aaneengesloten terrein van in totaal ca. 80.000 m².



Verwerving van 2 gebouwen te Le-Mesnil-Amelot (FR)

Montea kocht 2 verhuurde logistieke panden (4.000 m² en 1.250 m²) aan de luchthaven van Roissy Charles De Gaulle. Op deze locatie is Montea reeds eigenaar van ca. 20.000 m² logistieke gebouwen. Beide gebouwen zijn volledig verhuurd aan respectievelijk Mondial Air Fret en Bouygues Energie Services. Deze transacties werden gerealiseerd voor een totale investeringswaarde van € 2,7 miljoen.

Montea verwerft een terrein te Senlis van 7ha (FR)

In Senlis, gelegen op de as Lille-Parijs, heeft Montea een terrein van ca. 71.000 m² op een toplocatie aan de afrit A1 gekocht. Het terrein maakt deel uit van een 17 ha bedrijventerrein met toekomstig ontwikkelingspotentieel.

1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2019

1.2.3.1 Projecten opgeleverd in de loop van 2019

In de loop van 2019 werd een oppervlakte van ca 42.000 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 45,0 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen) aan een netto aanvangsrendement van 6,5%. Het betreft volgende panden:

- **Waddinxveen, Nederland:** verhuurd aan Isero en Dille & Kamille voor een vaste looptijd van respectievelijk 15 en 10 jaar
 - Start Q4 2018 – opgeleverd 12/07/2019
- **Heerlen, Nederland:** verhuurd aan Doc Morris voor een vaste looptijd van 15 jaar
 - Start Q4 2018 – opgeleverd 23/09/2019

1.2.3.2 Projecten in uitvoering, oplevering in 2020

Daarnaast verwacht Montea de oplevering van een minimale oppervlakte van ca 47.000 m² aan voorverhuurde projecten in de loop van 2020, waarvan de ontwikkeling reeds startte in 2019. Dit voor een totaal investeringsbedrag van € 41,5 miljoen aan een netto aanvangsrendement van 6,7%. Het betreft volgende panden:

- **St-Laurent de Blangy, Frankrijk**¹³
 - Start Q2 2019 – oplevering Q2 2020
 - Oppervlakte: ca 33.000 m² opslagruimte en 1.900 m² kantoorruimte
 - 20 jaar vast verhuurd aan Unéal – Advitam
 - Investeringswaarde: € 19,0 miljoen waarvan reeds € 12,9 miljoen werd geïnvesteerd op 31/12/2019
- **Meyzieu, Frankrijk**¹⁴
 - Start Q3 2019 – oplevering Q2 2020
 - Oppervlakte: ca 10.000 m² opslagruimte
 - 9 jaar vast verhuurd aan Renault
 - Investeringswaarde: € 12,3 miljoen waarvan reeds € 8,1 miljoen werd geïnvesteerd op 31/12/2019
- **Circulaire en klimaatneutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België**¹⁵
 - Start Q4 2019 – oplevering Q4 2020
 - Oppervlakte: ca 4.250 m² distributiecentrum (stadsdistributie met elektrische voertuigen cargofietsen)
 - 15 jaar vast verhuurd aan DHL Express
 - Investeringswaarde: € 10,2 miljoen – geen uitgaven in 2019



Een totaal investeringsbudget van € 21 miljoen zal in de loop van 2020 geïnvesteerd worden om deze projecten te finaliseren.

¹³ Zie persmededeling van 04/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁴ Zie persmededeling van 19/09/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁵ Zie persmededeling van 19/12/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3.3 Toekomstige projecten in uitvoering, verwachte oplevering na 2020

Bovendien verwacht Montea een oppervlakte van ca. 165.000 m² op te leveren na 2020. Het betreft voornamelijk terreinen die Montea onder controle heeft (hetzij aangekocht hetzij via een optie) en waarvan, gezien de unieke locatie en de huidige huurmarkt, verwacht wordt op korte termijn een klant te vinden en daarna dus ook de bouwwerkzaamheden op te starten. Dit voor een totaal investeringsbudget, exclusief reeds in 2019 gemaakte investeringen gelinkt aan deze projecten, van ca. € 147 miljoen:

- **Schiphol Airport (NL)**
 - Aankoop terrein (21.500 m²) in 2019 (zie sectie 1.2.3.2)
 - 2019 reeds geïnvesteerd bedrag: € 5,0 miljoen

 - Start ontwikkeling: na commercialisatie (< Q4 2021)
 - Oppervlakte distributiecentrum: ca 10.600 m²
 - Inschatting investeringsbudget ontwikkeling: ca. € 12 miljoen

- **Lumineus (BE)**
 - Aankoop terrein (55.000 m²) in 2019 (zie sectie 1.2.3.2)
 - 2019 reeds geïnvesteerd bedrag: € 7,3 miljoen

 - Start ontwikkeling: na commercialisatie (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca 30.000 m²
 - Inschatting investeringsbudget ontwikkeling: ca. € 18 miljoen

- **Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
 - Aankoop terrein (37.500 m²) in 2019 (zie sectie 1.2.3.2)
 - 2019 reeds geïnvesteerd bedrag: € 5,5 miljoen

 - Start ontwikkeling: na sanering en commercialisatie (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 24.500 m²
 - Inschatting investeringsbudget ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
 - Terrein (resterend saldo: 120.000 m²) onder optie ¹⁶
 - Aankoop terrein: Q2 2020

 - Start ontwikkeling: na commercialisatie (< Q4 2021)
 - Maximale oppervlakte opslagruimte: ca. 100.000 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 80 miljoen

- **Herontwikkeling bestaande sites te Vorst en Aalst (BE)**
 - Sites komen vrij in respectievelijk Q1 2021 en Q3 2021
 - Start ontwikkeling: bij einde huidig huurcontract
 - Inschatting investeringsbudget: ca. € 24 miljoen
 - In de vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat per aandeel van 2021 werd reeds rekening gehouden met een tijdelijk inkomstenverlies

¹⁶ Zie persmededeling van 13/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.4 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

De investeringen in PV-installaties in 2019 brengt het totaal vermogen aan zonnepanelen op 31 MWp eind 2019, goed voor een productie van 29.000 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van meer dan 8.000 gezinnen. Voorlopig heeft Montea enkel PV-installaties geïnstalleerd op de daken van haar Belgische en Nederlandse portefeuille. In 2020 zal ook bekeken worden of Montea in Frankrijk zal investeren in PV-installaties op haar daken.

