

Persbericht

Tussentijdse verklaring

Gereguleerde informatie van de enige bestuurder met betrekking tot de periode van 01/01/2024 t/m 30/09/2024

Donderdag 24/10/2024 – 18u

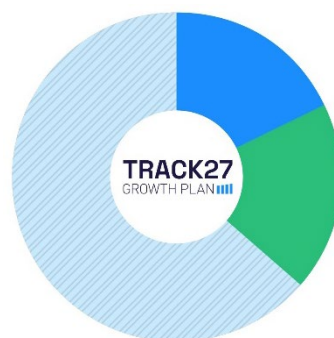


www.montea.com



Hoogtepunten

- **Montea on track voor de beoogde winstgroei 2024:** meer dan 16% groei van het EPRA-resultaat uit recurrente activiteiten t.o.v. dezelfde periode vorig jaar¹, wat overeenstemt met een EPRA-resultaat exclusief FBI gerelateerde one-off van € 3,35 per aandeel (+ 4% j/j), zelfs na een toename van 12% in het aantal uitstaande aandelen.
- **Montea verwerft toegang tot het FBI-regime voor de periode 2023** wat een uitzonderlijke positieve impact op het EPRA-resultaat heeft van € 3,7 miljoen of € 0,18 per aandeel, waardoor het EPRA-resultaat stijgt naar € 3,53 per aandeel. Het dividend voor boekjaar 2024 wordt uitzonderlijk verhoogd met € 0,14 per aandeel, hetzij € 3,74 per aandeel op basis van een pay-out ratio van 80%.
- De **vastgoedportefeuille overschrijdt de kaap van 2 miljoen m²**, dankzij de oplevering van twee projecten, in Waddinxveen (NL) en in Vorst (BE), en een investering in Maastricht (NL) in de loop van het derde kwartaal.
- Montea start sterk aan haar nieuw vierjarig groeiplan Track27: gedurende de eerste 9 maanden is **meer dan 35%** van het beoogde cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard reeds uitgevoerd of in uitvoering, waaronder de aankoop van de Reverso-portefeuille in Frankrijk, volledig gefinancierd via een succesvolle kapitaalsverhoging.
- **Montea finalist bij "Onderneming van het Jaar®" in België:** de nominatie zet het straffe groeiverhaal van Montea als toonaangevende Europese speler in de logistieke vastgoedsector in de verf. Voor de dertigste keer lauwt de award Onderneming van het Jaar® een bedrijf dat excelleert in groei, financiële resultaten, ondernemerschap, internationalisering, duurzaamheid en deugdelijk bestuur.



Geïnvesteed	216 M€
In uitvoering	223 M€
Resterend	761 M€



Entrepreneur of the year®
Onderneming van het Jaar® 2024
Finalist

¹ In het resultaat van september 2023 zat de erkenning van het FBI-statuut in Nederland vervat voor boekjaar 2021 en 2022, alsook het vrijvallen van de ingebouwde provisie naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in groene stroom certificaten in Vlaanderen, wat resulteerde in een uitzonderlijk resultaat van € 8,2 miljoen op 30 september 2023.

In het resultaat van september 2024 zit de erkenning van het FBI-statuut van 2023 vervat, wat resulteert in een uitzonderlijk resultaat van € 3,7 miljoen op 30 september 2024. Inclusief deze eenmalige effecten stijgt het EPRA-resultaat met 8%.

Samenvatting Q3 2024

- **EPRA-resultaat van € 71,9 miljoen** over de eerste 9 maanden, een stijging met meer dan 16% van het EPRA-resultaat uit recurrente activiteiten t.o.v. dezelfde periode vorig jaar². Exclusief de eenmalige effecten in 2023 en 2024 en ondanks een toename van 12% in het aantal uitstaande aandelen, stijgt het EPRA-resultaat per aandeel met 4% naar € 3,35 per aandeel.
- **De vastgoedportefeuille bereikt de mijlpaal van 2 miljoen m²**, dankzij de oplevering van het state of the art koel- en vriesdistributiecentrum voor Lekkerland in Waddinxveen (NL) en het e-commerce home delivery center voor Delhaize in Vorst (BE) alsook dankzij de aankoop van een site op het bedrijventerrein Beatrixhaven in Maastricht (NL) in de loop van het derde kwartaal.
- Montea lanceerde haar **vierjarig groeiplan Track27**, het meest ambitieuze groeiplan tot op heden, gekenmerkt door
 - ✓ een cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard, waardoor de waarde van de portefeuille met meer dan 50% zal stijgen naar € 3,5 miljard tegen eind 2027. Van het beoogde investeringsvolume is na 9 maanden reeds meer dan 35% uitgevoerd of in uitvoering
 - ✓ een stijging van het EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel in 2027, een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 6% t.o.v. 2023
 - ✓ een reductie van de CO₂ uitstoot van de bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (vs. 2019) dankzij onder meer een engagement om de nieuwe projectontwikkelingen klimaatneutraal te bouwen
 - ✓ een investeringsvolume van meer dan € 75 miljoen aan hernieuwbare energie dankzij een verdubbeling van de capaciteit aan zonnepanelen naar 135 MWp en de uitbouw van 100 MWh batterijopslagsystemen

TRACK27 GROWTH PLAN

² In het resultaat van september 2023 zat de erkenning van het FBI-statuut in Nederland vervat voor boekjaar 2021 en 2022, alsook het vrijvallen van de ingebouwde provisie naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in groene stroom certificaten in Vlaanderen, wat resulteerde in een uitzonderlijk resultaat van € 8,2 miljoen op 30 september 2023.

In het resultaat van september 2024 zit de erkenning van het FBI-statuut van 2023 vervat, wat resulteert in een uitzonderlijk resultaat van € 3,7 miljoen op 30 september 2024. Inclusief deze eenmalige effecten stijgt het EPRA-resultaat met 8%.

■ Vooruitzichten

- ✓ **2024 – EPRA-resultaat naar € 4,73 per aandeel**, namelijk
 - € 4,55 per aandeel gelinkt aan recurrente resultaten
 - € 0,18 per aandeel uitzonderlijk EPRA-resultaat per aandeel gelinkt aan de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2023
- ✓ **2024 – Groei van het dividend naar € 3,74 per aandeel**, bestaande uit
 - € 3,60 per aandeel gelinkt aan recurrente resultaten (+7% j/j)
 - uitzonderlijk verhoogd met € 0,14 per aandeel, ofwel 80% van positieve effect op het EPRA-resultaat.

Recurrent/niet-recurrent EPS/DPS evolutie	9M 2024	9M 2023	
EPRA EPS (recurrent)	3,35	3,22	4,0%
Vrijvallen provisie	0,18	0,45	
EPRA EPS	3,53	3,67	-3,8%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	20.364.419	18.146.809	12,2%
	2024e	2023	
Dividend per aandeel (DPS) (recurrent)	3,60	3,38	6,5%
Dividend gelinkt aan vrijvallen provisie	0,14	0,36	
Totaal dividend per aandeel (DPS)	3,74	3,74	0,0%

- ✓ **2025 – EPRA-resultaat van € 4,90 per aandeel**. Hierbij wordt geen rekening gehouden met € 0,13 per aandeel³ additioneel toekomstig positief EPRA-resultaat effect naar aanleiding van de mogelijke erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024⁴.

- De portefeuille van Montea kent een verdere opwaartse waardering van € 59 miljoen of een stijging van 2,6% year-to-date (in Q2: + € 46 miljoen) dankzij een stabiele waardering van de bestaande portefeuille en latente meerwaardes op projectontwikkelingen en recente acquisities. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,1%, ongewijzigd tegenover vorig kwartaal, dankzij sterke portfolio indicatoren:

- ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 5,9 jaar (inclusief zonnepanelen bedraagt deze looptijd 6,3 jaar)
- ✓ Gemiddelde leeftijd van de gebouwen in de portefeuille is 10 jaar
- ✓ De contractuele huur van de totale portefeuille is bijna 10% lager dan de markthuurl, wat een opwaarts huurpotentieel biedt voor de toekomst
- ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten gelinkt aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van 3,4% waarvan 3,0% gelinkt aan indexatie en 0,4% gelinkt aan herverhuur
- ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 13 jaar voor projecten in uitvoering, die volledig voorverhuurd zijn

- **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving aan het einde van het derde kwartaal:**

- ✓ Bestendig lage EPRA LTV van 36,7%⁵ en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,7x
- ✓ Stabiele gemiddelde kost van de schuld van 2,3%
- ✓ Langlopende kredietcontracten en indekkingscontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden (beide hebben een gemiddelde resterende looptijd van ca. 6,0 jaar)
- ✓ Solide liquiditeitspositie van € 246 miljoen, zonder rekening te houden met de opbrengsten van de recente publieke kapitaalverhoging

³ Op basis van de projectie naar 2025 van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.364.419 voor de eerste 9 maanden van 2024, verhoogd met de nieuwe aandelen van de recente publieke kapitaalverhoging.

⁴ Als Montea in de loop van 2025 het FBI-regime voor boekjaar 2024 zou verkrijgen, heeft Montea de intentie om 80% van het hieruit resulterende positieve eenmalig effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend.

⁵ De EPRA LTV bedraagt 34,4% na de realisaties na balansdatum, zijnde de publieke kapitaalverhoging alsook de aankoop van de Reverso-portefeuille.

Realisaties na balansdatum

- **Montea breidde haar aanwezigheid in Frankrijk uit** door de overname van 16 van 17 strategisch gelegen sites, genaamd de Reverso-portefeuille. De overname van de laatste site staat gepland uiterlijk in december 2024. De volledig verhuurde portefeuille, met een netto aanvangsrendement van 5,6% op een investering van € 150,7 miljoen, biedt significant uitbreidings- en herontwikkelingspotentieel.
- Montea realiseerde een **succesvolle kapitaalverhoging van € 154 miljoen** door middel van een openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen, waarvan de opbrengst aangewend wordt voor de uitrol van Track27, en in het bijzonder de aankoop van de Reverso-portefeuille die onderdeel uitmaakt van dit groeiplan.
- **Toegang tot het FBI-regime voor boekjaar 2023**, wat overeenkomt met een uitzonderlijke positieve impact op het EPRA-resultaat van € 3,7 miljoen of € 0,18 per aandeel⁶. Montea wordt hierdoor gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor 2024 voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen. Gezien het onzekere karakter wordt echter een extra belastingprovisie in 2024 geboekt wat een mogelijk bijkomend toekomstig positief EPRA-resultaat effect tot gevolg kan hebben in 2025.



⁶ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.364.419 voor de eerste 9 maanden van 2024.

