

Persbericht

Tussentijdse verklaring

Van de statutaire zaakvoerder
met betrekking tot de periode van
01/01/2020 t/m 31/03/2020

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 14/05/2020 – 7u30



Highlights Q1 2020:

- ✓ EPRA resultaat van € 12,5 miljoen over Q1 2020 (+16% t.o.v. Q1 2019)
- ✓ EPRA resultaat per aandeel van € 0,79 (stabiel t.o.v. 2019 door een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 16%)¹
- ✓ Met een schuldratio van 39% getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Daarnaast zijn de portefeuille KPI's zoals een bezettingsgraad van 99,3% en een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,8 jaar alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille, een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken. Montea herbevestigt het voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,54 per aandeel in het tweede trimester van 2020.

Vooruitzichten en update Covid-19:

- ✓ Montea herbevestigt de ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien met ca. € 300 miljoen in 2020 en 2021, wat zal resulteren in een vastgoedportefeuille van € 1.450 miljoen tegen eind 2021 → 65% van deze groei (€ 194 miljoen) werd reeds geïdentificeerd
- ✓ De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken zouden mogelijks een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van Montea in 2020. Op basis van de huidige kennis en rekening houdend met de gevolgen van de crisis verwacht Montea voor 2020:
 - een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar €3,44 (+5% t.o.v. 2019)
 - een stijging van het dividend per aandeel in lijn met de groei van EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,67, op basis van een pay-out ratio van 80%

¹ De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen was het laagste in het eerste kwartaal van 2019 en nam toe naar jaareinde. Ook in 2020 dient, bij de vergelijking van het EPRA resultaat per aandeel met 2019, rekening gehouden te worden met deze degressieve impact.

Samenvatting

1. Het EPRA resultaat van Montea bedraagt € 12,5 miljoen voor de eerste 3 maanden van 2020, een stijging met 16% t.o.v. dezelfde periode van 2019 (€ 10,8 miljoen). Het EPRA resultaat per aandeel over Q1 2020 bedraagt € 0,79 en blijft stabiel tegenover 2019 door een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 16%².

Het netto huurresultaat stijgt met 8% (van € 15,7 miljoen voor Q1 2019 naar € 16,9 miljoen voor Q1 2020). Deze toename wordt gerealiseerd dankzij de aankopen van nieuwe panden/verhuurde terreinen en opgeleverde ontwikkelingen, die bijkomende huurinkomsten genereren.

2. De bezettingsgraad bedraagt 99,3% op 31 maart 2020 en is stabiel gebleven t.o.v. eind 2019. De gemiddelde resterende looptijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,8 jaar (exclusief zonnepanelen).

3. Montea heeft n.a.v. het covid-19 virus verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten in de verschillende landen waarin ze actief is te verzekeren waarbij de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders op de eerste plaats komt. Op die manier werden medewerkers aangemoedigd om zo veel mogelijk op telewerk over te schakelen voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid vereisen. Telewerk werd voor de crisis al aangemoedigd waardoor deze maatregel geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd.

4. Met een schuldratio van 39,1% op 31 maart 2020 (t.o.v. 39,4% eind 2019) getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Daarnaast zijn de portefeuille KPI's een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken. Montea herbevestigt het voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,54 per aandeel in het tweede trimester van 2020.

5. Montea voorziet een stijging van de vastgoedportefeuille met ca. € 300 miljoen in 2020 en 2021 wat zal resulteren in een vastgoedportefeuille van € 1.450 miljoen tegen eind 2021. 65% van deze groei (€ 194 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.

6. De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken zouden mogelijks een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van Montea in 2020. Op basis van de huidige kennis en rekening houdend met de gevolgen van de crisis verwacht Montea voor 2020:

- ❑ een groei van EPRA resultaat per aandeel naar € 3,44 (+ 5% t.o.v. 2019)
- ❑ een stijging van het dividend per aandeel in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,67, op basis van een pay-out ratio van 80%
- ❑ een bezettingsgraad boven 97% aan te houden en een gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten op eerste vervaldatum boven 7,5 jaar
- ❑ een schuldratio die zal evolueren richting 44% tegen eind 2020

In overeenstemming met de richtlijnen die door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden 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 2 en 3 van dit persbericht weergegeven.