1.2.4.1 Realisaties in 2019

In 2019 werd een totaal vermogen van 16 MWp aan zonnepanelen geplaatst op de daken van de Belgische portefeuille. Deze installatie, voor een totale investeringskost van ca. € 9 miljoen, is goed voor een productie van 15.000 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van meer dan 4.000 gezinnen.

Ook in Nederland werd in 2019 een vermogen van 8 MWp geïnstalleerd op de daken van de portefeuille. De investeringsbudget van deze installatie bedroeg ca. € 4 miljoen.

1.2.4.2 Verwachte realisaties na 2019

Ondertussen heeft Montea ongeveer 70% van alle daken van de warehouses in België effectief van PV-installaties voorzien. De ambitie is om dat percentage op te trekken richting 90%, de maximale technische capaciteit van de huidige portefeuille. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 6 miljoen voorzien.

In Nederland werd inmiddels 38% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. In 2020 zal het aantal Montea-sites met PV-installatie verdubbelen. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 4 miljoen voorzien.

1.2.5 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2019

Desinvestering van gebouw in Bondoufle (FR)

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea in Q1 2019 overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 3.908 m² in Bondoufle. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca € 3,0 miljoen. Het verkoopbedrag bedroeg € 0,3 miljoen meer dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 31/12/2018.



Gebouw gelegen in 's-Heerenberg (NL) verkocht aan Aberdeen Standard European Logistics Income PLC ¹⁷

Montea sloot een akkoord met Aberdeen Standard European Logistics Income PLC omtrent de verkoop van een pand gelegen te 's-Heerenberg, dat langjarig verhuurd is aan JCL Logistics. De effectieve verkoop heeft plaats gevonden in juli 2019. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca € 24,0 miljoen, € 0,2 miljoen meer dan de reële waarde van de site, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 30/06/2019.

¹⁷ Zie persmededeling van 20/06/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.6 Duurzaam ondernemen: Plan 2030/2050

Bij Montea draait het niet om winst om de winst, maar om duurzame waardegroei. Duurzaamheid, in de meest ruime zin van het woord, zit sinds lange tijd ingebakken in het Montea-DNA en het reikt veel verder dan louter ecologische overwegingen. Montea streeft ernaar om verder vooruit te denken dan huidige vooropgestelde normen en wetgeving.

Montea gaat in 2020 nog een stap verder: via onderzoek wordt de toekomstvisie op middellange (2030) en lange termijn (2050) vormgegeven in het Plan 2030/2050: Duurzaamheidsvisie voor de toekomst. De vernieuwde visie en ambities worden gekoppeld aan de 4P's-benadering (People, Planet, Profit en Policy), wat ruimer gaat dan de ESG-criteria (Environmental, Social and Governance).

De ontwikkeling van Plan 2030/2050 start met een nulmeting, een inventaris van de huidige situatie van waar gestart wordt. Ook het level playing field wordt bepaald. Het aantal stakeholders van Montea neemt steeds toe en deze worden mee geïntegreerd in dit onderzoek. Montea is niet alleen accountable ten aanzien van de klanten en aandeelhouders. Ook de maatschappij is een erg belangrijke stakeholder door de impact van onze activiteiten op bijvoorbeeld mobiliteit, ruimtegebruik, vervuiling, ... Montea is zich bewust van die impact en denkt niet puur economisch.

In een volgende fase worden zowel de bestaande portefeuille als toekomstige projecten grondig geanalyseerd en getoetst aan wat de noden zijn voor de toekomst.

Het onderzoek zal resulteren in een concreet actieplan met implementatie op middellange (2030) en lange (2050) termijn. Montea zal deze toekomstvisie dus zowel laten doordringen in het Montea-DNA alsook concreet toepassen op het terrein.

De eerste fase van de uitwerking van Plan 2030/2050 is ingezet en wordt afgerond in het voorjaar van 2020. Gezien het belang van dit onderzoek voor zowel Montea, de stakeholders en de samenleving, laat Montea zich omringen door ervaren partners in deze materie om zo tot het meest optimale resultaat te komen.

Uiteraard zet Montea zijn huidige inspanningen op vlak van duurzaamheid verder. Deze inspanningen bestaan uit volgende zaken:

- ✓ 340.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders. Zo kunnen afwijkingen in energieverbruik vroegtijdig vastgesteld worden en kan snel geageerd worden. Bovendien is het energieverbruik een belangrijke parameter voor de berekening van de ecologische voetafdruk.
- ✓ Het relighting-programma in België wordt verder geïmplementeerd in onze warehouses. De verlichting in al onze oudere gebouwen wordt vervangen door energiezuinige LED-verlichting.
- ✓ Het gebruik van warmtepompen, recuperatie en hergebruik van water en de installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen behoren intussen tot de standaarduitrusting bij een nieuw te ontwikkelen project.
- ✓ Montea ondersteunt de leerstoel Dennie Lockfeer. Dit fundamenteel onderzoek, georganiseerd aan de Universiteit Antwerpen, organiseert wetenschappelijk onderzoek naar multimodaliteit en vooral hoe het gebruik van binnenwater voor transport als een eventuele oplossing kan dienen bij het verbeteren van de mobiliteit.
- ✓ Op geregelde tijdstippen organiseert Montea met partners (oa VIL, Spryg) seminars voor de sector teneinde kennis te delen met zoveel mogelijk stakeholders.

Als organisatie is Montea tevens verantwoordelijk voor het welzijn van de eigen werknemers. Montea moedigt en stimuleert de werknemers naast het werk ook actief te zijn in maatschappelijk relevante initiatieven. Montea ondersteunt graag projecten en initiatieven waarbij de eigen werknemers van nabij betrokken zijn.

- ✓ Roparun: Montea zal in 2020 deelnemen aan deze jaarlijkse estafetteloop van Parijs tot Rotterdam. De opbrengst van deze sportieve uitdaging zal geschonken worden aan Roparun, dat zich inzet voor mensen met kanker.