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	7
1.1	Kerncijfers	7
1.2	Montea's portfolio	10
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q3 2024	18
1.4	Financiële resultaten van 30 september 2024	21
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	32
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	33
2	Vooruitzichten	34
3	Toekomstgerichte verklaringen	36
5	Financiële kalender	37
	Bijlagen	38
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	38
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	44
	BIJLAGE 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	48

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers Geconsolideerde kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	30/09/2024 9 maanden	31/12/2023 12 maanden	30/09/2023 9 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		42	18	36	3	99	95	94
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	98,8%	100,0%	100,0%	99,9%	100,0%	100,0%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m ²	932.361	214.858	779.749	99.495	2.026.463	1.959.242	1.921.172
Investeringswaarde (4)	K€	1.023.944	258.248	942.659	94.200	2.319.050	2.222.679	2.174.825
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	1.161.166	256.347	1.048.914	88.051	2.554.477	2.280.271	2.215.341
Onroerend vermogen	K€	997.989	241.289	850.055	88.051	2.177.383	2.085.188	2.039.146
Ontwikkelingen	K€	109.771	11.884	168.222	0	289.876	113.707	113.425
Zonnepanelen	K€	53.406	3.175	30.637	0	87.218	81.376	62.770
Totale oppervlakte – Grondreserve	m ²					2.692.570	2.225.972	2.225.972
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²					1.636.099	1.538.408	1.538.408
waarvan inkomsten genererend	%					45%	76%	76%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²					1.056.471	687.564	687.564
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					83.169	106.625	79.381
Vastgoedresultaat	K€					89.713	116.139	86.375
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					78.999	102.769	76.739
Operationele marge (6)*	%					88,1%	88,5%	88,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€					-9.062	-17.995	-14.637
EPRA-resultaat (8)*	K€					71.886	90.010	66.620
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						20.364.419	18.387.740	18.146.809
EPRA-resultaat per aandeel (9)*	€					3,53	4,90	3,67
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					55.729	11.870	-12.040
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					-3.015	30.974	31.542
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€					52.714	42.843	19.503
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					-2.884	-14.043	-169
Netto resultaat (IFRS)	K€					121.716	118.810	85.953
Netto resultaat per aandeel	€					5,98	6,46	4,74
Geconsolideerde balans								
Balanstotaal	K€					2.638.896	2.433.934	2.324.453
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					986.669	871.543	930.373
EPRA LTV (12)*	%					36,7%	33,5%	39,7%
Schuldratio (13)	%					37,8%	36,2%	40,7%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)*	x					7,7	6,8	8,1
Hedge ratio*	%					98,3%	97,3%	99,2%
Gemiddelde kost van de schuld*	%					2,3%	2,3%	2,2%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y					5,7	6,6	6,7
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y					6,0	7,0	6,9
IFRS NAV per aandeel (15)*	€					78,12	75,74	74,26
EPRA NRV per aandeel (16)*	€					85,01	81,50	79,60
EPRA NTA per aandeel (17)*	€					77,08	74,38	71,98
EPRA NDV per aandeel (18)*	€					75,49	72,22	68,68
Beurskoers (19)	€					74,70	86,20	67,30
Premie/Discount	%					-4,4%	13,8%	-9,4%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 3) Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- 4) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 5) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 6) Operationele marge* bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
- 7) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)*: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
- 8) EPRA-resultaat*: dit betreft het nettoresultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Zie ook bijlage 1.
- 9) EPRA-resultaat per aandeel* betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook bijlage 1.
- 10) Resultaat op de portefeuille*: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie bijlage 2.
- 11) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 12) EPRA LTV* of EPRA Loan to value is een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen en wordt berekend door de netto schuld te delen door de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen).
- 13) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Zie ook bijlage 2.
- 14) De Adjusted net debt/EBITDA* verschilt van de net debt/EBITDA doordat in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd worden voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, alsook via een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.
- 15) IFRS NAV*: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. Minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 16) EPRA Net Reinstatement Value*: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 17) EPRA Net Tangible Assets* gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 18) EPRA Net Disposal Value* voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

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

EPRA performance measures

		30/09/2024	30/09/2023
EPRA-resultaat	€/aandeel	3,53	3,67
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	77,08	71,98
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	85,01	79,60
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	75,49	68,68
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	12,4	12,2
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	12,3	11,9

		30/09/2024	31/12/2023
EPRA Loan to value	%	36,7	33,5
EPRA Huurleegstand*	%	0,2	0,0
EPRA Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,1	5,1



1.2 Montea's portfolio

In de eerste negen maanden van 2024 heeft Montea € 216 miljoen geïnvesteerd. Samen met € 223 miljoen investeringen in uitvoering vertegenwoordigt dit totale bedrag van € 439 miljoen meer dan 35% van het vooropgestelde cumulatief investeringsvolume van € 1,2 miljard dat Montea over een periode van vier jaar wil realiseren. De sterke start van Track27 wordt waargemaakt zowel via aankopen van bestaande gebouwen en landposities als via de uitrol van de landbank en duurzaamheidsinvesteringen. De portefeuillewaarde steeg in de loop van 2024 met € 275 miljoen, waarvan € 59 miljoen via opwaarderingen en ontwikkelingsmarges, wat het totale vastgoedpatrimonium van Montea naar € 2.554 miljoen brengt aan het einde van het derde kwartaal van 2024. Hierdoor overschrijdt de portefeuille dit kwartaal de kaap van 2 miljoen m².

In Duitsland wist Montea haar aanwezigheid significant uit te breiden door een investering van ca. € 50 miljoen in de haven van Hamburg. Deze site biedt niet alleen een toekomstig opwaarts huurpotentieel, tevens biedt het ook een herontwikkelingspotentieel voor circa 50% van de site. Verder kon Montea in België haar voetafdruk vergroten in de haven van Gent dankzij de verwerving van de site van Tailormade Logistics (TML) voor ca. € 12 miljoen. Ook in Nederland werd de organische groei ondersteund met een multimodale site in Maastricht via een sale & leasebacktransactie voor ca. € 8 miljoen.

Voorts bleef Montea focussen op de ontwikkeling van haar ruime landbank. In de loop van het derde kwartaal werd 71.000 m² aan nieuwe projectontwikkelingen opgeleverd, namelijk het state of the art koel- en vriesdistributiecentrum voor Lekkerland in Waddinxveen en het e-commerce home delivery center voor Delhaize in Vorst, waardoor momenteel nog 137.000 m² aan nieuwe ontwikkelingen in uitvoering is.

1.2.1 Acquisities



Logistiek park in Hamburg (DE)⁸

In het eerste kwartaal van 2024 heeft Montea een groot logistiek park in de haven van Hamburg aangekocht met een totale verhuurbare oppervlakte van 63.500 m². De gehele oppervlakte van de site bedraagt 89.000 m² en ligt in het gerenommeerde logistieke gebied Hamburg-Altenwerder. De logistieke site is volledig verhuurd aan in totaal vijf bedrijven. Alle units hebben een moderne inrichting en LED-verlichting. Eén van de units heeft ook een groendak. Montea verwacht een toekomstige huurgroei dankzij de strategische ligging en het herontwikkelingspotentieel. Met deze investering van ca. € 50 miljoen ondersteunt Montea haar focus op haven- en luchthavenlocaties. Het netto aanvangsrendement bedraagt ca. 6,5%.

Sale & lease back transactie in Gent (BE)⁹

In het tweede kwartaal van 2024 vergrootte Montea haar aanwezigheid in de Haven van Gent via een inbreng in natura van een site met een totale oppervlakte van 20.000 m². Op het terrein staat een magazijn van 12.000 m² en een kantoorgebouw van 2.000 m². Het is het derde pand in de haven van Gent dat hiermee in portefeuille van Montea komt.

De verkoper, Tailormade Logistics NV (TML), ondertekende een sale & leaseback overeenkomst waarbij ze zich engageren voor minstens 10 jaar. De verwerving gaat gepaard met een investering van € 12 miljoen voor Montea met een aanvangsrendement van 6,7%.



⁸ Zie persmededeling van 26/03/2024 of www.montea.com voor meer informatie











⁹ Zie persmededeling van 15/05/2024 of www.montea.com voor meer informatie

Maastricht (NL)

In de loop van het derde kwartaal verwierf Montea een autobandenrecyclingfabriek op het bedrijventerrein Beatrixhaven in Maastricht via de ondertekening van een sale & leaseback overeenkomst. De verkopende partij, Rubber Resources B.V., heeft met Montea een langjarig huurcontract gesloten. De locatie, een terrein met een totale oppervlakte van ca. 42.000 m² met een magazijn van 16.000 m² en een kantoorgebouw van 2.000 m², heeft een uitstekende strategische ligging met transportmogelijkheden via de autosnelweg en binnenvaart. Bovendien biedt deze acquisitie een ontwikkelpotentieel op de lange termijn. De acquisitie behelst een investering van € 8 miljoen met een aanvangsrendement van ruim 7%.

1.2.2 Projectontwikkelingen

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

Land	Grey/ Brown/ Green field	Projectnaam	(Geschatte) oplevering	Landbank	GLA	Geïnvesteed 30/09/2024	Te investeren	Totale capex van het project
	Brown	Vorst (Delhaize)		55.000 m ²	21.000 m ²	38 M€	0 M€	38 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)		60.000 m ²	50.000 m ²	45 M€	0 M€	45 M€
Opgeleverd			Q3 2024	115.000 m²	71.000 m²	83 M€	0 M€	83 M€
	Brown	Antwerpen Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)	Q4 2024	26.000 m ²	16.000 m ²	16 M€	4 M€	20 M€
	Green	Tongeren III – Unit 3	Q4 2024	23.000 m ²	14.000 m ²	8 M€	0 M€	8 M€
	Grey	Aalst (Movianto)	Q4 2024	14.000 m ²	9.000 m ²	1 M€	7 M€	8 M€
	Green	Amsterdam	Q1 2025	11.000 m ²	7.000 m ²	5 M€	8 M€	13 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)	Q3 2025	183.000 m ²	91.000 m ²	50 M€	33 M€	83 M€
In uitvoering			100% voorverhuurd	257.000 m²	137.000 m²	80 M€	52 M€	132 M€
	Green	Tongeren III – rest	1 jaar na voorverhuur	66.000 m ²	40.000 m ²	9 M€	28 M€	37 M€
	Green	Tongeren IIB		95.000 m ²	59.000 m ²	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55.000 m ²	32.000 m ²	9 M€	20 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57.000 m ²	30.000 m ²	6 M€	20 M€	27 M€
	Green	Halle		55.000 m ²	31.000 m ²	12 M€	22 M€	34 M€
	Grey	Born		89.000 m ²	67.000 m ²	22 M€	44 M€	66 M€
	Grey	Tiel South		45.000 m ²	25.000 m ²	6 M€	16 M€	22 M€
Vergund. Nog niet voorverhuurd				462.000 m²	284.000 m²	76 M€	183 M€	260 M€
	Grey	Confidentieel	1 jaar na vergunning	20.000 m ²	17.000 m ²	4 M€	10 M€	14 M€
	Grey	Confidentieel		12.000 m ²	8.000 m ²	0 M€	6 M€	6 M€
	Grey	Zellik		36.000 m ²	14.000 m ²	10 M€	10 M€	20 M€
Voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht			100% voorverhuurd	68.000 m²	39.000 m²	14 M€	26 M€	40 M€
Niet voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht				130.000 m²	69.000 m²	16 M€	45 M€	61 M€
Projectontwikkelingen in de pijplijn				1.032.000 m²	600.000 m²	269 M€	306 M€	575 M€
Gemiddeld netto aanvangsrendement op deze projectontwikkelingen				7,0%				
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten voor projecten in uitvoering				13 jaar				
Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel				1.848.000 m²				

1.2.2.1 Projectontwikkelingen in de pijplijn

De projectontwikkelingen in de pijplijn zullen bij oplevering 600.000 m² verhuurbare oppervlakte omvatten wat ongeveer 10% van de totale ontwikkelingsmarkt in België en Nederland vertegenwoordigt. De projecten, goed voor een totaal investeringsbudget van € 575 miljoen, gebeuren voor meer dan 60% op grey- en brownfields. De projecten in de pijplijn worden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7%.

> 60%

van onze projecten situeert zich op grey- en brownfields die wij saneren

→ Opgeleverd in derde kwartaal 2024 – 71.000 m²

In de loop van de eerste negen maanden van 2024 werd een oppervlakte van ca. 71.000 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van ca. € 83 miljoen.