² De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen was het laagste in het eerste kwartaal van 2019 en nam toe naar jaareinde. Ook in 2020 dient, bij de vergelijking van het EPRA resultaat per aandeel met 2019, rekening gehouden te worden met deze degressieve impact.

Inhoudsopgave

1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2020
- 1.3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2020
- 1.4. Transacties tussen verbonden partijen
- 1.5. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

2 EPRA Performance measures

3 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's

4 Vooruitzichten en update Covid-19

5 Financiële kalender

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	31/03/2020 3 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/03/2019 3 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		33	16	20	69	69	64
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille							
Logistieke en semi-industriële panden	M²	624.873	157.734	289.743	1.072.350	1.073.248	1.040.474
Kantoren	M²	58.064	14.991	29.456	102.511	103.334	95.816
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M²	6.512	0	156.498	163.010	163.010	163.010
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M²	689.449	172.725	475.697	1.337.872	1.339.593	1.299.301
Ontwikkelingspotentieel (m²) - verhuurd	M²	32.562	0	720.980	753.542	753.542	
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in portefeuille	M²	191.907	112.204	64.632	368.743	368.743	146.907
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in due diligence	M²	0	70.000	0	70.000	0	0
Ontwikkelingspotentieel (m²) - in optie	M²	79.137	0	145.000	224.137	224.137	571.931
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M²	303.606	182.204	930.612	1.416.422	1.346.422	718.838
Waarde van het onroerend vermogen							
Reële waarde (2)	K€	521.446	149.978	410.970	1.082.394	1.083.085	994.760
Investeringswaarde (3)	K€	534.583	160.599	439.738	1.134.920	1.134.150	1.042.381
Bezettingsgraad (4)	%	99,8%	95,3%	100,0%	99,3%	99,3%	99,1%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen							
Reële waarde	K€	12.182	0	87	12.269	12.195	12.286
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (1)	K€	40.547	29.658	4.201	74.407	64.004	37.228
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€				16.949	65.063	15.653
Vastgoedresultaat	K€				17.663	68.135	15.797
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				15.409	61.710	13.993
Operationele marge (5)*	%				87,2%	90,6%	88,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-2.702	-11.356	-2.918
EPRA resultaat (7)*	K€				12.489	49.997	10.772
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					15.782.594	15.229.606	13.637.364
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				0,79	3,28	0,79
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				-1.803	71.207	22.155
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				-4.110	-12.739	-7.219
Netto resultaat (IFRS)	K€				6.576	108.465	25.708
Netto resultaat per aandeel	€				0,42	7,12	1,89
Geconsolideerde balans							
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				686.632	680.029	617.672
EPRA NAV (12)*	K€				713.666	702.953	635.076
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				471.264	470.104	434.768
Balans totaal	K€				1.206.756	1.193.698	1.094.818
Schuldratio (13)	%				39,1%	39,4%	39,7%
IFRS NAV per aandeel	€				43,51	43,09	39,44
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				45,22	44,54	40,55
EPRA NNNNAV per aandeel (15)*	€				43,67	43,27	39,68
Beurskoers (16)	€				84,50	81,00	73,60
Premie	%				94,2%	88,0%	86,6%

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 3.
- (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 3.
- (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 2.
- (8) *EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 2.
- (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 3.
- (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 2.
- (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 2.
- (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 2.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2020

1.2.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,3%

Op 31 maart 2020 bedraagt de bezettingsgraad 99,3%, stabiel tegenover eind 2019. Van de 7% huurcontracten die in 2020 op vervaldag komen, kon op heden reeds 80% worden 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 Ontwikkelingsactiviteit

1.2.2.1 Projecten in uitvoering, oplevering in 2020

Montea verwacht de oplevering van ca 48.800 m² aan projecten in de loop van 2020, allen 100% voorverhuurd. De totale investeringswaarde bedraagt ca € 60 miljoen³ en het netto aanvangsrendement bedraagt gemiddeld 6,5%. De gemiddelde looptijd van deze huurcontracten bedraagt 13,5 jaar.