- ✓ Montea neemt jaarlijks deel aan de IMMORun, een sportieve vorm van netwerken binnen de vastgoedwereld.
- ✓ Montea ondersteunt diverse goede doelen, waaronder De Kampenhoeve, een therapiecentrum met paarden en ezeltjes, een initiatief van één van de medewerkers van Montea.
- ✓ Montea organiseert op regelmatige basis activiteiten en uitstappen voor haar werknemers en familie.

1.2.7 Verdere versterking van de financieringsstructuur

□ Versterking eigen vermogen

Kapitaalverhoging Q1 2019 ¹⁸

Montea lanceerde op 22 februari 2019 een openbaar aanbod in België tot inschrijving op 2.847.708 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrechten voor een maximaal bedrag van € 160.041.189,60.

De uitgifteprijs werd vastgesteld op € 56,20 per nieuw aandeel en 9 onherleidbare toewijzingsrechten gaven recht om in te schrijven op 2 nieuwe aandelen. Inschrijving op 86,91% van de nieuwe aandelen (2.475.072 aandelen) door de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten en inschrijving op de overige 372.636 nieuwe aandelen door uitoefening van scrips. De netto-opbrengst (na aftrek van bepaalde kosten) die toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten, bedroeg € 0,48 per coupon nr. 20.

Het aantal aandelen Montea in omloop stijgt van 12.814.692 naar 15.662.400.

Fusie door overname Bornem Vastgoed NV ¹⁹

Ingevolge de fusie door overname met Bornem Vastgoed NV werd het kapitaal van Montea Comm.VA als overnemende vennootschap verhoogd met € 1.915,72 en werden er 188 nieuwe aandelen uitgegeven. Het totale geplaatste kapitaal van Montea bedraagt per 21 mei 2019 € 319.202.470,23. Het kapitaal wordt vanaf diezelfde datum vertegenwoordigd door 15.662.588 volledig volgestorte gewone aandelen die genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris.

Resultaat keuzedividend ²⁰

In totaal werd 43% van de coupons nr. 21 (die het dividend van het boekjaar 2018 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 120.006 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 8.733.076,63 (€ 2.445.722,28 in kapitaal en € 6.287.354,35 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2019 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt 15.782.594 aandelen.

¹⁸ Zie persmededeling van 1/03/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁹ Zie persmededeling van 13/06/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

²⁰ Zie persmededeling van 13/06/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.8 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,54 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 3,28 zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,54 bruto per aandeel (€ 1,78 netto per aandeel), gebaseerd op een uitkeringspercentage²¹ van 80% ten opzichte van het EPRA resultaat. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 12% in vergelijking met 2018 (€ 2,26 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 26% ten gevolge van de kapitaalsverhoging (creatie van 2.847.708 nieuwe aandelen), de fusie door overname van Bornem Vastgoed NV (creatie van 188 nieuwe aandelen) en het keuzedividend (creatie van 120.006 nieuwe aandelen).

KERNRATIO'S	31/12/2019	31/12/2018
Kernratio's (€)		
EPRA resultaat per aandeel (1)	3,28	2,95
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	4,68	2,64
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,84	-0,26
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	7,12	5,34
EPRA resultaat per aandeel (2)	3,17	2,79
Voorgestelde uitkering		
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)	80%	81%
Bruto dividend per aandeel	2,54	2,26
Netto dividend per aandeel	1,78	1,58
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.229.606	12.100.327
Aantal aandelen in omloop per periode einde	15.782.594	12.814.692

(1) Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

(2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum.

(3) Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd EPRA resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat beschikbaar voor uitkering van Montea Comm. VA.

²¹ Het uitkeringspercentage van 80% werd berekend op basis van het EPRA resultaat en niet op basis van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

1.2.9 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2019

Property management naar hoger niveau met komst Jimmy Gysels ²²

Op 16/09/2019 werd Jimmy Gysels aangesteld als Chief Property Management bij Montea. Hij zal vanuit deze nieuwe functie het gebouwenbeheer bij Montea verder optimaliseren, om zo de huidige en toekomstige klanten een nog betere service te kunnen aanbieden. Bijzondere focus zal worden gelegd op de verdere verduurzaming van de portefeuille, innovatie en klantgerichte communicatie.



1.2.10 Evoluties inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

De Nederlandse fiscale administratie heeft in 2016, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland NV meer bepaald dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Slechts dan kan in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, de Vennootschap beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI regime.

In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie, het Nederlandse ministerie van Financiën en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. Het ministerie liet weten dat deze invulling momenteel niet geconcretiseerd kan worden onder andere omwille van de afhankelijkheid van de uitkomst van lopende beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond de teruggave van dividendbelasting waarop het ministerie niet wenst vooruit te lopen. Verwacht wordt dat een arrest van het Europese Hof van Justitie en het daaropvolgende arrest van de Hoge Raad duidelijkheid zal scheppen waarna de vraag van Montea opnieuw kan opgenomen worden.

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Het ministerie heeft immers reeds in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een 'level playing field' ('gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld'). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Montea Nederland NV heeft in haar aangifte vennootschapsbelastingen 2015, 2016, 2017 en 2018 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015, 2016, 2017 en 2018 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 5,3 miljoen voor deze 4 jaren). Echter met betrekking tot 2015 heeft Montea een definitieve vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze periode) ontvangen die € 0,1 miljoen hoger is dan de voorlopige aangifte. Tegen de definitieve aanslag 2015 heeft Montea bezwaar ingediend. Tegen de afdrachten in 2016, 2017 en 2018

²² Zie persmededeling van 16/09/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 5,4 miljoen) ook als vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland heeft ieder jaar de onder het FBI regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2018 een bedrag van € 1,0 miljoen aan dividendbelasting betaald. De dividendbelasting kan mogelijks gecupereerd worden indien het FBI statuut toch geweigerd zou worden. De totale impact met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2018 zou dus € 4,4 miljoen of € 0,29 per aandeel (8,8% van het EPRA resultaat 2019) bedragen.