Herontwikkeling brownfield, Vorst (BE)¹⁰

Montea kocht reeds in 2008 de voormalige Lipton-site, vlak bij het centrum van Brussel, met een oppervlakte van 87.000 m² aan, waarbij de huurcontracten van de toenmalige bedrijven bleven verder lopen. In 2013 werd, na afloop van de huurcontracten, gestart met de afbraak van de oudste gebouwen en kwamen er nieuwe duurzame distributiecentra in de plaats voor o.a. Options en Sligro. In de loop van het tweede kwartaal van 2023 verkreeg Montea de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de laatste fase van het project van ca. 55.000 m². Op deze brownfield levert Montea, na de sanering ervan, in de loop van het derde kwartaal van 2024 een duurzaam e-commerce home delivery center van ca. 21.000 m² voor Delhaize op.



- Aankoop terrein: Q1 2008
- Aankoop uitbreidingsterrein: Q3 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 55.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 21.000 m²
- Start constructie: Q3 2023
- Oplevering: 30/09/2024
- Huurder: Delhaize voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 38 miljoen

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

In augustus 2020 verwierf Montea een terrein met een totale oppervlakte van ca. 120.000 m² te Waddinxveen. Montea realiseerde in 2022 de eerste fase, namelijk een distributiecentrum van ca. 50.000 m² dat verhuurd wordt aan HBM Machines. In een tweede fase, kon Montea in het derde kwartaal de ontwikkeling van een nieuw duurzaam, state of the art koel- en vriesdistributiecentrum van ca. 50.000 m² opleveren voor Lekkerland, onderdeel van het Duitse REWE, aanbieder van innovatieve retailoplossingen en logistieke diensten. Lekkerland en Montea sloten een langjarig geïndexeerde huurovereenkomst af voor 15 jaar.

- Aankoop terrein: Q3 2020
- Oppervlakte terrein: ca. 60.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 50.000 m²
- Start constructie: Q3 2023
- Oplevering: 13/09/2024
- Huurder: Lekkerland Nederland B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 45 miljoen



¹⁰ Zie persmededeling van 29/08/2023 of www.montea.com voor meer informatie

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

→ In uitvoering – 137.000 m²

In de loop van het derde kwartaal werden twee ontwikkelingen opgeleverd, waardoor op heden vijf ontwikkelingsprojecten in België en Nederland in uitvoering zijn voor een totale verhuurbare oppervlakte van 137.000 m². Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 132 miljoen. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten voor deze projecten bedraagt 13 jaar, waarbij deze voor 100% voorverhuurd zijn. Montea ontwikkelt voor de lange termijn en zet dus volop in op duurzaamheid. Niet alleen op vlak van energiehuishouding, maar ook qua watergebruik, landschappelijke inpassing in de omgeving en biodiversiteit.

Ontwikkeling in Tiel (NL) – Tiel North (Intergamma)

In september 2018 verwierf Montea in Tiel een verhuurd terrein, een totale oppervlakte van ca. 48 hectare. Grondschaarste, toenemende stikstofbeperkingen en het netcongestieprobleem hebben de afgelopen jaren voor een grote schaarste in de logistieke vastgoedmarkt gezorgd. De vraag naar duurzame vastgoedoplossingen is hoog, waardoor verhuurde grondposities op strategische locaties, zonder stikstofbeperking of netcongestieprobleem, ingezet worden voor nieuwe ontwikkelingen. Tiel is hiervan het perfecte voorbeeld. In een eerste fase werd, in 2021, een cleantech recycling faciliteit van ca. 9.500 m² voor Re-Match gebouwd.

In een tweede fase wordt een nieuw duurzaam distributiecentrum van ca. 91.000 m² gebouwd voor Intergamma. Dit centrum zal de activiteiten van meerdere distributiecentra samenvoegen tot één, waardoor de efficiëntie wordt verbeterd en Intergamma's inzet om zijn ecologische voetafdruk te verkleinen wordt ondersteund.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 183.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 91.000 m²
- Start constructie: Q2 2024
- Verwachte oplevering: Q3 2025
- Huurder: Intergamma B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 83 miljoen



Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren III (fase 2) – derde gebouw

In een tweede fase binnen de structurele samenwerking met Cordeel, heeft Montea gedurende het vierde kwartaal van 2022 een terrein van ca. 187.000 m² in Tongeren verworven. Daarop werden in de loop van 2023 twee gebouwen van ca. 20.500 m² en ca. 34.000 m² ontwikkeld. In het eerste kwartaal van 2024, startte Montea met de constructie van een derde gebouw van ca. 14.000 m².

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 23.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 14.000 m²
- Start constructie: Q1 2024
- Verwachte oplevering: Q4 2024
- Verhuurd voor een vaste periode van 6 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 8 miljoen



Uitbreiding in Aalst (BE)

In 2015 verwierf Montea een terrein van ca. 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Aalst (Erembodegem) en ontwikkelde er een state-of-the-art logistiek distributiecentrum van ca. 13.000 m² met twee cross-docking ruimtes en bijhorende kantoren voor Movianto Belgium NV. Voor de resterende oppervlakte, verwierf Montea in de loop van het eerste kwartaal van 2024 de vergunning voor een uitbreidingsgebouw van ca. 9.000 m². De oplevering van deze ontwikkeling wordt verwacht in de loop van het vierde kwartaal van 2024.

- Aankoop terrein: Q2 2015
- Oppervlakte terrein: ca. 14.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 9.000 m²
- Start constructie: Q1 2024
- Verwachte oplevering: Q4 2024
- Huurder: Movianto Belgium NV voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar
- Inschatting investeringsbudget ontwikkeling: ca. € 8 miljoen

Blue Gate phase 2, Antwerp (BE)¹²

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

In september 2022 kon Montea het eerste Belgische delivery station voor Amazon Logistics opleveren op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp. In een tweede fase, wordt momenteel een nieuw logistiek distributiecenter van ca. 16.000 m² ontwikkeld, dat zelfs "energiepositief" zal zijn: er wordt immers meer (groene) energie opgewekt dan dat er verbruikt zal worden.



De oplevering van deze ontwikkeling verwacht Montea in de loop van het vierde kwartaal van 2024:

- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 26.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 16.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q4 2024
- Huurders: Herfurth & Co NV, verhuurd voor een vaste periode van 12 jaar & Van Noten Andries NV, verhuurd voor een vaste periode van 6 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

Amsterdam (NL)

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



- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 11.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 7.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q1 2025
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

¹² Zie persmededeling van 28/03/2024 of www.montea.com voor meer informatie

→ Andere projecten in de pijplijn – 392.000 m²

Op korte termijn verwacht Montea te kunnen starten met de ontwikkeling van 392.000 m² verhuurbare oppervlakte, gelegen op strategische toplocaties in België en Nederland, waarbij Tongeren (BE), Born (NL) en Lummen (BE) de grootste oppervlaktes vertegenwoordigen.

- 72% van deze projecten is op vandaag reeds vergund. Zodra deze projecten een huurder hebben gevonden, zal de bouw opgestart worden. Concrete gesprekken met verschillende potentiële huurders bevinden zich in een finale fase, Montea verwacht dan ook de opstart op korte termijn.
- 10% van deze projecten is vandaag reeds voorverhuurd, maar zijn de definitief uitvoerbare vergunningen nog niet ontvangen. Montea voorziet binnenkort te kunnen starten met de bouw, na ontvangst van de nodige vergunningen.
- 18% van deze projecten heeft op vandaag geen huurder noch een definitief uitvoerbare vergunning. Montea verwacht op korte termijn zowel de vergunning als verhuring op basis van de lopende gesprekken.

1.2.2 Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel

De resterende landbank bedraagt ongeveer 1,8 miljoen m², waarmee Montea een significant toekomstig ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.



1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

Montea behoudt haar focus op duurzaamheid en is ervan overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten. Duurzame waardecreatie is van essentieel belang om groei op lange termijn te verzekeren. Montea verwacht om op het einde van 2024, 100% van haar daken waar het technisch mogelijk is, uit te rusten met PV-installaties. Daarnaast grijpt Montea ook in op bestaande sites via de uitrol van batterijparken, maar ook door energiebesparende verbeteringen aan te brengen, zoals door sites los te koppelen van het gasnet en over te schakelen op warmtepompen, het installeren van energiezuinige LEDs, het vernieuwen en bijkomend isoleren van daken en het voorzien van (additionele) laadpunten.

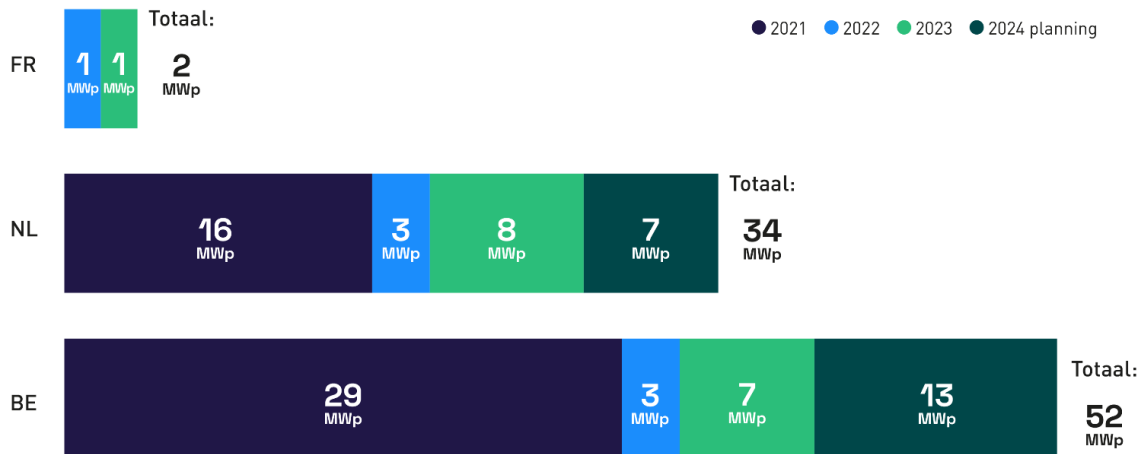
1.2.3.1 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken biedt logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen op te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan blijven spelen in het aanbod van hernieuwbare energie en het reduceren van de energiekosten van haar klanten, onder meer middels de installatie van zonnepanelen.

78 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)
Energie voor 21.800 gezinnen
Equivalent van CO₂-opname van 1.270 hectare bos

Het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk bedraagt op kwartaaleinde 78 MWp, wat betekent dat in de eerste negen maanden van 2024 reeds 10 MWp geïnstalleerd werd. Ondertussen werd ca. 99% van de daken waar dit technisch haalbaar is zonder ingrijpende aanpassingswerken voorzien van PV-installaties. Voor de resterende 1% staat de installatie en activatie gepland in het vierde kwartaal van 2024.

In totaal verwacht Montea de capaciteit van de PV-installaties in 2024 verder te verhogen met ca. 10 MWp tot een totale capaciteit van ca. 88 MWp door enerzijds zonnepanelen te installeren op alle nieuwe projecten en anderzijds bijkomend vermogen te plaatsen op bestaande sites. Voor deze uitrol voorziet Montea een investeringsbudget van ca. € 6,6 miljoen in 2024.



Met deze zonnepanelen genereert Montea een aanzienlijke hoeveelheid hernieuwbare energie, waarvan op dit moment ongeveer gemiddeld 35% gebruikt wordt door de huurders omwille van:

- Focus op energie-efficiëntie. Hoewel Montea over veel hernieuwbare energiebronnen beschikt, worden deze nog steeds als waardevol en schaars beschouwd. Daarom richt Montea zich op luchtdichte gebouwen en installaties met een hoog rendement, wat resulteert in een productie die veel hoger is dan lokaal nodig is.
- Grote gebouwen met grote daken. Dit biedt een groot potentieel omwille van de beschikbare oppervlaktes. In plaats van zonne-energiecentrales te ontwerpen die alleen aansluiten op het huidige lokale verbruik, houdt Montea rekening met de toekomstige toename van de energievraag.