In het eerste kwartaal van 2020 werd de ontwikkeling van een distributiecentrum op het aangekochte terrein te Schiphol in Nederland na voorverhuur opgestart.

- **Schiphol Airport (NL)**
 - Aankoop terrein (21.500 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: Q1 2020
 - Verwachte oplevering: Q4 2020
 - Oppervlakte distributiecentrum: ca 9.000 m²
 - Oppervlakte kantoorruimte: ca 1.000 m²
 - Langdurig verhuurd
 - Investeringswaarde (terrein + ontwikkeling): ca € 17 miljoen

Daarnaast verwacht Montea in 2020 de oplevering van volgende projecten:

- **St-Laurent Blangy, Frankrijk**⁴
 - Start ontwikkeling: Q2 2019
 - Verwachte oplevering: Q3 2020
 - Oppervlakte: ca 33.000 m² opslagruimte en 1.900 m² kantoorruimte
 - 20 jaar vast verhuurd aan Unéal – Advitam
 - Investeringswaarde: ca € 19 miljoen
- **Meyzieu, Frankrijk**⁵
 - Start ontwikkeling: Q3 2019
 - Verwachte oplevering: Q3 2020
 - Oppervlakte: ca 10.000 m² opslagruimte
 - 9 jaar vast verhuurd aan Renault
 - Investeringswaarde: ca € 12 miljoen
- **Circulaire en klimaatneutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België**⁶
 - Start ontwikkeling: Q4 2019
 - Verwachte oplevering: Q4 2020
 - Oppervlakte: ca 4.250 m² distributiecentrum (stadsdistributie met elektrische voertuigen cargofietsen)
 - 15 jaar vast verhuurd aan DHL Express
 - Investeringswaarde: ca € 10 miljoen



De hierboven vermelde verwachte opleveringsdata houden rekening met een vertraging in oplevering ten gevolge van de covid-19 crisis. Enkel de twee projecten in Frankrijk werden tijdelijk stil gelegd ten gevolge van de maatregelen die de bevoegde overheden hadden opgelegd om de uitbraak van het coronavirus in te dijken. Intussen werden de werkzaamheden terug hervat. De verwachte opleveringsdata betreffen een inschatting van de realisatiedatum rekening houdend met de huidige situatie.

³ Waarvan € 37,8 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 31/03/2020

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

⁵ Zie persmededeling van 19/09/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Zie persmededeling van 19/12/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.2.2 Toekomstige projecten in uitvoering, verwachte oplevering na 2020

Bovendien verwacht Montea een oppervlakte van ca. 155.000 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 van ca. € 162 miljoen⁷.

In het eerste kwartaal van 2020 kon Montea het volgende ontwikkelingspotentieel vastleggen door de ondertekening van een aankoopbelofte:

- **Bedrijventerrein St-Priest (FR)**
 - Aankoop terrein (70.000 m²) in 2021
 - Investeringsbudget terrein: ca. € 7 miljoen

Daarnaast verwacht Montea de volgende projecten op korte termijn te kunnen opstarten:

- **Lumineus (BE)**
 - Aankoop terrein (55.000 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 30.000 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 27 miljoen
- **Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
 - Aankoop terrein (37.500 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na sanering en voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 24.500 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 19 miljoen
- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
 - Terrein (resterend saldo: 120.000 m²) onder optie ⁸
 - Aankoop terrein: Q2 2020
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< 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. € 29 miljoen
 - In de vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat per aandeel van 2021 werd reeds rekening gehouden met een tijdelijk inkomstenverlies

⁷ Waarvan € 12,8 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 31/03/2020

⁸ Zie persmededeling van 13/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.2.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Montea heeft 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 werd een investeringsbudget van ca. € 5 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 werd een investeringsbudget van ca. € 5 miljoen voorzien.

Het totaalprogramma dat voorzien was in 2019 bedroeg € 24,0 miljoen waarvan reeds € 14,0 miljoen werd geïnvesteerd op 31 maart 2020.