Tenzij evenementen zich voordoen waaruit blijkt dat anders gehandeld zou moeten worden, is Montea voornemens om dezelfde werkwijze te hanteren met betrekking tot 2019. Een bedrag van ca. € 2,6 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de voorlopige aanslag 2019. In de cijfers over 2019 werd hiervoor een schuld van € 2,6 miljoen en een vordering van € 2,6 miljoen opgenomen. Een bedrag van ca. € 0,5 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de dividendbelasting die verschuldigd is na vervulling van de uitkeringsverplichting. De impact van het niet bekomen van de FBI status met betrekking tot 2019 zou dus € 2,1 miljoen of € 0,13 per aandeel (3,9% van het EPRA resultaat 2019) bedragen, zijnde het bedrag van de voorlopige aanslag verminderd met het bedrag van de dividendbelasting.

1.3 Financiële resultaten voor het boekjaar 2019

1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch schema) voor het boekjaar 2019

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	65.063	49.883
VASTGOEDRESULTAAT	68.135	52.068
% t.o.v netto huurresultaat	104,7%	104,4%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-2.047	-1.730
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	66.089	50.338
Algemene kosten van de vennootschap	-4.207	-4.224
Andere operationele opbrengsten en kosten	-172	-61
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	61.710	46.053
% t.o.v netto huurresultaat	94,8%	92,3%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-11.356	-10.239
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	50.354	35.814
Belastingen	-357	-89
EPRA RESULTAAT per aandeel	49.997 3,28	35.724 2,95
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	434	3
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	70.773	31.975
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	71.207	31.978
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.739	-3.127
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-12.739	-3.127
NETTO RESULTAAT per aandeel	108.465 7,12	64.575 5,34

1.3.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch schema) voor het boekjaar 2019

□ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 40% van € 35,7 miljoen in 2018 naar € 50,0 miljoen in 2019. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 3,28 over 2019, een stijging van 11% tegenover 2018 (€ 2,95).

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2018 en 2019 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

□ Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 61,7 miljoen, een stijging van 34% t.o.v. 2018.

- Het netto huurresultaat bedraagt € 65,1 miljoen en is gestegen met 30% (of € 15,2 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2018 (€ 49,9 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de aankopen van nieuwe panden 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 2019 en 2018) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,5%, voornamelijk gedreven door succes in verhuring van leegstaande units (+ 1,2%), hernegotiatie van bestaande contracten (+ 0,4%) en door indexatie van huurcontracten (+ 1,9%).
- Het vastgoedresultaat bedraagt € 68,1 miljoen en stijgt met € 16,1 miljoen (of 31%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk als gevolg van de stijging van het netto huurresultaat, een stijging van de zonnepaneleninkomsten en een stijging van de doorrekenbare vastgoedkosten als gevolg van een hogere bezettingsgraad.
- De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn licht gestegen, met € 0,4 miljoen over 2019 ten opzichte van 2018 voornamelijk als gevolg van een hogere abonnementsstaks (berekend in functie van het eigen vermogen) wat leidt tot een stijging van het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille van € 15,7 miljoen of 34% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 46,1 miljoen in 2018 naar € 61,7 miljoen in 2019).
- De exploitatie- of operationele marge^{23*} bedraagt 90,6% voor het volledige jaar 2019, tegenover 88,5% over 2018.

□ Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € -11,4 miljoen ten opzichte van € -10,2 miljoen in 2018.

Het netto negatief financieel resultaat per 31 december 2019 bedraagt € 11,4 miljoen en is licht gestegen met € 1,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk als gevolg van de impact van de opgenomen leasingverplichtingen met betrekking tot concessiegronden, die conform IFRS 16 van 1 januari 2019 verwerkt wordt via het financieel resultaat in plaats van het Netto Huurresultaat. Verder wordt het netto negatief resultaat beïnvloed door een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden. De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2019 ingedekt voor 99% t.o.v. een indekkingsgraad van 91% eind 2018.

²³ *Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

De gemiddelde financieringskost^{24*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 2,2% voor het boekjaar 2019 ten opzichte van 2,6% voor het boekjaar 2018.

De daling van de gemiddelde financieringskost is voornamelijk het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

- EPRA resultaat van € 3,28 per aandeel, een stijging van 11% t.o.v. 2018.

Het EPRA resultaat over 2019 bedraagt € 50,0 miljoen, een stijging van 40% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 11% naar € 3,28 in 2019, dit rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 26%.

- Voorstel bruto dividend van € 2,54 per aandeel, een stijging van 12% t.o.v. 2018.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,54 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel van 12% in vergelijking met 2018.

- Het resultaat op de vastgoedportefeuille²⁵ bedraagt € 71,2 miljoen.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over boekjaar 2019 bedraagt € 71,2 miljoen of € 4,68 per aandeel²⁶. De waardestijging is het gevolg van een yield verlaging gelinkt aan de marktevolutie, de meerwaarde op opgeleverde projectontwikkelingen en de ondertekening van nieuwe huurcontracten.

Bij de waardering van de zonnepanelen worden de meerwaarde in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke investeringskost daalt.

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

- De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt - € 12,7 miljoen.

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt - € 12,7 miljoen of - € 0,84 per aandeel eind 2019. De negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingen per eind december 2019 als gevolg van de dalende lange termijn rentevoetverwachtingen in de loop van 2019.

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

- Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 108,5 miljoen, een stijging van € 43,9 miljoen t.o.v. 2018.

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA resultaat, het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Het netto resultaat over 2019 (€ 108,5 miljoen) stijgt met € 43,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar dankzij enerzijds een stijging van het EPRA resultaat en anderzijds de positieve variatie op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen deels gecompenseerd door de negatieve variatie op de reële waarde van de financiële instrumenten.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel²⁷ bedraagt € 7,12 t.o.v. € 5,34 in 2018.

²⁴ *Deze financiële kost is een gemiddelde over een volledig jaar 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.

²⁵ *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.

²⁶ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

²⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2019 Conso	31/12/2018 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.161.380.537	910.425.883
II.	VLOTTENDE ACTIVA	32.317.252	39.050.817
	TOTAAL ACTIVA	1.193.697.790	949.476.700
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	680.029.177	433.568.523
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	680.029.177	433.549.949
II.	Minderheidsbelangen	0	18.574
	VERPLICHTINGEN	513.668.613	515.908.177
I.	Langlopende verplichtingen	412.772.382	427.154.510
II.	Kortlopende verplichtingen	100.896.231	88.753.667
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.193.697.790	949.476.700

1.3.4 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2019

Op 31/12/2019 bestaat het totaal van de activa (€ 1.193,7 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (91% van het totaal), zonnepanelen (1% van het totaal), en ontwikkelingen (5% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (3% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

1.3.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2019

Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 1.159,3 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.083,1 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 64,0 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 12,2 miljoen).