Door overproductie ontstaan op bepaalde momenten negatieve energieprijzen, wat wordt opvangen door productie te verminderen tijdens piekmomenten (*curtailment*) en door deel te nemen aan de onbalansmarkt. Ook de inzet van energie-opslagsystemen helpt om het lokaal verbruik in de toekomst te verhogen en de effecten van negatieve prijzen te verzachten.

1.2.3.2 Ontwikkelingen in de batterijparken

Naast bovenstaande investeringen in zonnepanelen, is ook een deel van de geplande duurzaamheidsinvesteringen in 2024 gerelateerd aan investeringen in batterijen over de portfolio. De batterijen stellen klanten immers niet alleen in staat hun energieverbruik verder te optimaliseren en de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te verminderen, maar zullen ook de operationele kosten verlagen en de automatisering van productieprocessen bevorderen.

Montea plant de komende jaren een investering van € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterijopslagsystemen. Concreet zijn op heden veertien Belgische sites in scope voor de installatie van batterijparken, wat overeenstemt met ongeveer de helft van de portfolio in België, voor een totale opslagcapaciteit van 35 MWh. Daarnaast onderzoekt Montea in Nederland de implementatie van batterijen op zeven locaties, goed voor ongeveer 21 MWh opslagcapaciteit. Op de middellange termijn zullen nog sites geïdentificeerd worden voor de verdere uitrol van batterijparken.



1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tot en met Q3 2024

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,9% en verhuuractiviteit

Op 30 september 2024 bedraagt de bezettingsgraad 99,9% tegenover 100% op jaareinde 2023. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Le Mesnil-Amelot (FR), voordien verhuurd aan Espace Phone.

Van het equivalent van 9% van de huurgelden dat in 2024 op vervaldag komt, kon op heden reeds 92% worden verlengd of vernieuwd.

In de loop van de eerste negen maanden van 2024 werd het equivalent van ca. 16.000 m² verhuurbare oppervlakte heronderhandeld. Dit komt overeen met ca. 1% van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten wat resulteerde in ongeveer € 0,1 miljoen additionele huur (+14% huurstijging).

De like-for-like huurinkomsten van Montea stijgen met 3,4%, waarvan 0,4% te wijten is aan herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten. Het effect van doorrekening van indexatie in de like-for-like huurinkomsten bedraagt 3,0%.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de eerste negen maanden van 2024 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.3.3 Verdere versterking van de financieringsstructuur

1.3.3.1 Keuzedividend – 60% van de aandeelhouders kiest voor aandelen

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders in het tweede kwartaal een keuzedividend aangeboden¹³. In totaal werd 60% van de coupons nr. 26 (die het dividend van het boekjaar 2023 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. In het kader van het toegestane kapitaal, werden er 415.384 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 31.536.784,05 (€ 8.465.484,38 in kapitaal en € 23.071.299,67 in uitgiftepremie). Hierdoor bedraagt het totale geplaatste kapitaal van Montea vanaf 12 juni 2024 (na beurs) € 421.564.593,94. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2024 tot de verhandeling op Euronext Brussel en Euronext Parijs toegelaten. Het kapitaal wordt vanaf diezelfde datum vertegenwoordigd door 20.685.271 volledig volgestorte gewone aandelen.

1.3.3.2 Nieuwe kredietovereenkomsten

Montea heeft in de loop van het derde kwartaal haar liquiditeitspositie versterkt door € 135 miljoen aan nieuwe kredietlijnen te tekenen. Deze nieuwe kredietlijnen werden afgesloten met ABN Amro en ING en vervallen in 2029.

1.3.3.3 Montea krijgt haar eerste kredietrating toegekend door Fitch

Montea heeft in augustus haar eerste kredietrating ontvangen. Fitch kent Montea een solide lange termijn investment grade rating toe van BBB+ met een stabiele outlook. Deze rating weerspiegelt de hoogwaardige logistieke portefeuille van Montea, gelegen in West-Europa en gekenmerkt door een diverse, kwalitatieve huurdersbasis. Vooral de focus op strategische liggingen nabij belangrijke logistieke knooppunten met een multimodaal karakter en sterke groene referenties zijn een plus. De rating wordt verder ondersteund door langlopende huurcontracten met contractuele huurverhogingen gekoppeld aan indexatie en een aanhoudend hoge bezettingsgraad, wat zorgt voor stabiele en voorspelbare inkomstenstromen. Mede hierdoor heeft Fitch een A- rating toegekend aan Montea's senior unsecured debt. Daarnaast zet Fitch ook Montea's sterke financiële positie in de verf, waarbij de financiering van nieuwe investeringen evenwichtig is verdeeld tussen eigen en vreemd vermogen, zonder dat de activa bezwaard zijn.

De toekenning van een rating door een onafhankelijk orgaan bevestigt de financiële sterkte en kredietwaardigheid van Montea, met als doel betere toegang te krijgen tot alle kapitaalmarkten, een breder investeerderspubliek aan te trekken en te profiteren van gunstige financieringsvoorwaarden.

¹³ Zie persmededeling van 12/06/2024 of www.montea.com voor meer informatie.

1.3.4 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland diende Montea reeds vanaf 2013 een verzoek in voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen. In de loop van 2023 heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2022 erkend dat Montea voldoet aan de FBI vereisten en derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd was over deze periode.

Recent heeft Montea Nederland B.V. ook voor 2023 de erkenning als FBI ontvangen. Hierdoor werd de aangelegde provisie teruggedraaid in de resultaten van 2024, wat een positieve impact heeft op het EPRA-resultaat van € 3,7 miljoen (€ 0,18 per aandeel). Daarnaast werd ook een latente belastingprovisie op het vastgoed van € 5,2 miljoen via het portefeuilleresultaat (geen EPRA-resultaat impact) teruggenomen.

In de vooruitzichten van 2024 houdt Montea voorzichtigheidshalve nog rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuuut geweigerd zou kunnen worden. In die zin werd een extra belastingvoorziening in het (ingeschatte) EPRA-resultaat van 2024 opgenomen, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

De aangelegde voorziening van € 3,1 miljoen (€ 0,13 per aandeel¹⁴) voor boekjaar 2024 heeft mogelijks een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat bij de toekenning van het FBI-statuuut voor dat boekjaar.

Doordat Montea het FBI-statuuut toegekend gekregen heeft voor de periode 2015 t.e.m. 2023 is Montea gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor de periode 2024 voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen. Naast een toekomstige bijkomende positieve impact op het EPRA-resultaat, zou door een toekenning van het FBI-statuuut ook een positieve impact volgen van € 8,2 miljoen¹⁵ op het portefeuilleresultaat via terugname van de voorziene latente belasting op het vastgoed. Een weigering van toelating tot het statuut zou geen impact hebben op het ingeschatte EPRA-resultaat.

Toekomstige aanpak van Montea op vlak van FBI

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2023, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook voor het boekjaar 2024 het FBI-statuuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte zal dan ook als FBI worden ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen.

De aangekondigde vastgoedmaatregel werd via het Belastingplan 2024 omgezet in wetgeving, waardoor FBI's vanaf 2025 niet langer rechtstreeks in Nederlands vastgoed kunnen beleggen. Dit impliceert dat Montea Nederland B.V. en haar dochtervennootschappen vanaf 2025 niet langer aanspraak kunnen maken op het FBI-statuuut. De Nederlandse Belastingdienst trof flankerende maatregelen om het herstructureren van vastgoed-FBI's te faciliteren, zoals bijvoorbeeld vrijstelling van overdrachtsbelasting.

FBI overzicht				2023	2024	2025	
FBI statuut opgenomen in de boekhouding van Montea					✓	✗	N/A
Tarief dividendbelasting in boekhouding					5%	5%	N/A
Tarief vennootschapsbelasting in boekhouding/budget					25,8%	25,8%	25,8%
Totaal belastinglasten NL in EPRA-resultaat (geboekt/voorzien)				M€	4,1	3,5	-
EPRA-resultaat	Potentiële impact op het EPRA-resultaat als FBI-statuuut wordt	TOEGEKEND	M€	+ 3,7	+ 3,1	-	
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0	0,0	-	
Portfolio resultaat	Potentiële nettoresultaat impact (uitgestelde belastingen) als FBI-statuuut wordt	TOEGEKEND	M€	+ 5,2	+ 8,2	-	
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0	0,0	-	

¹⁴ Beiden op basis van de projectie naar 2025 van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.364.419 voor de eerste 9 maanden van 2024, verhoogd met de nieuwe aandelen van de recente publieke kapitaalverhoging.

¹⁵ Zoals berekend per 30/09/2024.

1.3.5 Andere gebeurtenissen tijdens Q3 2024

Er zijn geen andere gebeurtenissen tijdens het de eerste negen maanden van 2024 die nog niet elders behandeld worden in dit persbericht.



Vorst, België

1.4 Financiële resultaten voor de eerste negen maanden afgesloten op 30 september 2024

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 september 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1 000) ANALYTISCH	30/09/2024 9 MAANDEN	30/09/2023 9 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	83.169	79.381
VASTGOEDRESULTAAT	89.713	86.375
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-10.714	-9.636
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	78.999	76.739
% t.o.v. netto huurresultaat	95,0%	96,7%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-9.062	-14.637
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69.938	62.101
Belastingen ¹⁶	1.949	4.518
EPRA-RESULTAAT	71.886	66.620
per aandeel	3,53	3,67
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	55.729	-12.040
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-3.015	31.542
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	52.714	19.503
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.884	-169
NETTO RESULTAAT	121.716	85.953
per aandeel	5,98	4,74

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 83,2 miljoen over de eerste negen van 2024 en is gestegen met 5% (of € 3,8 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 79,4 miljoen). Deze stijging komt tot stand via de sterke organische groei van de huurgelden gecombineerd met huuropbrengsten voortvloeiend uit de aankoop van nieuwe panden en verhuurde terreinen alsook uit opgeleverde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,4%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (3,0%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (0,4%).

De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten.

¹⁶ In de loop van de eerste negen maanden van 2023 werd Montea erkend als FBI voor de periode 2015 t.e.m. 2022 met een uitzonderlijk positieve impact van € 6,9 miljoen tot gevolg omwille van het tegendraaien van de provisies daartoe.

In de loop van de eerste negen maanden van 2024 werd Montea erkend als FBI voor de periode 2023 met een uitzonderlijk positieve impact van € 3,7 miljoen tot gevolg omwille van het tegendraaien van provisies daartoe.

■ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 89,7 miljoen over de eerste negen maanden van 2024, een stijging met € 3,3 miljoen (of 4%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 86,4 miljoen). Naast het netto huurresultaat, omvat het vastgoedresultaat tevens € 5,8 miljoen aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover € 7,0 miljoen vorig jaar. De daling is voornamelijk het gevolg van het eenmalige effect in 2023 van € 1,3 miljoen door het vrijvallen van de ingebouwde provisies naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in de groene stroom certificaten in Vlaanderen. Voorts spelen ook lagere elektriciteitsprijzen een rol, gedeeltelijk gecompenseerd door een hogere capaciteit.

■ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in de eerste negen maanden van 2024 gestegen met € 1,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Dit naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen, investeringen in de verdere digitalisatie en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. Toch zet de stijging van het vastgoedresultaat zich verder door in een stijging van het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille, namelijk 3% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 76,7 miljoen in 2023 naar € 79,0 miljoen in 2024).