1.2.3 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands 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. Uit het Arrest van het Europese Hof van Justitie van 30 januari 2020 (zaak Köln-Aktiefonds Deka) volgt dat een buitenlands lichaam dat gebruik wil maken van het Nederlandse FBI regime, aan vergelijkbare vereisten dient te voldoen. Dit wordt uitgelegd naar het (achterliggende) doel van de betreffende FBI eisen. Op basis van dit Arrest zou het niet nodig zijn dat het buitenlandse lichaam aan exact gelijke vereisten voldoet. De Hoge Raad heeft echter nog geen nadere uitleg gegeven omtrent dit Arrest.

Verwacht wordt dat de duiding van de Hoge Raad duidelijkheid zal scheppen waarna de vraag van Montea opnieuw kan opgenomen worden. Daarnaast bekijkt de Nederlandse overheid of een gerichte aanpassing van het FBI regime op termijn noodzakelijk, mogelijk en uitvoerbaar is met mogelijks een gewijzigd beleid vanaf 2021.

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 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 gerecupereerd 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 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten van 31 maart 2020

1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 maart 2020

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/03/2020 3 maanden	31/03/2019 3 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	16 949	15 653
VASTGOEDRESULTAAT	17 663	15 797
% t.o.v netto huurresultaat	104,2%	100,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-594	-421
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17 069	15 376
Algemene kosten van de vennootschap	-1 644	-1 367
Andere operationele opbrengsten en kosten	-15	-16
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 409	13 993
% t.o.v netto huurresultaat	90,9%	89,4%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de inbedrijfsnameinstrumenten	-2 702	-2 918
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12 708	11 075
Belastingen	-219	-303
EPRA RESULTAAT per aandeel	12 489 0,79	10 772 0,79
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	305
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 803	21 849
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-1 803	22 155
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4 110	-7 219
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-4 110	-7 219
NETTO RESULTAAT per aandeel	6 576 0,42	25 708 1,89

1.3.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 16% van € 10,8 miljoen in Q1 2019 naar € 12,5 miljoen in Q1 2020. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 0,79 voor de eerste 3 maanden van 2020, en blijft stabiel tegenover dezelfde periode vorig jaar door de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 16%⁹.

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 € 15,4 miljoen in het eerste kwartaal van 2020, een stijging van 10% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 14,0 miljoen).

- Het netto huurresultaat bedraagt € 16,9 miljoen in het eerste kwartaal van 2020 en is gestegen met 8% (of € 1,3 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2019 (€ 15,7 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de aankopen van nieuwe panden en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten generen. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,5%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (+ 2,9%), heronderhandeling van een huurcontract in Nederland (+ 0,1%) en de daling van de bezettingsgraad in Frankrijk deels afgezet tegenover de stijging van de bezettingsgraad in België naar 100% (- 0,6%).
- Het vastgoedresultaat bedraagt € 17,7 miljoen en stijgt met € 1,9 miljoen (of 12%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk als gevolg van de stijging van het netto huurresultaat en een stijging van de zonnepaneleninkomsten.
- De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn in de eerste 3 maanden van 2020 gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2019 (€ 0,5 miljoen) voornamelijk te verklaren door de stijging van de abonnementstaks naar aanleiding van de versterking van het eigen vermogen in 2019. Door deze toename stijgt het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 1,4 miljoen of 10% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 13,9 miljoen in Q1 2019 naar € 15,4 miljoen in Q1 2020).
- De exploitatie- of operationele marge^{10*} bedraagt 87,2% voor de eerste 3 maanden van 2020, tegenover 88,6% voor dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk gelinkt aan de stijging van de betaalde abonnementstaks. In het eerste kwartaal is de operationele marge altijd iets lager omwille van de toepassing van IFRIC 21.

□ Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 2,7 miljoen voor het eerste kwartaal van 2020 ten opzichte van € 2,9 miljoen voor het eerste kwartaal van 2019.

Het netto negatief financieel resultaat per 31 maart 2020 bedraagt € 2,7 miljoen en daalt met € 0,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

⁹ De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen was het laagste in het eerste kwartaal van 2019 en nam toe naar jaareinde. Ook in 2020 dient, bij de vergelijking van het EPRA resultaat per aandeel met 2019, rekening gehouden te worden met deze degressieve impact.