	Totaal 31/12/2019	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2018
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)					
Aantal sites	69	33	16	20	63
Oppervlakte opslag (m ²)	1.073.248	624.873	157.684	290.691	1.028.383
Oppervlakte kantoren (m ²)	103.334	58.064	15.041	30.229	95.548
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m ²) (1)	163.010	6.512	0	156.498	96.168
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	1.339.593	689.449	172.725	477.418	1.220.099
Vastgoedportefeuille - Grondreserve					
Ontwikkelpotentieel (m ²) - verhuurd	753.542	32.562	0	720.980	546.653
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in portefeuille	368.743	191.907	112.204	64.632	133.655
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in onderzoek	0	0	0	0	220.000
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in optie	224.137	79.137	0	145.000	550.419
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel	1.346.422	303.606	112.204	930.612	1.450.727
Reële waarde (K EUR)	1.083.085	522.544	150.891	409.650	870.423
Investeringswaarde (K EUR)	1.134.150	535.709	161.574	436.868	912.499
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	67.217	34.421	8.642	24.155	61.205
Bruto rendement (%)	6,21%	6,59%	5,73%	5,90%	7,03%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	6,28%	6,61%	6,22%	5,90%	7,13%
Niet verhuurde delen (m ²)	9.373	1.186	8.187	0	10.516
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	850	112	738	0	876
Bezettingsgraad	99,3%	99,8%	95,3%	100,0%	99,1%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)					
Reële waarde (K EUR)	12.195	12.108	0	87	13.016
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen					
Reële waarde (K EUR)	64.004	27.783	22.876	13.345	28.395

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

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

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

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

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.339.593 m², verspreid over 69 sites, met name 33 sites in België, 16 sites in Frankrijk en 20 sites in Nederland.
- Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 1.346.422 m² aan ontwikkelingspotentieel, waarvan 753.542 m² verhuurd terrein in portefeuille, 368.743 m² niet verhuurd terrein in portefeuille en 224.137 m² in optie. Gemiddeld genomen zal deze landbank naar verwachting resulteren in ongeveer 50% verhuurbare oppervlakte (ongeveer 670.000 m²).
- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 6,3% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,1% op 31/12/2018. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 6,2%.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 67,2 miljoen, een stijging van 10% ten opzichte van 31 december 2018, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,3% per 31/12/2019 t.o.v. 99,1% eind december 2018. De huidige leegstand bevindt zich in Frankrijk, op de site te Le Mesnil-Amelot voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit' Air. De Belgische en Nederlandse portefeuille is voor 100% bezet eind december 2019.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 64,0 miljoen en bestaat uit:
 - de site gelegen te Senlis (FR) (zie sectie 1.2.2.2.)
 - de site gelegen te Tyraslaan, Vilvoorde (BE)
 - de site gelegen te Saint-Laurent Blangy (FR) (zie sectie 1.2.3.2.)
 - de bouw van logistieke hub in Meyzieu (FR) (zie sectie 1.2.3.2.)
 - de site gelegen te Schiphol Airport (NL) (zie sectie 1.2.3.3.)
 - de site gelegen te Lummen (BE) (zie sectie 1.2.3.3.)
 - de site gelegen te Etten-Leur (NL) (zie sectie 1.2.3.3.)
 - zonnepaneelinvesteringen (BE+NL) (zie sectie 1.2.4.1.)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 12,2 miljoen betreft twaalf zonnepaneelprojecten: één in Brussel (Vorst), twee in Wallonië (Heppignies en Milmort), acht in Vlaanderen (Bornem (x2), Aalst, Erembodegem (x2), Grimbergen, Bilzen en Gent) en één in Nederland (Etten-Leur).

1.3.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 680,0 miljoen en een totale schuld van € 513,7 miljoen.

Deze totale schuld (€ 513,7 miljoen) bestaat uit:

- € 291,3 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 321,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2019 en een niet-opgenomen capaciteit van € 30,4 miljoen;
- € 109,7 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015;
- een lopende leasingschuld van € 48,5 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op onze site te Aalst;
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 23,0 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen²⁸ voor een bedrag van € 41,3 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 3,9 jaar op 31 december 2019. De gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 7,4 jaar eind december 2019.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 2,2% over 2019 (t.o.v. 2,6% in dezelfde periode vorig jaar). De interest coverage ratio^{29*} is gelijk aan 5,5x (t.o.v. 4,5x in 2018).

Het indekkingspercentage bedraagt 99,1 % per 31 december 2019 (t.o.v. 90,8% per 31 december 2018)

- De schuldratio³⁰ van Montea bedraagt 39,4% eind 2019 (t.o.v. 51,3% eind 2018). Hierdoor heeft Montea een investeringspotentieel van ca. € 600 miljoen alvorens een schuldratio van 60% te bereiken.

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

- De EPRA NAV^{31*} per 31/12/2019 bedraagt € 44,54 per aandeel (€ 34,63 per aandeel per 31/12/2018). De stijging is het gevolg van de aangroei van het eigen vermogen dankzij het gerealiseerde EPRA resultaat, de impact van kapitaalverhoging van Q1/2019 en de positieve herwaardering van de portefeuille, deels gecompenseerd door de negatieve variaties in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten in 2019. De EPRA NNAV per aandeel bedraagt € 43,27 op 31 december 2019 (€ 34,16 per aandeel per 31/12/2018).

1.3.5 Waarderingsregels

In deze jaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018.

²⁸ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

²⁹ *De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële opbrengsten, te delen door de netto inkomsten

³⁰ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

³¹ *EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook: www.epra.com. EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook: www.epra.com.

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2019**

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten;
- Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen;
- Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures;
- IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen;
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2015-2017.