De exploitatie- of operationele marge¹⁷ bedraagt 88,1% voor de eerste negen maanden van 2024, tegenover 88,8% voor dezelfde periode in 2023. De EPRA kost ratio bedraagt 12,4% op het einde van het derde kwartaal van 2024, vergelijkbaar met de 12,2% aan het einde van dezelfde periode in 2023. Voor jaareinde 2024 is de inschatting dat deze zal landen op ± 12%, stabiel ten opzichte van 31/12/2023. Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea immers sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten. Zo ambieert Montea een geleidelijke stijging van de operationele marge op middellange termijn naar 90%.

■ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -9,1 miljoen, tegenover € -14,6 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een daling met 38% of € 5,6 miljoen. Dit resultaat houdt rekening met € 7,8 miljoen aan geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering (vroeger op basis van gemiddelde kost van de schulden). In de eerste negen maanden van 2023 werden € 1,9 miljoen aan geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen opgenomen, een lager niveau t.o.v. dezelfde periode 2024 voornamelijk te verklaren door minder lopende projectontwikkelingen in 2023 (€ 4,2 miljoen) en in mindere mate door de wijziging in berekeningsmethode (€ 1,7 miljoen).

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 30 september 2024 ingedeckt voor 98,3%.

De gemiddelde financieringskost¹⁸, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast waarbij de activa van Montea niet bezwaard zijn met zekerheden, bedraagt 2,3% aan het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2024 ten opzichte van 2,2% op het einde van dezelfde periode in het boekjaar 2023.

■ Belastingen

In de loop de eerste negen maanden van 2023 werd Montea erkend als FBI voor de periode 2015 t.e.m. 2022, waardoor de in 2021 en 2022 aangelegde provisies in die periode konden worden tegengedraaid met een uitzonderlijk positieve impact van € 6,9 miljoen tot gevolg. In het derde kwartaal van 2024 kreeg Montea de erkenning als FBI voor het boekjaar 2023 waardoor de provisie van € 3,7 miljoen kon worden tegengedraaid. Anderzijds wordt in de eerste negen maanden van 2024, uitgaand van het principe van de voorzichtigheid, in de resultatenrekening een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuut voor deze periode. Voor de eerste negen maanden van 2024 bedraagt deze € 2,9 miljoen, met name de belastingdruk conform de regulier belaste sfeer.

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2023, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook voor 2024 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften worden dan ook als FBI ingediend (voor 2024) aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

¹⁷ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

¹⁸ Deze financiële kost is een gemiddelde over de 5 laatste kwartalen en op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat over de eerste negen maanden van 2024 bedraagt € 71,9 miljoen, een stijging van € 5,3 miljoen of 8% tegenover dezelfde periode in 2023 (€ 66,6 miljoen). De eerste negen maanden van 2023 en 2024 werden echter gekenmerkt door de terugname van provisies naar aanleiding van de erkenning van het FBI-statuut, alsook het vrijvallen van provisies met betrekking tot groene stroom certificaten. Zonder rekening te houden met deze uitzonderlijke effecten, groeit het EPRA-resultaat met 17% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2023. Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over de eerste negen maanden van 2024 bedraagt € 3,53 per aandeel, ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over dezelfde periode 2023 van € 3,67 per aandeel. Zonder rekening te houden met uitzonderlijke effecten in beide periodes groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 4%, rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 12%, ingevolge de versterking van het kapitaal in de loop van 2023 en 2024.

■ Resultaat op de vastgoedportefeuille¹⁹

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste negen maanden van 2024 bedraagt € 52,7 miljoen (€ 2,59 per aandeel²⁰), een stijging met € 33,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 19,5 miljoen).

In 2024 wordt de positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 55,7 miljoen) bijna uitsluitend gedreven door latente meerwaardes op projectontwikkelingen gecombineerd met een stabiele waardering van de portefeuille waarbij wijzigingen in de gebruikte yield en geschatte markthuurwaarden een compenserend effect hebben. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, stabiel ten opzichte van eind 2023.

De provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, aangelegd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen'), kent in het eerste negen maanden van 2024 een daling van € 34,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. In de eerste negen maanden van 2023 werd immers de in 2021 en in 2022 voorziene latente belasting op het vastgoed tegengedraaid ten belope van € 32,0 miljoen, wat een uitzonderlijke positieve invloed had op het resultaat op de vastgoedportefeuille in die periode. In de eerste negen maanden van 2024 daarentegen werd de in 2023 voorziene latente belasting op het vastgoedresultaat tegengedraaid ten belope van € 5,2 miljoen, waarna de provisie voor latente belastingen met betrekking tot 2024 werd opgezet.

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

■ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € -2,9 miljoen of € -0,14 per aandeel op het einde van het derde kwartaal van 2024, tegenover een negatieve variatie van € -0,2 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2023. De negatieve evolutie van € 2,7 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet indekkingsinstrumenten als gevolg van dalende lange termijn rentevoeten.

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

■ Nettoresultaat (IFRS)

Het nettoresultaat bestaat uit het EPRA-resultaat, het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de impact van provisies voor latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat verwerkt vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen van FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het nettoresultaat in de eerste negen maanden van 2024 is voornamelijk toe te schrijven aan de significante waardestijging van de vastgoedportefeuille in 2024 ten opzichte van 2023.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel²¹ bedraagt € 5,98 per aandeel t.o.v. € 4,74 per aandeel in 2023.

¹⁹ Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed, rekening houdend met eventuele latente belastingen.

²⁰ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen per 30/09/2024.

²¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 september 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1 000)		30/09/2024	31/12/2023
I.	VASTE ACTIVA	2.581.527	2.312.331
II.	VLOTTENDE ACTIVA	57.369	121.603
	TOTAAL ACTIVA	2.638.896	2.433.934
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.610.248	1.520.777
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.610.248	1.518.263
II.	Minderheidsbelangen	0	2.514
	VERPLICHTINGEN	1.028.648	913.157
I.	Langlopende verplichtingen	923.919	820.997
II.	Kortlopende verplichtingen	104.729	92.160
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.638.896	2.433.934

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 september 2024

Op 30/09/2024 bestaat het totaal van de activa (€ 2.638,9 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (82% van het totaal), zonnepanelen (3% van het totaal), en ontwikkelingen (11% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (4% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

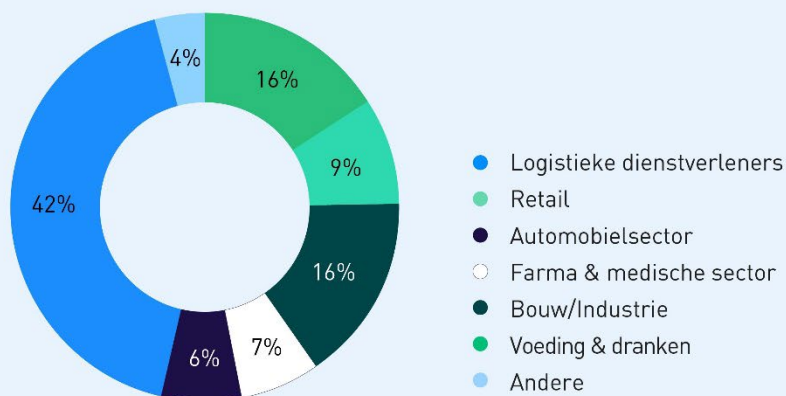


1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 september 2024

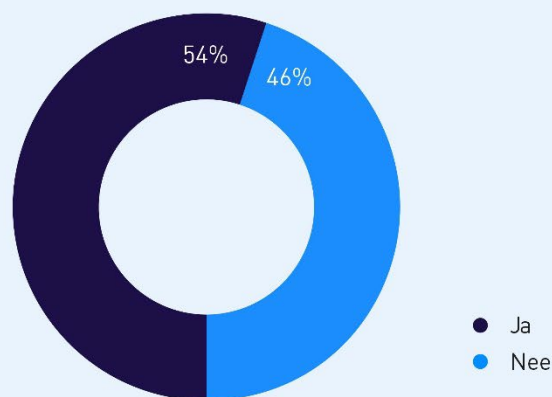
De vraag naar duurzame opslagruimte is groot, terwijl het aanbod vandaag schaars is. Dit leidt tot hoge bezettingsgraden en opwaartse druk op de huurprijzen in de meeste logistieke hotspots. Het belang van logistiek neemt toe door belangrijke tendensen zoals de verstoring van globale supply chain netwerken, de aanleg van grotere strategische voorraden en reshoring. Daarnaast blijft ook de e-commerce sector groeien. Montea tracht een antwoord te bieden op deze uitdagingen, door het aanbieden van innovatieve en duurzame vastgoedoplossingen.

Montea streeft ernaar haar sterke fundamentals ook in de komende jaren te handhaven. Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. recycling sector, food distribution...) alsook op strategische, multimodale locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, watergebonden locaties...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