¹⁰ *Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

De gemiddelde financieringskost^{11*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 2,1% voor 2020 ten opzichte van 2,3% voor dezelfde periode in 2019. De daling van de gemiddelde financieringskost is het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

□ EPRA resultaat

Het EPRA resultaat over de eerste 3 maanden van 2020 bedraagt € 12,5 miljoen, een stijging van 16% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 0,79 over Q1 2020 en blijft stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar door een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 16%.¹²

□ Resultaat op de vastgoedportefeuille¹³

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 3 maanden van 2020 bedraagt - € 1,8 miljoen. De waardedaling is voornamelijk het gevolg van een opgenomen provisie voor de te herontwikkelen sites (cfr. 0) te Vorst en Aalst. De rendementen en dus de waarderingen voor de bestaande portefeuille bleef stabiel in het eerste kwartaal van 2020.

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

□ Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt - € 4,1 miljoen of - € 0,26 per aandeel eind Q1 2020. De negatieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet-indekkingen per eind maart 2020 als gevolg van de gedaalde lange termijn interestenvoeten in 2020.

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

□ Netto resultaat (IFRS)

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 in het eerste kwartaal van 2020 (€ 6,6 miljoen) daalt met € 19,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk als gevolg van het geboekte resultaat op de vastgoedportefeuille in 2019 t.o.v. in 2020. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel¹⁴ bedraagt € 0,42 (€ 1,89 eind Q1 2019).

¹¹ *Deze financiële kost is een geproratiseerd gemiddelde en wordt berekend op basis van de totale financiële schuld over de periode t.o.v. de gemiddelde financiële schuldenlast over de afgelopen 12 maanden, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

¹² De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen was het laagste in het eerste kwartaal van 2019 en nam toe naar jaareinde. Ook in 2020 dient, bij de vergelijking van het EPRA resultaat per aandeel met 2019, rekening gehouden te worden met deze degressieve impact.

¹³ *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.

¹⁴ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans voor Q1 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/03/2020 Conso	31/12/2019 Conso	31/03/2019 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1 171 195 886	1 161 380 537	1 045 307 234
II.	VLOTTENDE ACTIVA	35 559 759	32 317 252	49 510 443
	TOTAAL ACTIVA	1 206 755 645	1 193 697 790	1 094 817 677
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	686 631 866	680 029 177	617 690 835
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	686 631 866	680 029 177	617 672 261
II.	Minderheidsbelangen	0	0	18 574
	VERPLICHTINGEN	520 123 780	513 668 613	477 126 842
I.	Langlopende verplichtingen	416 730 708	412 772 382	408 124 199
II.	Kortlopende verplichtingen	103 393 072	100 896 231	69 002 643
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 206 755 645	1 193 697 790	1 094 817 677

1.3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans voor Q1 2020

- Op 31/03/2020 bestaat het totaal van de activa (€ 1.206,8 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (90% van het totaal), zonnepanelen (1% van het totaal), en projecten in ontwikkeling (6% 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.

De reële waarde van de totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 1.169,1 miljoen op 31 maart 2020¹⁵, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.082,4 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 74,4 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 12,3 miljoen).

	Totaal 31/03/2020	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2019	Totaal 31/03/2019
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)						
Aantal sites	69	33	16	20	69	64
Oppervlakte opslag (m ²)	1.072.350	624.873	157.734	289.743	1.073.248	1.040.474
Oppervlakte kantoren (m ²)	102.511	58.064	14.991	29.456	103.334	95.816
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m ²) (1)	163.010	6.512	0	156.498	163.010	163.010
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	1.337.872	689.449	172.725	475.697	1.339.593	1.299.301
Vastgoedportefeuille - Grondreserve						
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - verhuurd	753.542	32.562	0	720.980	753.542	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	368.743	191.907	112.204	64.632	368.743	146.907
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in due diligence	70.000	0	70.000	0	0	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	224.137	79.137	0	145.000	224.137	571.931
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel	1.416.422	303.606	182.204	930.612	1.346.422	718.838
Reële waarde (K EUR)	1.082.394	521.446	149.978	410.970	1.083.085	994.760
Investeringswaarde (K EUR)	1.134.920	534.583	160.599	439.738	1.134.150	1.042.381
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	67.767	34.704	8.674	24.390	67.217	64.473
Bruto rendement (%)	6,26%	6,66%	5,78%	5,93%	6,21%	6,48%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	6,34%	6,68%	6,28%	5,93%	6,28%	6,55%
Niet verhuurde delen (m ²)	9.464	1.277	8.187	0	9.373	11.240
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	859	121	738	0	850	635
Bezettingsgraad	99,3%	99,8%	95,3%	100,0%	99,3%	99,1%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)						
Reële waarde (K EUR)	12.269	12.182	0	87	12.195	12.286
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (K EUR)	74.407	40.547	29.658	4.201	64.004	37.228