IFRS 16 Leases is van toepassing sinds 1 januari 2019. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van leases en vereist dat leasingnemer alle leases, onder één model, boekhoudkundig op de balans verwerken. Op de aanvangsdatum van een lease erkent een leasingnemer een verplichting om leasebetalingen te verrichten en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn. Leasingnemers zijn verplicht om de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk te erkennen. Leasingnemers zijn ook verplicht om de leaseverplichting te herwaarderen wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen. Deze standaard heeft voornamelijk een impact gehad op de balans (sectie vastgoedbeleggingen) van 31 december 2019 voor een bedrag van om en bij € 54 miljoen.

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2019**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2019 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

1.4 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum zijn te melden.

1.5 Transacties tussen verbonden partijen

In 2019 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

1.6 EPRA Performance measures

EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

Definitie: Het EPRA resultaat betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

Doelstelling: Het EPRA resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het EPRA resultaat meet het netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2019	31/12/2018
Netto resultaat (IFRS)		108.465	64.575
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-70.773	-31.975
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-434	-3
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	12.739	3.127
EPRA resultaat		49.997	35.724
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		15.229.606	12.100.327
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		3,28	2,95

EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

Definitie: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: De EPRA NAV meet de intrinsieke waarde zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag. De EPRA NAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag.

Berekening:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	680.029	433.550
NAV per aandeel (€/aandeel)	43,09	33,83
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	680.029	433.550
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	22.924	10.186
EPRA NAV	702.953	443.735
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.814.692
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	44,54	34,63

EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

Definitie: De EPRA NNNAV is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: De EPRA NNNAV meet de intrinsieke waarde rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. De EPRA NNNAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Berekening:

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAV		702.953	443.735
Aantal aandelen in omloop per einde periode		15.782.594	12.814.692
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		44,54	34,63
Toe te voegen:			
(i)	I. Reële waarde van financiële instrumenten	-22.924	-10.186
(ii)	II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	2.878	4.149
EPRA NNNAV		682.907	437.699
Aantal aandelen in omloop per einde periode		15.782.594	12.814.692
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)		43,27	34,16

EPRA huurleegstand

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

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

Berekening:

(in EUR X 1 000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
België	112	32.480	0,3%	202	31.157	0,6%
Frankrijk	738	9.327	7,9%	674	9.226	7,3%
Nederland	-	23.943	0,0%	-	19.210	0,0%
Totaal	850	65.750	1,3%	876	59.593	1,5%

EPRA NIY / EPRA Topped-up NIY

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

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

Berekening:

(in EUR x 1000)		31/12/2019	31/12/2018
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		1.104.358	913.236
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-64.004	-28.395
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1.040.353	884.841
Toelage voor geraamde aankoopkosten		49.694	40.576
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	1.090.047	925.417
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		69.391	62.675
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-3.771	-3.846
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	65.620	58.828
EPRA NIY	A/B	6,0%	6,4%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,0%	6,4%

EPRA Kost ratio

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

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

Berekening:

EPRA KOST RATIO <i>(in EUR x 1000)</i>	31/12/2019	31/12/2018
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)	6.656	6.428
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-365	-330
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A 6.290	6.098
IX. Directe leegstandskosten	-166	-234
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B 6.125	5.864
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS	67.985	52.120
Brutohuurinkomsten	C 67.985	52.120
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 9,3%	11,7%

1.7 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's³²

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>	31/12/2019	31/12/2018
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	434	3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	70.773	31.975
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	71.207	31.978

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Financiële resultaat	-24.095	-13.366
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	12.739	3.127
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-11.356	-10.239

³² Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 1.7 EPRA Performance measures.

Operationele marge

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

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>	31/12/2019	31/12/2018
Vastgoedresultaat	68.135	52.068
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	61.710	46.053
OPERATIONELE MARGE	90,6%	88,4%

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.

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>	31/12/2019	31/12/2018
Financiële resultaat	-24.095	-13.366
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-57	-91
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	12.739	3.127
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.146	-
Intercalaire intresten	-896	-1.491
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-10.164	-11.821
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	463.437	449.223
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,2%	2,6%

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 interestkosten.

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (in EUR X 1 000)	31/12/2019	31/12/2018
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	61.710	46.053
Financiële inkomsten (+)	57	91
TOTAAL (A)	61.767	46.144
Netto interestkosten (-)	11.309	10.237
TOTAAL (B)	11.309	10.237
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	5,46	4,51

1.8 Vooruitzichten over 2020-2021

1.8.1 Economische conjunctuur

Montea is zich ervan bewust dat haar activiteiten deels beïnvloed kunnen worden door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei kan immers een invloed hebben op de bezettingsgraad en op de huurinkomsten. Montea anticipeert hierop door een permanente herevaluatie van haar portefeuille, waarbij regelmatig niet-strategische panden worden gedesinvesteerd. Daarnaast focust Montea bij haar investeringen op multi-modale toplocaties, met een voorkeur voor haven- en luchthavenlocaties in België, Frankrijk en Nederland. Voor nieuwe ontwikkelingen tracht Montea tevens langlopende huurcontracten aan te gaan met bedrijven in sectoren met een hoge toegevoegde waarde. Tot slot zoekt Montea op permanente basis naar verduurzaming van haar portefeuille, bijvoorbeeld door de installatie van zonnepanelen op haar daken. Bovenstaande focus op kwaliteit leidt tot een portefeuille met sterke portefeuillfundamentals, waaronder een hoge bezettingsgraad (99,3%) en lange resterende looptijd van de huurcontracten op eerste vervaldag (8 jaar).

Door de huidige positie van Montea (als ontwikkelaar en eindinvesteerder) kan zij inspelen op de groeiende appetijt voor logistiek vastgoed in haar 3 thuismarkten met uitbreidingsmogelijkheden naar andere kernmarkten. Via haar brede netwerk en track record is Montea ideaal gepositioneerd om te voldoen aan economische trends zoals e-commerce en de toenemende vraag naar verduurzaming.

1.8.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

□ Investeringspipeline

Met de uitbouw van de teams in de 3 landen in 2019 en de opzet van verschillende partnerships zal Montea in de volgende jaren het stevige groeiverhaal verder zetten.

Deze groei zal worden gerealiseerd o.a. door:

- een combinatie van verwerven van grondposities met het oog op het ontwikkelen van voorverhuurde build-to-suit projecten;
- sale-and-lease back transacties;
- investeringen binnen de uitgebreide GVV wetgeving;
- investeringen in hernieuwbare energiebronnen.