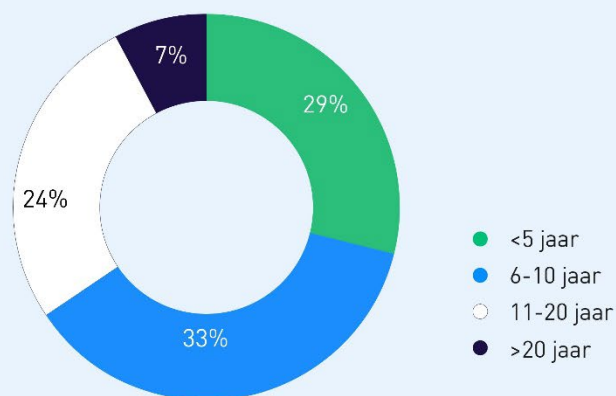
Sectordiversificatie



Multimodaliteit



Leeftijd gebouwen



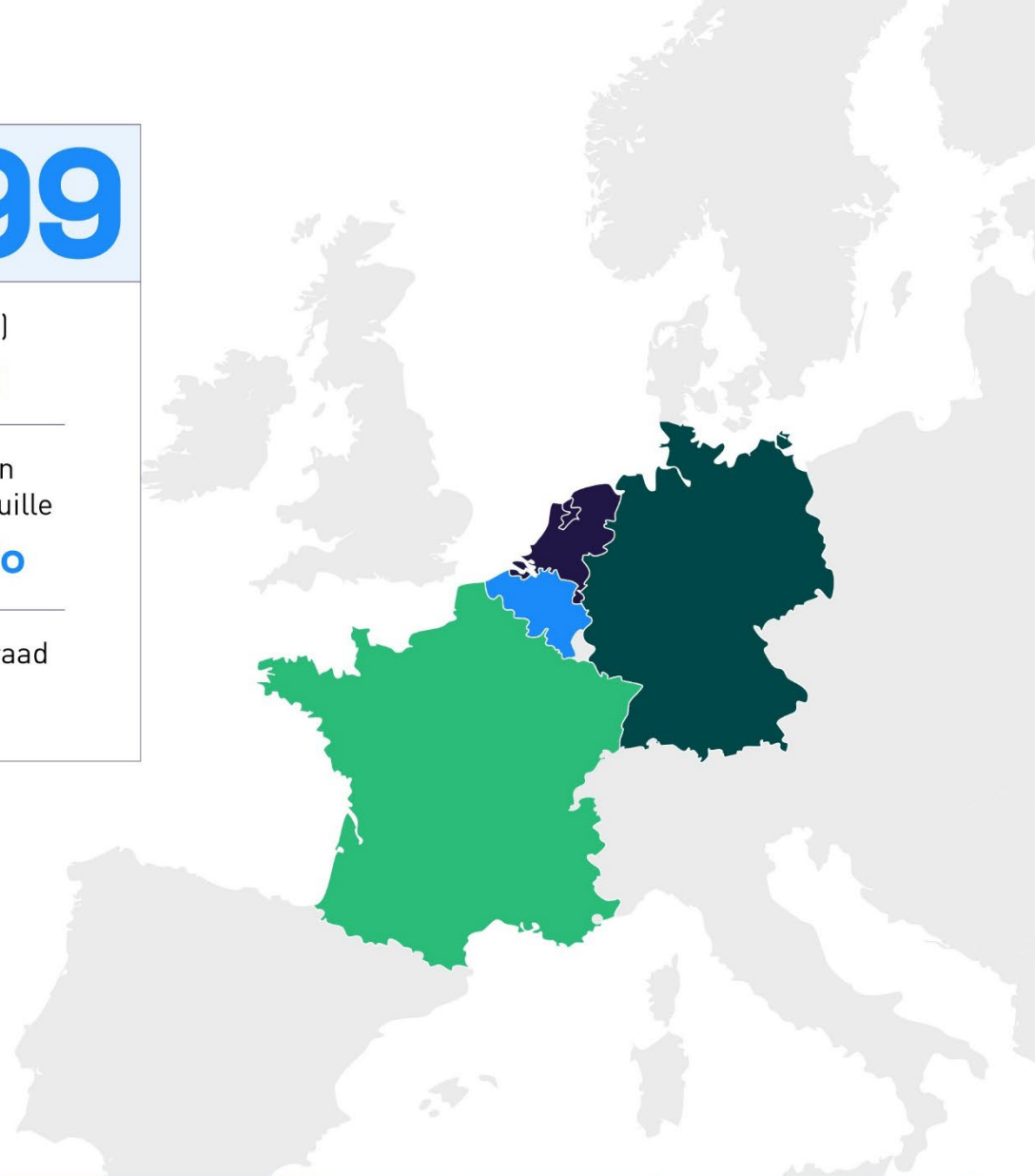
AANTAL SITES OP
30 SEPTEMBER
2024

99

Oppervlakte (m²)
2.026.000

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 2.554 Mio

Totale bezettingsgraad
99,9%



FRANKRIJK

AANTAL SITES OP
30 SEPTEMBER
2024

18

Oppervlakte (m²)
214.500

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 256 Mio

Totale bezettingsgraad
98,8%

Aandeel van de portefeuille
11%

BELGIË

AANTAL SITES OP
30 SEPTEMBER
2024

42

Oppervlakte (m²)
932.000

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 1.161 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
46%

NEDERLAND

AANTAL SITES OP
30 SEPTEMBER
2024

36

Oppervlakte (m²)
780.000

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 1.049 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
39%

DUITSLAND

AANTAL SITES OP
30 SEPTEMBER
2024

3

Oppervlakte (m²)
99.500

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 88 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
4%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 2.026.463 m², verspreid over 99 sites, met name 42 sites in België, 18 sites in Frankrijk, 36 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,9% per 30/09/2024 ten opzichte van 100% per jaareinde 2023. De beperkte leegstand bevindt zich te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Espace Phone.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt op het einde van het derde kwartaal € 2.554,5 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.177,4 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 289,9 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 87,2 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2023 is er een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van 12% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 215,6 miljoen, aangevuld met € 59,3 miljoen aan latente meerwaardes op projectontwikkelingen en een stabiele waardering van de bestaande portefeuille waarbij geschatte markthuurwaarden en gebruikte yield een compenserend effect hebben. Daarnaast wordt de herwaardering van zonnepanelen via eigen vermogen verwerkt, conform IAS 16.

(in M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2024	CAPEX YTD Q3 2024	HERWAARDERING & ONTW.MARGE YTD Q3 2024	REËLE WAARDE 30/09/2024
BE	1.063	82	17	1.161
FR	256	2	-2	256
NL	930	72	46	1.049
DE	31	59	-2	88
	2.280	216	59	2.554

		TOTAAL 30/09/2024	BELGIË	FRANKRIJK	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 31/12/2023	TOTAAL 30/09/2023
Vastgoedportefeuille - Gebouwen [1]								
Aantal sites		99	42	18	36	3	95	94
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	2.026.463	932.361	214.858	779.749	99.495	1.959.242	1.921.172
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	118.035	53.248	12.769	46.446	5.572	109.650	107.123
Bruto rendement	%	5,42	5,34	5,29	5,46	6,33	5,26	5,25
Current yield - 100% verhuurd	%	5,47	5,34	5,60	5,46	6,33	5,26	5,24
Niet verhuurde delen	m ²	2.496	0	2.496	0	0	0	0
Huurwaarde van niet verhuurde delen [2]	K€	258	0	258	0	0	0	0
Bezettingsgraad	%	99,9	100,0	98,8	100,0	100,0	100,0	100,0
Investeringswaarde	K€	2.319.050	1.023.944	258.248	942.659	94.200	2.222.678	2.174.825
Reële waarde	K€	2.177.383	997.989	241.289	850.055	88.051	2.085.188	2.039.146
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen [3]								
Reële waarde	K€	87.218	53.406	3.175	30.637	0	81.376	62.770
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde	K€	289.876	109.771	11.884	168.222	0	113.707	113.425
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	K€	2.554.477	1.161.166	256.347	1.048.914	88.051	2.280.271	2.215.341

[1] Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

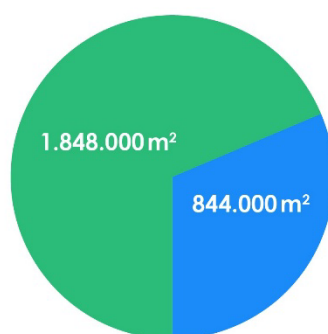
[2] Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.

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

- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,47% ten opzichte van 5,26% op 31/12/2023.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 118,0 miljoen, een stijging van 7,6% ten opzichte van 31 december 2023, wat naast de indexatie van de huurprijzen toe te schrijven is aan de acquisitie van de gebouwen in de haven van Hamburg, Gent en Maastricht, oplevering van Vorst en Waddinxveen, gedeeltelijk gecompenseerd door het in ontwikkeling brengen van de terreinen te Tiel en Born.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 289,9 miljoen en bestaat uit:
 - Projectontwikkelingen in de pijplijn – cfr. 1.2.2.1
 - de lopende projectontwikkeling van fase 2 te Antwerpen – Blue Gate (BE)
 - de lopende projectontwikkeling en aangekochte terreinen te Tongeren (BE)
 - de lopende uitbreidingsontwikkeling in Aalst (BE)
 - de lopende projectontwikkeling te Amsterdam (NL)
 - de lopende projectontwikkeling en aangekochte terreinen te Tiel (NL)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein gelegen te Grimbergen (BE)
 - het terrein gelegen te Halle (BE)
 - de terreinen gelegen in Born (NL)
 - het terrein gelegen in Zellik (BE)
 - Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel – cfr. 1.2.2.2
 - het terrein gelegen te Senlis (FR)
 - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR)
 - Zonnepanelen – cfr. 1.2.3.1
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
 - Batterijsystemen– cfr. 1.2.3.2
 - batterijsystemen in aanbouw (BE)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 87,2 miljoen betreft 55 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland.

■ Op het einde van het derde kwartaal van 2024 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 2.690.000 m², waarvan op korte termijn ca. 844.000 m² in ontwikkeling gebracht wordt. De resterende landbank bedraagt ca. 1.848.000 m², waarmee Montea een significant ontwikkelpotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



2.692.000 m²
30/09/2024

- ▶ Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel
- ▶ Projecten in de pijplijn

		TOTAAL 30/09/2024	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2023	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	m ²	2.692.570	100%	2.225.972	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	1.636.099	61%	1.538.408	69%
waarvan inkomsten genererend	%	45%		76%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	1.056.471	39%	687.564	31%
Reële waarde	K€	356.228	100%	302.039	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	356.228	100%	302.039	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

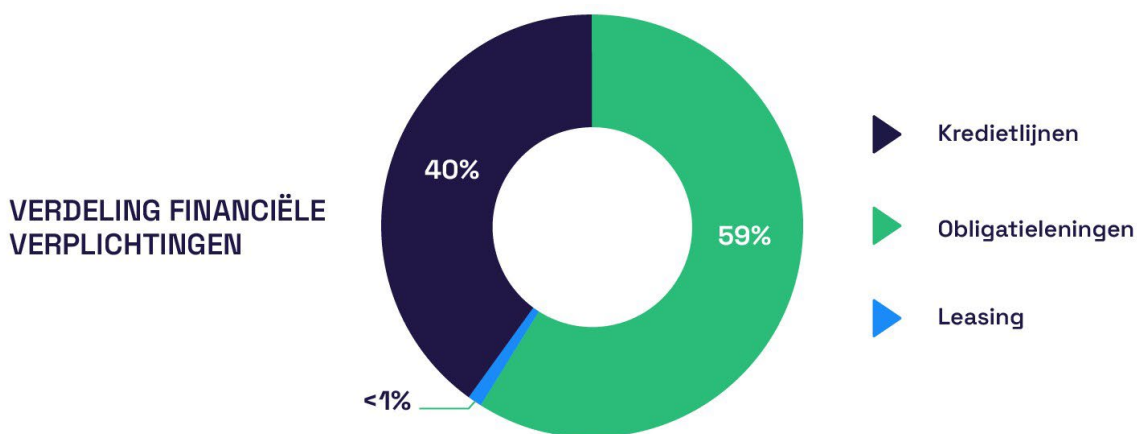
Ongeveer 1,6 miljoen m² (of 61% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 356,2 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 217/m². Bovendien levert 45%²² van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 6,1%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 1,1 miljoen m² (of 39% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

²² Door het in ontwikkeling brengen van een deel van de landbank in Tiel en Born in de loop van 2024 worden geen huurinkomsten meer ontvangen voor die terreinen.

1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

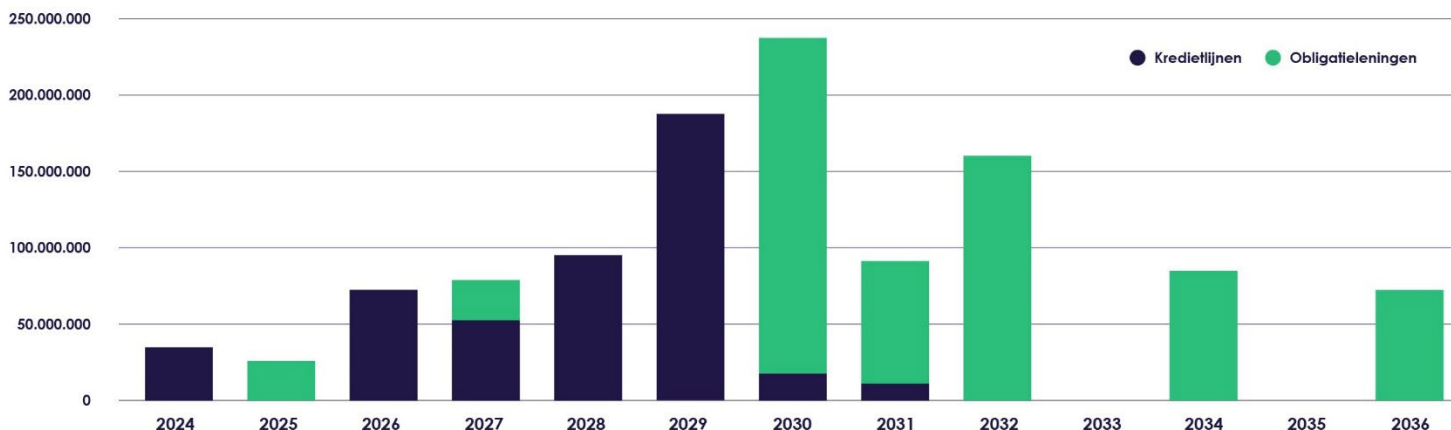
Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.610,2 miljoen en een totale schuld van € 1.028,7 miljoen.