(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 1.337.872 m², verspreid over 69 sites waarvan 33 in België, 16 in Frankrijk en 20 in Nederland.
- Montea beschikt over een totale landbank van 1.416.422 m² aan ontwikkelingspotentieel, waarvan 753.542 m² verhuurd terrein in portefeuille, 368.743 m² niet verhuurd terrein in portefeuille, 70.000 m² in Due Diligence fase en 224.137 m² in optie. Gemiddeld genomen zal deze landbank naar verwachting resulteren in ongeveer 50% verhuurbare oppervlakte (ongeveer ca 700.000m²).

¹⁵ Zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige JLL.

- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 6,3% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, dit is stabiel ten opzichte van 31/12/2019. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt eveneens 6,3%.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 67,8 miljoen, een stijging van 5,1% ten opzichte van 31/03/2019, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,3% per 31/03/2020 en is stabiel gebleven t.o.v. eind december 2019. De huidige leegstand bevindt zich in Frankrijk, op de site te Le Mesnil-Amélot voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit’Air. De Belgische en Nederlandse portefeuille is voor 100% bezet op het einde van het eerste kwartaal in 2020.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 74,4 miljoen en bestaat uit:
 - de site gelegen te Senlis (FR)
 - de site gelegen te Tyraslaan, Vilvoorde (BE)
 - het ontwikkelingsproject gelegen te Saint-Laurent-Blangy (FR)
 - de bouw van de logistieke hub in Meyzieu (FR)
 - het project gelegen te Schiphol Airport (NL)
 - de site gelegen te Lummen (BE)
 - de site gelegen te Etten-Leur (NL)
 - zonnepaneelinvesteringen (BE+NL)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 12,3 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).

- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 686,6 miljoen en een totale schuld van € 520,1 miljoen.

Deze totale schuld (€ 520,1 miljoen) bestaat uit:

- € 291,3 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 321,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 maart 2020 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 € 48,1 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 27,0 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen¹⁶ voor een bedrag van € 44,0 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 3,6 jaar op 31 maart 2020. De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet-indekkingen bedraagt 7,1 jaar eind maart 2020. De hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via een Interest Rate Swap of Cap, bedraagt 99,1% eind maart 2020.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 5,6x in het eerste kwartaal van 2020 tegenover 4,8x voor dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,1 % in de eerste 3 maanden van 2020 (2,3% in dezelfde periode vorig jaar). De daling van de gemiddelde financieringskost is het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoet-indekkingen.

- De schuldratio¹⁷ van Montea bedraagt 39,1% eind Q1 2020 (t.o.v. 39,4% eind 2019).

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^{18*} per 31/03/2020 bedraagt € 45,22 per aandeel (€ 44,54 per aandeel per 31/12/2019). De stijging is voornamelijk het gevolg van het gerealiseerde EPRA resultaat. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt € 43,67 op 31 maart 2020 (€ 43,27 per aandeel per 31/12/2019).

¹⁶ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

¹⁷ berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

¹⁸ *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.

1.4 Transacties tussen verbonden partijen

In 2020 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

12 mei 2020

In het kader van de invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (waarbij de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen werd afgeschaft) en de recente wijziging van de GVV Wet (waardoor het mogelijk is voor een GVV om de vorm aan te nemen van een naamloze vennootschap die door een enige bestuurder wordt bestuurd), heeft de statutaire zaakvoerder van Montea besloten dat Montea zich wenst om te vormen van een Comm. VA naar een NV met een enige bestuurder (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA).