Montea verwacht een portefeuillegroei van 25% over de komende 2 jaar te kunnen realiseren wat zal resulteren in een totale vastgoedportefeuille van € 1.450 miljoen tegen eind 2021. 61% van deze groei (€ 178 miljoen) werd reeds geïdentificeerd:

- ✓ Investeringsbudget van € 21 miljoen aan projecten in uitvoering waarvan de oplevering verwacht wordt in 2020 ³³
- ✓ Investeringsbudget van € 147 miljoen aan toekomstige ontwikkelingsprojecten waarvan de oplevering verwacht wordt na 2020 ³⁴
- ✓ Investeringsbudget van € 10 miljoen aan zonnepanelenprojecten in België en Nederland ³⁵

Bovengenoemde bedragen zijn de nog te investeren bedragen die effectief zullen bijdragen tot portefeuillegroei waarbij geen rekening werd gehouden met reeds in 2019 gerealiseerde investeringen

³³ zie sectie 1.2.3.2 *Projecten in uitvoering, oplevering in 2020*

³⁴ zie sectie 1.2.3.3 *Toekomstige projecten in uitvoering, verwachte oplevering na 2020*

³⁵ zie sectie 1.2.4.2 *Ontwikkelingen in de PV-portefeuille*

gelinkt aan deze projecten. Inclusief deze investeringen, bedraagt het totale investeringsbudget voor deze projecten € 230 miljoen.

□ **EPRA resultaat per aandeel/Dividend per aandeel**

Montea verwacht een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,60 (+ 10% t.o.v. 2019) in 2021 te realiseren.

Montea verwacht een stijging van het dividend per aandeel in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 10% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,80 in 2021, op basis van een pay-out ratio van 80%.

□ **Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten**

De groei van de portefeuille gaat gepaard met een continue arbitrage wat resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie-indicatoren zoals bezettingsgraad (99,3% eind 2019), gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (8 jaar eind 2019) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (< 8 jaar eind 2019). Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

Montea verwacht de bezettingsgraad minstens boven 97% te houden.

Montea verwacht de gemiddelde duurtijd van haar contracten op eerste vervaldatum boven 7,5 jaar aan te houden.

□ **Financieringsstrategie**

Montea heeft als doelstelling om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij getracht wordt de duurtijd van haar financieringen in overeenstemming te brengen met de duurtijd van haar huurcontracten. Wanneer zij investeert, zal zij steeds rekening houden met een beoogde schuldratio rond 55%.

Montea verwacht een gemiddelde kost van de schulden van maximaal 2,2% per jaar op basis van een indekkingsgraad boven 80%.

1.9 Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

Gevolggevend aan artikel 5.11 van de uitgiftevoorwaarden van de obligaties, uitgegeven op 28 juni 2013 (ten belope van in totaal € 30 miljoen), op 28 mei 2014 (ten belope van in totaal € 30 miljoen) en op 30 juni 2015 (ten belope van in totaal € 50 miljoen), zal Montea in haar geconsolideerde jaarlijkse en semestriële cijfers een verklaring geven inzake het voldoen aan bepaalde convenanten die werden opgelegd in art. 5.10 van die uitgiftevoorwaarden.

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldratio 39,4% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 punt (c) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2015;
- de "Interest Cover" 5,5 bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5 zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.

2 Toekomstgerichte verklaringen

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze persmededeling kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en concurrentieomstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

3 Financiële kalender

14/05/2020	Tussentijdse resultaten 31/03/2020 (voor beurstijd)
19/05/2020	Algemene aandeelhoudersvergadering
06/08/2020	Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2020 (na beurstijd)
05/11/2020	Tussentijdse resultaten 30/09/2020 (voor beurstijd)

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

OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea Comm. VA is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/12/2019 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.339.593 m², verspreid over 69 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP). Montea verkreeg op 11/12/2019 de EPRA BPR Gold Award.

PERSCONTACT

Jo De Wolf | +32 53 82 62 62 | jo.dewolf@montea.com

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com



BIJLAGE 1

Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2019

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2018
		12 maanden	12 maanden
I.	Huurinkomsten	65.063	52.896
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	1	-3.012
	NETTO HUURRESULTAAT	65.063	49.883
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.986	5.847
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-7.371	-6.493
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.457	2.831
	VASTGOEDRESULTAAT	68.135	52.068
IX.	Technische kosten	-22	-6
X.	Commerciële kosten	-58	-130
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-166	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.794	-1.534
XIII.	Andere vastgoedkosten	-8	-60
	VASTGOEDKOSTEN	-2.047	-1.730
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	66.089	50.338
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-4.207	-4.224
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-172	-61
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	61.710	46.053
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	434	3
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	70.773	31.975
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	132.917	78.031
XX.	Financiële inkomsten	57	91
XXI.	Netto interestkosten	-11.309	-10.237
XXII.	Andere financiële kosten	-105	-92
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.739	-3.127
	FINANCIEEL RESULTAAT	-24.095	-13.366
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	108.822	64.665
XXV.	Vennootschapsbelasting	-357	-89
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-357	-89
	NETTO RESULTAAT	108.465	64.575
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	108.465	64.575
	Minderheidsbelangen	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.814.692
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	15.229.606	12.100.327
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	7,12	5,34