- Het eigen vermogen bedraagt € 1.610,2 miljoen per 30 september 2024 tegenover € 1.518,3 miljoen per eind 2023.
- De totale verplichtingen van € 1.028,7 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 226,0 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft op 30 september 2024 € 462,5 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 236,5 miljoen.
 - € 665,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380,0 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing);
 - 55% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 58,1 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
 - € 8,2 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²³ voor een bedrag van € 71,4 miljoen.



Onderstaande tabel geeft per 30 september 2024 weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.

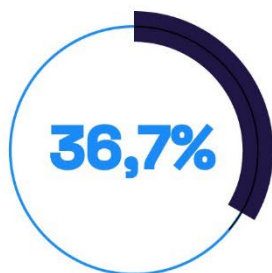
VERVALDATUM KREDIETLIJNEN & OBLIGATIELENINGEN



²³ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

EPRA LTV



30/09/2024



31/12/2023

Net debt/EBITDA (adjusted)

7,7x

30/09/2024

6,8x

31/12/2023

Hedge ratio



30/09/2024



31/12/2023

Gemiddelde looptijd van indekkingsinstrumenten

6,0 jaren

30/09/2024

7,0 jaren

31/12/2023

Gemiddelde looptijd van kredietcontracten

5,7 jaren

30/09/2024

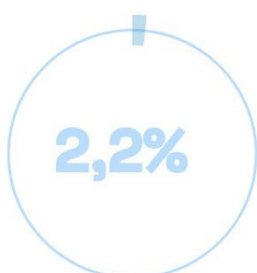
6,6 jaren

31/12/2023

Gemiddelde kost van de schuld



30/09/2024



30/09/2023

Interest coverage ratio

4,5x

30/09/2024

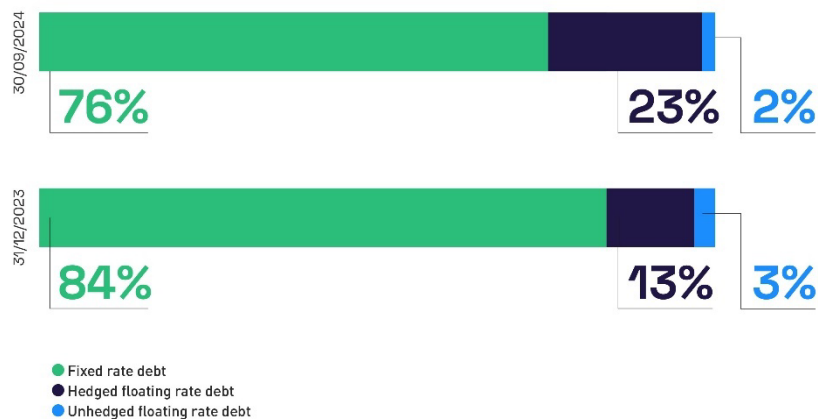
4,6x

30/09/2023

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 5,7 jaar op 30 september 2024, wat een daling betekent in vergelijking met 31 december 2023 (6,6 jaar), voornamelijk door het verstrijken van de tijd.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 6,0 jaar eind september 2024. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 98% per eind september 2024.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van indekking



De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x in de eerste negen maanden van 2024 en is stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde geannualiseerde financieringskost van de schulden bedraagt 2,3% over de eerste negen maanden van 2024 (t.o.v. 2,2% in dezelfde periode vorig jaar).

Met een EPRA LTV van 36,7% eind september 2024 (t.o.v. 33,5% eind december 2023) en een Net Debt/EBITDA (adjusted)²⁴ van 7,7x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuldratio van maximaal 50% en een net debt/EBITDA (adjusted) rond 8x.

De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,1%, stabiel ten opzichte van eind 2023, waarbij indexatie en wijzigingen in de portefeuille elkaar compenseren.

Montea behoudt haar sterke fundamentals in een volatiele macro-omgeving. De voorzichtig positieve waardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, de bezettingsgraad van 99,9%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 5,9 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur 9,9% lager is dan de markthuurlij, in combinatie met opwaartse druk op markthuurlij, getuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio²⁵ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

²⁴ Om de Adjusted Net Debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

²⁵ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelde vastgoedvennootschappen bedraagt 37,8% eind september 2024.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

1.5.1 Reverso - Montea breidt fors uit in Frankrijk

Montea breidt fors uit in Frankrijk door de overname van 16 van 17 strategisch gelegen sites, genaamd de Reverso portefeuille. De overname van de laatste site staat gepland uiterlijk in december 2024, zodra de gebruikelijke opschortende voorwaarden vervuld zijn. De totale grondoppervlakte van deze portefeuille bedraagt ca. 650.000m² en wordt vandaag voornamelijk gebruikt als *transportation hub* voor Jacky Perrenot. De lage bebouwingsgraad van amper 12%, biedt significant uitbreidings- en herontwikkelingspotentieel wat past in de strategie van Montea om een ruime landbank ter verdere ontwikkeling aan te houden. De helft van de sites bevindt zich op "La Dorsale": de logistieke as van Lille, Parijs, Lyon, Marseille. Ruim een derde van de sites is te vinden op de "Arc Atlantique", de opkomende logistieke as van Caen, Rennes, Nantes en Bordeaux.

De Reverso portefeuille is volledig verhuurd voor een gemiddelde vaste looptijd van ca. 9 jaar, waardoor de totale gemiddelde resterende looptijd van de portefeuille van Montea stijgt van 5,9 jaar op het einde van het derde kwartaal 2024 naar 6,1 jaar. De voornaamste huurder is Jacky Perrenot, één van de marktleiders in de Franse transportsector met meer dan 75 jaar ervaring in het organiseren van transportplannen voor grote spelers in de Franse transportindustrie.

Met de aankoop van Reverso zet Montea een grote strategische stap in Frankrijk door in één transactie zowel de bestaande portefeuillewaarde significant te vergroten, alsmede het toekomstige ontwikkelpotentieel sterk uit te breiden. De *fit for growth* strategie en de recente uitbreiding van de Franse en Duitse teams werpen hun vruchten af, waardoor de reeds opgebouwde teams in deze landen goed gepositioneerd zijn om dergelijke nieuwe groeikansen te benutten en aldus de operationele marge te verbeteren tot 90% tegen 2027.

“Bij Montea geloven we sterk in waarde creatie op de lange termijn. Met deze portefeuille kopen wij een significante landbank, verhuurd aan een referentiespeler in de Franse markt. Wij kijken er naar uit om samen met Jacky Perrenot waarde te creëren op deze strategische locaties.”

Luc Merigneux, Country Director Frankrijk



1.5.2 Succesvolle kapitaalverhoging

Ter financiering van de uitrol van Track27, en in het bijzonder de aankoop van de Reverso portefeuille die deel uitmaakt van dit groeiplan, lanceerde Montea op 25 september 2024 een openbaar aanbod tot inschrijving op 2.298.363 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een maximaal bedrag van € 153.990.321,00.

De uitgifteprijs werd vastgesteld op € 67,00 per nieuw aandeel en 9 onherleidbare toewijzingsrechten gaven recht om in te schrijven op 1 nieuwe aandeel. De eerste fase van het openbaar aanbod werd succesvol afgerond door een opname van 91,5% van de nieuwe aandelen, waarna investeerders via een private plaatsing in de vorm van een 'accelerated bookbuilding' inschreven door de uitoefening van scripts tot 100% van het aanbod. De transactie vertegenwoordigt een netto-opbrengst (na aftrek van geraamde kosten en uitgaven) ca. € 151,7 miljoen die toegevoegd wordt aan het eigen vermogen waardoor de IFRS NAV daalt van € 78,12 per aandeel naar € 76,91 per aandeel.

Het aantal aandelen Montea in omloop stijgt door de transactie naar 22.983.634 op 8 oktober 2024.

Beide transacties, zowel de aankoop van Reverso in Frankrijk, als de financiering daartoe via een kapitaalverhoging in geld, hebben een positief effect op de EPRA LTV die hierdoor daalt naar 34,4% ten opzichte van 36,7% op het einde van de eerste negen maanden van 2024, alsook op de Net debt/EBITDA (adjusted) die daalt van 7,7x per 30/09/2024 naar 7,1x.

1.5.3 Montea behaalt extra ster in GRESB benchmark

In oktober behaalde Montea een GRESB-score van 79/100 in de categorie 'bestaande gebouwen', een verbetering ten opzichte van vorig jaar, toen de score 77/100 bedroeg. In de categorie 'ontwikkelingen' was de vooruitgang nog groter, met een stijging van 9 punten, van 79/100 naar 88/100. Deze vooruitgang leidde ook tot een verhoging van de 'green star rating' naar 3 sterren. GRESB, een internationaal erkend platform dat vastgoedbedrijven evalueert op hun ESG-prestaties, helpt investeerders een beter inzicht te krijgen in de duurzaamheid en verantwoorde bedrijfsvoering van bedrijven in de sector.

Montea werd aangemerkt als 'Best in class' op het gebied van energieverbruik van gebouwen, wat extra betekenisvol is omdat dit onderwerp als het belangrijkste werd geïdentificeerd in de materialiteitsmatrix. Daarnaast scoorde Montea ook hoger dan zijn sectorconcurrenten op het vlak van datamonitoring en -review.

Naast de GRESB-score behaalde Montea ook goud bij de EPRA sBPR awards, een prestigieuze onderscheiding van een instantie die de normen en consistentie in duurzaamheidsrapportering van beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa benadrukt. Beide prestaties tonen aan dat Montea voortdurend streeft naar verbetering op vlak van de duurzaamheid. Het blijft evenwel een jaarlijkse uitdaging die Montea graag aangaat, samen met haar team, klanten, leveranciers en andere stakeholders die dezelfde duurzame toekomst voor ogen hebben.



1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In de eerste drie kwartalen van 2024 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

2 Vooruitzichten

Track27

Met trots presenteren wij ons strategisch vierjarig groeiplan: Track27, het meest ambitieuze groeiplan tot op heden.

Resultaatgebonden doelstellingen

- ✓ 2024-2027 investeringsvolume van € 1,2 miljard, een stijging van 40% tegenover het eerder vooropgestelde ambitieniveau dat € 860 miljoen bedroeg:
 - 2024: € 400 miljoen (versus € 260 miljoen)
 - 2025: € 300 miljoen (versus € 200 miljoen)
 - 2026-2027: € 250 miljoen per jaar (versus € 200 miljoen per jaar)

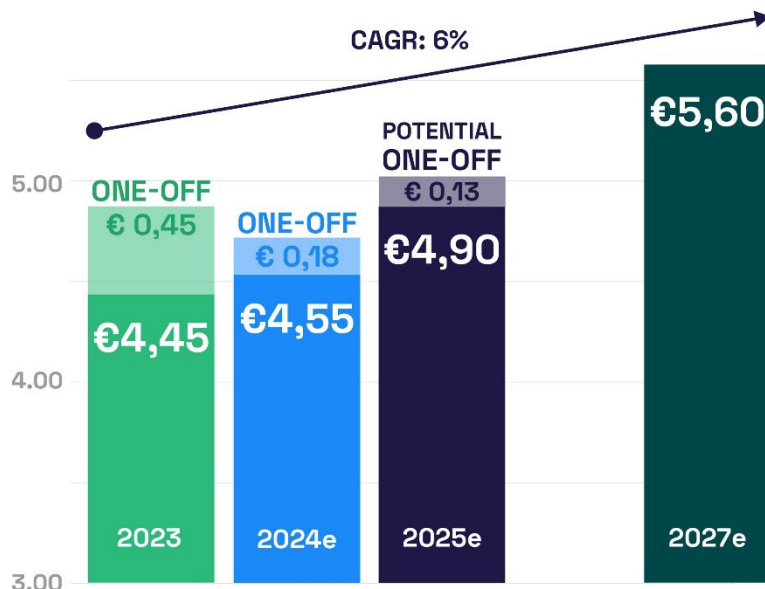
De groei zal bestaan uit een mix van projectontwikkelingen op de uitgebreide landbank, aankopen van zowel bestaande gebouwen als landposities en verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille. Daarnaast zal Montea investeren in zonnepanelen, batterijopslag en andere duurzaamheidsoplossingen in de markten waarin Montea momenteel operationeel is.