Montea zal in het najaar van 2020 een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders bijeenroepen die zal beraadslagen hierover alsook over de aanpassing van de statuten aan het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Er zal op een later tijdstip meer informatie worden bekend gemaakt over deze buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Montea.

2 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>	31/03/2020	31/03/2019
Netto resultaat (IFRS)	6 576	25 708
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	1 803	-21 849
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-305
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4 110	7 219
EPRA resultaat	12 489	10 772
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15 782 594	13 637 364
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	0,79	0,79

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>	31/03/2020	31/03/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	686 632	617 672
NAV per aandeel (€/aandeel)	43,51	39,44
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	686 632	617 672
Uit te sluiten		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	27 034	17 404
EPRA NAV	713 666	635 076
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15 782 594	15 662 400
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	45,22	40,55

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:

(in EUR X 1 000)	31-03-20	31-03-19
EPRA NAV	713.666	635.076
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	15.662.400
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	45,22	40,55
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-27.034	-17.404
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	2.608	3.846
EPRA NNNAV	689.240	621.518
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	15.662.400
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	43,67	39,68

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) EPRA Leegstandsgraad	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstandsgraad
	31-03-20	31-03-20	(in %) 31-03-20	31-12-19	31-12-19	(in %) 31-12-19
België	121	32.496	0,4%	112	32.480	0,3%
Frankrijk	738	9.326	7,9%	738	9.327	7,9%
Nederland	-	23.883	0,0%	-	23.943	0,0%
Totaal	859	65.705	1,3%	850	65.750	1,3%

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)		31/03/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		1.113.968	1.104.358
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen			
Activa bestemd voor verkoop			
Verminderd met projectontwikkelingen		-74.407	-64.004
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1.039.561	1.040.353
Toelage voor geraamde aankoopkosten		51.151	49.694
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	1.090.711	1.090.047
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		70.565	69.391
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-3.686	-3.771
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	66.879	65.620
EPRA NIY	A/B	6,1%	6,0%
EPRA “topped-up” NIY	C/B	6,1%	6,0%

EPRA Kost ratio

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

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

Berekening:

EPRA KOST RATIO (in EUR x 1000)		31-03-20	31-12-19
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		2.163	6.656
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-91	-365
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	2.072	6.290
IX. Directe leegstandskosten		-149	-166
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	1.923	6.125
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		17.497	67.985
Brutohuurinkomsten	C	17.497	67.985
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	11,8%	9,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	11,0%	9,0%

3 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's¹⁹

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>	31/03/2020	31/03/2019
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	305
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 803	21 849
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-1 803	22 155

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2020	31/03/2019
Financiële resultaat	-6 812	-10 137
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	4 110	7 219
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-2 702	-2 918

¹⁹ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 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>	31-03-20	31-03-19
Vastgoedresultaat	17.663	15.797
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	15.409	13.993
OPERATIONELE MARGE	87,2%	88,6%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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>	31/03/2020	31/03/2019
Financiële resultaat	-6.812	-10.137
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-75	2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.110	7.219
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	529	538
Intercalaire intresten	-219	-192
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-2.467	-2.570
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	472.561	456.439
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,1%	2,3%

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)	31/03/2020	31/03/2019
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	15 409	13 993
Financiële inkomsten (+)	90	36
TOTAAL (A)	15 499	14 029
Netto financiële kosten	2 776	2 916
TOTAAL (B)	2 776	2 916
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	5,58	4,81

4 Vooruitzichten en update Covid-19

Montea heeft verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten in de verschillende landen waarin ze actief is te verzekeren, waarbij de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders op de eerste plaats komt. Op die manier werden medewerkers aangemoedigd om zo veel mogelijk op telewerk over te schakelen voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid vereisen. Telewerk werd voor de crisis al aangemoedigd waardoor deze maatregel geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd. De continuïteit van de dienstverlening richting de huurders wordt gewaarborgd door de operationele teams die in nauw contact staan met de huurders.

Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (zowel op landen als sector- als siteniveau) klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. De magazijnen zijn operationeel en kennen in sommige gevallen zelfs een verhoogde activiteit. Montea is zich bewust van de uitdaging waarmee sommige klanten geconfronteerd worden. Aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden (ca 10% van de kwartaalhuur Q2 2020 werd toegekend op basis van gegronde redenen). Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkijwitscheldingen toegekend.

Op datum van deze Tussentijdse Verklaring heeft Montea 96% van de vervallen huurfacturen van april en mei 2020 (voor de maandhuren) en van het tweede trimester 2020 (voor de kwartaalhuren) ontvangen.

Montea heeft momenteel vier lopende projecten in aanbouw. De constructie van twee projecten in Frankrijk (Saint-Laurent-Blangy, voorverhuurd aan Unéal en Meyzieu, voorverhuurd aan Renault) werd, gedurende een periode van ongeveer één maand, stil gelegd ten gevolge van de maatregelen van de bevoegde overheden. Inmiddels werden de werkzaamheden sinds begin mei terug opgestart. De twee andere projecten in Antwerpen (Blue Gate) en in Amsterdam (Schiphol) hebben tot op heden geen vertraging opgelopen.

Op vlak van financieringen heeft Montea een totale schuld van € 50 miljoen te herfinancieren in 2020 en € 39 miljoen aan lopende engagementen binnen het investeringsprogramma. Daartegenover beschikt Montea over € 110 miljoen aan cash en niet opgetrokken gecontracteerde kredietlijnen, waardoor haar verplichtingen ruimschoots gecoverd zijn. Met een schuldratio van 39% op 31 december 2019 is de geconsolideerde balans van Montea zeer solvabel en verwacht Montea om haar geformuleerde groeiplan te kunnen realiseren.

De waardering van de vastgoedportefeuille aan het einde van het eerste kwartaal van 2020 die door de vastgoeddeskundigen werd aangeleverd met het oog op de publicatie van kwartaalinformatie, meldt geen negatieve variatie in de reële waarde gelinkt aan de huidige crisis. Logistiek is de vastgoedklasse die naar verwachting niet of misschien zelfs positief geïmpacteerd zal worden door de crisis:

- Bedrijven zullen hun afhankelijkheid van Aziatische landen willen beperken en strategische voorraden opbouwen
- Verwachtingen van consumenten naar kortere leveringstermijnen zal toenemen waardoor verschillende bedrijven meer voorraad zullen willen aanleggen
- Bedrijven die nog geen online diensten leverden, zijn genoodzaakt om zich aan te passen en zullen ook na de crisis hun online diensten blijven leveren
- Consumenten die de voordelen van online diensten nog niet kenden, hebben noodgedwongen leren werken met bestellingen via internet, wat een gedragswijziging bij late adopters zal bewerkstelligen.

Op langere termijn houdt Montea hierdoor haar ambitie om de vastgoedportefeuille met ca. € 300 miljoen te laten groeien in 2020 en 2021 aan, wat zal resulteren in een totale vastgoedportefeuille van €1.450 miljoen tegen eind 2021. 65% van deze groei (€ 194 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.

Op korte termijn (vooruitzichten 2020) zou de uitbraak van het coronavirus en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van Montea. Op basis van de huidige kennis en rekening houdend met de gevolgen van de crisis verwacht Montea:

- een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,44 (+5% t.o.v. 2019)
- een stijging van het dividend per aandeel in lijn met de groei van EPRA resultaat per aandeel, hetzij met 5% t.o.v. 2019 van € 2,54 naar € 2,67, op basis van een pay-out ratio van 80%
- een bezettingsgraad boven 97% en een gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten op eerste vervaldatum boven 7,5 jaar
- een schuldratio die zal evolueren richting 44% tegen eind 2020

5 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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

6 Financiële kalender

14/05/2020	Tussentijdse resultaten 31/03/2020 (voor beurstijd)
19/05/2020	Algemene aandeelhoudersvergadering
22/05/2020	Ex date
25/05/2020	Record date
15/06/2020	Uitbetaling van het dividend
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 gereguleerde 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 31/03/2020 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.337.872 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