BIJLAGE 2

Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2018
I.	VASTE ACTIVA	1.161.381	910.426
A.	Goodwill	-	-
B.	Immateriële vaste activa	419	374
C.	Vastgoedbeleggingen	1.147.476	896.873
D.	Andere materiële vaste activa	13.344	13.149
E.	Financiële vaste activa	107	1
F.	Vorderingen financiële leasing	-	-
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	35	29
H.	Uitgestelde belastingen - activa	-	-
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-
II.	VLOTTENDE ACTIVA	32.317	39.051
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	2.377
B.	Financiële vlottende activa	-	-
C.	Vorderingen financiële leasing	-	-
D.	Handelsvorderingen	13.405	15.599
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.186	13.867
F.	Kas en kasequivalenten	7.690	4.634
G.	Overlopende rekeningen	2.037	2.574
	TOTAAL ACTIVA	1.193.698	949.477
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	680.029	433.569
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	680.029	433.550
A.	Kapitaal	314.983	256.063
B.	Uitgiftepremies	209.184	100.891
C.	Reserves	47.397	12.020
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	108.465	64.575
II.	Minderheidsbelangen	-0	19
	VERPLICHTINGEN	513.669	515.908
I.	Langlopende verplichtingen	412.772	427.155
A.	Voorzieningen	-	-
B.	Langlopende financiële schulden	389.741	416.968
a.	Kredietinstellingen	263.308	306.431
b.	Financiële leasing	943	1.047
c.	Andere (bond + IFRS 16 leasingverplichting)	125.491	109.491
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	23.031	10.186
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen	100.896	88.754
B.	Kortlopende financiële schulden	61.340	45.085
a.	Kredietinstellingen	29.600	45.000
b.	Financiële leasing	92	85
c.	Andere (bond + IFRS 16 leasingverplichting)	31.648	-0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.214	20.142
a.	Exit taks	274	1.445
b.	Andere	13.940	18.697
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.809	4.707
F.	Overlopende rekeningen	20.534	18.819
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.193.698	949.477

BIJLAGE 3

Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen (€ '000)

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
Toelichting	29	29	30	31	30	32	
OP 31/12/2018	256.063	100.891	12.020	64.575	0	19	433.568
Elementen onmiddellijk erkend als EV	58.920	108.292	-237	0	0	-19	166.957
Kapitaalsverhoging	58.647	108.292	0	0	0	0	166.939
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-242	0	0	0	-242
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	273	0	0	0	0	0	273
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-19	-19
Rechtzettingen	0	0	5	0	0	0	5
Subtotaal	314.983	209.183	11.783	64.575	0	0	600.525
Dividenden	0	0	-28.961	0	0	0	-28.961
Overgedragen resultaat	0	0	64.575	-64.575	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	108.465	0	0	108.465
OP 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	0	680.029

BIJLAGE 4

Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018
	12 maanden	12 maanden
Netto resultaat	108.465	64.575
Andere elementen van het globaal resultaat	-242	10
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	-242	10
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-242	10
Globaal resultaat	108.223	64.585
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	108.223	64.585
Minderheidsbelangen	0	0

BIJLAGE 5

Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht (€ '000)

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018
	12 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	4.634	3.436
Netto resultaat	108.465	64.575
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	11.356	10.239
Ontvangen rente	-57	-91
Betaalde interesten op financieringen	11.413	10.330
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	357	89
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-58.570	-28.567
Afschrijvingen en waardeverminderingen	255	373
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	256	205
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	-1	157
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	11
Andere niet-kas elementen	-58.825	-28.941
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-70.773	-31.975
IFRS 9 impact (+/-)	12.739	3.127
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-434	-3
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-357	-89
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	61.608	46.336
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	3.294	10.143
Bewegingen in activa posten	7.406	-6.652
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-7	13
Handelsvorderingen (korte termijn)	2.194	-1.235
Andere kortlopende activa	4.681	-5.119
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	537	-311
Bewegingen in passiva posten	-4.112	16.795
Handelsschulden	-4.302	9.929
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-1.626	-681
Andere kortlopende passiva	101	4.270
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.714	3.277
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	69.536	59.915
Investeringsactiviteiten	-136.504	-175.075
Acquisitie van immateriële vaste activa	-168	-313
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-136.027	-174.246
Andere materiële activa	-195	-84
Zonnepanelen	-548	-436
Verkoop vastgoedbeleggingen	434	3
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-136.504	-175.075
VRUJE CASHFLOW (A1+B1)	-66.968	-115.160
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-51.704	93.052
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	-58.621	85.326
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	12.845	-1.521
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	-5.928	9.248
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	137.717	36.981
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	58.647	24.195
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	108.292	34.250
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	-19	-100
Uitgekeerde dividenden	-28.961	-21.375
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	-242	10
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-11.356	-10.239
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	74.658	119.794
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	7.690	4.634

BIJLAGE 6
Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2019³⁶



3 Opinion of value and signature

3.1 Properties held as an investment

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the property listed above (investment properties) as at the 31 December 2019 is:

For Belgium:

€468.563.500

Four hundred and sixty-eight million five hundred and sixty-three thousand and five hundred Euro

For the Netherlands:

€409.650.000

Four hundred and nine million six hundred fifty thousand Euro

For France:

€150.891.000

One hundred and fifty million eight hundred and ninety-one thousand Euro

This is our opinion of the fair value on the basis that, as considered local market practice in Belgium, the gross (or "investment") value has been reduced by 2.5% as an estimate of the typical trading costs of such a property in the Belgian market. For the Netherlands and France, the fair value is the investment value reduced by the transfer costs, conform local practice.

3.2 Right of use – concession (Belgium):

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the Right of use (concession properties Belgium listed above) as at the 31 December 2019 is:

€54.840.000

Fifty-four million eight hundred forty thousand Euro

³⁶ Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2019 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

3.3 Properties under development

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the properties listed above (under development) as at the 30 June 2019 is:

For Belgium:

€19.649.200

Nineteen million and six hundred and forty nine thousand and two hundred Euro

For The Netherlands:

€9.290.000

Nine million two hundred and ninety thousand Euro

For France:

€22.876.100

Twenty-two million eight hundred and seventy-six thousand and one hundred Euro

3.4 Solar Panels

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the solar panels as at the 31 December 2019 is:

€12.194.700

Twelve million one hundred and ninety-four thousand and seven hundred Euro

3.5 Solar Panels under development

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the solar panels under development as at the 31 December 2019 is:

€12.189.100

Twelve million one hundred and eighty-nine thousand and one hundred Euro

This is our opinion of the fair value on the basis that, as considered local market practice in Belgium, the gross (or “investment”) value has been reduced by 2.5% as an estimate of the typical trading costs of such a property in the Belgian market. For the Netherlands and France, the fair value is the investment value reduced by the transfer costs, conform local practice.

We hope we have provided the advice you required and would of course be delighted to respond should you have any questions.

Yours sincerely,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Greet Hex', written in a cursive style.

Greet Hex MRICS
Director
Valuation & Consulting

BIJLAGE 7**Verklaring van de commissaris**

De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Dhr. Joeri Klaykens, bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, moeten doorgevoerd worden.