De waarde van de portefeuille zal hierdoor over deze periode naar verwachting met meer dan 50% stijgen, ten opzichte van 31/12/2023, tot € 3,5 miljard.

- ✓ Beoogde stijging van het EPRA-resultaat naar € 5,60 per aandeel in 2027, wat overeenkomt met een gemiddelde jaarlijkse groei van 6% ten opzichte van 2023:
 - Herbevestiging: 2024 EPRA-resultaat van € 4,55 per aandeel²⁶
 - Opwaartse herziening: 2025 EPRA-resultaat van € 4,90 per aandeel (versus € 4,75)²⁷
 - Nieuw: 2027 EPRA-resultaat van € 5,60 per aandeel

De groei van Montea zal worden gerealiseerd door een gedisciplineerde kapitaalallocatie met een duidelijke focus op operationele uitmuntendheid. Track27 is gebaseerd op onze solide financiële basis, die gekenmerkt wordt door

- een gemiddelde kost van de schuld van maximaal 2,5%
- net debt/EBITDA (adj) van circa 8x
- een minimale bezettingsgraad van 98%
- een operationele marge van 90% tegen 2027



²⁶ Zonder rekening te houden met mogelijk ca. € 0,18 bijkomend toekomstig positief EPRA-resultaat effect per aandeel (op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.364.419 voor de eerste 9 maanden van 2024) naar aanleiding van het FBI-regime voor boekjaar 2023

²⁷ Hierbij wordt geen rekening gehouden met ca. € 0,13 per aandeel (op basis van de projectie naar 2025 van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.364.419 voor de eerste 9 maanden van 2024, verhoogd met de nieuwe aandelen van de recente publieke kapitaalverhoging) additioneel toekomstig positief EPRA-resultaat effect naar aanleiding van de mogelijke erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024

Kwalitatieve doelstellingen

Montea streeft ernaar om een leidende rol op te nemen op het gebied van duurzaamheid. Meer dan 75% van onze uitgebreide landbank van 2 miljoen m² bestaat vandaag uit grey- en brownfields. Wij transformeren vervuilde industrieterreinen naar energiepositieve logistieke terreinen, klaar voor de toekomst. Wij hebben de afgelopen jaren € 15 miljoen besteed aan het saneren van land.

Natuurlijk zorgen wij ervoor dat onze nieuwe ontwikkelingen klaar zijn voor de toekomst. We streven naar een reductie van de CO₂ uitstoot van de bestaande portefeuille met 45% tegen eind 2027 (vergeleken met 2019) dankzij onder meer

- ✓ ons engagement om de nieuwe gebouwen klimaatneutraal te bouwen, waardoor zij netto geen broeikasgassen produceren
- ✓ het verdubbelen van de capaciteit aan zonnepanelen op onze daken over de volgende vier jaar naar 135 MWp, een investering van ca. € 27 miljoen
- ✓ een investering van ca. € 50 miljoen, goed voor 100 MWh aan batterijopslagsystemen, waarmee wij onze klanten elk moment van de dag voldoende stroom kunnen garanderen en tevens helpen om het net te stabiliseren

Transgenerationale strategie

Bij iedere stap die we zetten, kijken wij naar het effect op toekomstige generaties. Montea ambieert geen snelle winst, maar waardecreatie op de lange termijn. En precies daarom zetten wij fors in op duurzaamheid en het ontwikkelen van innovatieve logistieke panden, waarbij wij prioriteit blijven geven aan:

- ✓ Strategische toplocaties, die relevant zijn en blijven
- ✓ Multimodale sites, in de buurt van havens, luchthavens, snelwegen en stations
- ✓ Multifunctionele gebouwen, die wij in samenwerking met onze klanten en partners verder ontwikkelen in plaats van verkopen

Ons succes zit in onze mensen, niet in onze stenen

Ons team is onze drijvende kracht. Wij streven naar een retentiegraad van minimaal 90%. Uit *The Human Capital Scan*, die onafhankelijk is uitgevoerd, blijkt een grote fierheid bij alle Monteaners. De betrokkenheid van de Monteaners wordt verankerd dankzij optie- of aandelenkoopprogramma's. Deze programma's zijn in de afgelopen jaren zeer succesvol gebleken, met een acceptatiegraad van meer dan 85% voor de aangeboden aandelen en opties. Montea heeft de ambitie om dit niveau van participatie in de toekomst te handhaven of zelfs te overtreffen.

Conclusie

De lat ligt hoog. Onze specialistische leiders zijn al hard aan het werk om onze ambities waar te maken. Met teams actief in vier landen, vertrouwen we op elkaar om onze klanten te ondersteunen in hun internationale groeiverhalen.

Kortom, onze financiële positie, de sterke marktvraag en bovenal onze gedrevenheid, zullen Track27 werkelijkheid maken. Met deze ambities schrijven we het volgende hoofdstuk van een toekomst gewijd aan innovatie, duurzaamheid en gezamenlijk succes.

TRACK 27

GROWTH PLAN

3 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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



Touy, Frankrijk

4 Financiële kalender

25/10/2024	Derde kwartaalresultaten conference call (11u00)
11/02/2025	Jaarlijks financieel verslag – resultaten per 31/12/2024 (na beurstijd)
12/02/2025	Jaarlijkse resultaten conference call (11u00)
08/05/2025	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2025 (na beurstijd)
09/05/2025	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
20/05/2025	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2024

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GJV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/09/2024 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 2.026.463 m², verspreid over 99 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

Inna Maslova | +32 53 82 62 62 | ir@montea.com www.montea.com

VOOR MEER INFORMATIE



Bijlagen

BIJLAGE 1: 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 is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Het geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Het EPRA-resultaat per aandeel meet het nettoresultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

EPRA-RESULTAAT (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
Netto resultaat	121.716	85.953
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-55.729	12.129
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.884	169
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	3.015	-31.542
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-90
EPRA-resultaat	71.886	66.620
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	20.364.419	18.146.809
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	3,53	3,67

EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

Net Reinstatement Value: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.

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

EPRA NRV (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.610.248	1.354.695
NAV per aandeel (€/aandeel) ²⁸	78,12	74,26
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.610.248	1.354.695
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	8.190	4.607
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-23.446	-40.205
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	163.470	139.152
NRV	1.758.462	1.458.249
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.685.271	18.318.970
NRV per aandeel (€/aandeel)	85,01	79,60

Net Tangible Assets: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen op lange termijn tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.

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

EPRA NTA (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.610.248	1.354.695
NAV per aandeel (€/aandeel)	78,12	74,26
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.610.248	1.354.695
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	8.190	4.607
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-23.446	-40.205
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-576	-524
NTA	1.594.416	1.318.573
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.685.271	18.318.970
NTA per aandeel (€/aandeel)	77,08	71,98

²⁸ De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

Net Disposal Value: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen voor de volledige omvang van hun verplichting. Dit scenario gaat ervan uit dat de vennootschap de activa verkoopt, hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde.

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

EPRA NDV (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.610.248	1.354.695
NAV per aandeel (€/aandeel)	78,12	74,26
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.610.248	1.354.695
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-48.740	-96.603
NDV	1.561.507	1.258.092
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.685.271	18.318.970
NDV per aandeel (€/aandeel)	75,49	68,68

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:

	30/09/2024			31/12/2023		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
EPRA LEEGSTANDS-PERCENTAGE (IN EUR x 1 000)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad
	(in %)			(in %)		
België	-	56.124	0,0	-	52.669	0,0
Frankrijk	258	14.214	1,8	-	13.884	0,0
Nederland	-	50.563	0,0	-	44.987	0,0
Duitsland	-	4.526	0,0	-	-	0,0
TOTAAL	258	125.428	0,2	-	111.540	0,0

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

Definitie: De EPRA NIY is de op jaarbasis berekende huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. De EPRA 'topped-up' NIY integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting of getrapte huurprijzen).

Doelstelling: Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY (IN EUR X 1 000)		30/09/2024 TOTAAL	31/12/2023 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.467.188	2.200.841
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-289.876	-113.707
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.177.312	2.087.134
Toelage voor geraamde aankoopkosten		137.531	134.908
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	A	2.314.842	2.222.043
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		125.459	118.416
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-6.726	-6.088
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	118.732	112.328
Huurvrije periodes of lease incentives		0	102
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	118.732	112.430
EPRA NIY	B/A	5,13%	5,06%
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,13%	5,06%



Genk, België

EPRA kost ratio

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

Doelstelling: De EPRA kost ratio's zijn bedoeld om een consistente basis te bieden van waaruit bedrijven waar nodig meer informatie over de kosten kunnen verstrekken. Het is een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.

Berekening:

EPRA KOST RATIO (IN EUR X 1 000)		30/09/2024	30/09/2023
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		11.398	11.009
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-484	-399
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	10.915	10.610
IX. Directe leegstandskosten		-69	-258
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	10.846	10.351
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		88.174	87.288
Brutohuurinkomsten	C	88.174	87.288
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	12,4%	12,2%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	12,3%	11,9%

Voor jaareinde 2024 is de inschatting dat deze zal landen op $\pm 12\%$, stabiel ten opzichte van 31/12/2023 (12%). Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA -kosten ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.



Hamburg, Duitsland

EPRA LTV

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

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

Berekening:

EPRA LTV (IN EUR x 1 000)	30/09/2024					31/12/2023				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	227.377 €				227.377 €	138.008 €				138.008 €
Commercial paper	0 €				0 €	0 €				0 €
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligaties	662.957 €				662.957 €	662.739 €				662.739 €
Derivaten voor vreemde valuta	0 €				0 €	0 €				0 €
Netto (handels)schulden	29.301 €				29.301 €	21.998 €			-341 €	21.657 €
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	1.212 €				1.212 €	813 €				813 €
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0 €				0 €	0 €				0 €
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-12.944 €				-12.944 €	-87.604 €			2 €	-87.602 €
Netto schulden (a)	907.903 €	0 €	0 €	0 €	907.903 €	735.955 €	0 €	0 €	-340 €	735.616 €
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	2.961 €				2.961 €	2.122 €				2.122 €
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.172.949 €				2.172.949 €	2.087.875 €			-4.795 €	2.083.080 €
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	5.570 €				5.570 €	0 €				0 €
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	289.876 €				289.876 €	113.707 €			-1.348 €	112.359 €
Immateriële activa	576 €				576 €	548 €				548 €
Netto (handels)vorderingen	0 €				0 €	0 €				0 €
Financiële activa	0 €				0 €	0 €				0 €
Totale portefeuillewaarde (b)	2.471.933 €	0 €	0 €	0 €	2.471.933 €	2.204.252 €	0 €	0 €	-6.143 €	2.198.109 €
LTV (a/b)	36,7 %	-	-	-	36,7 %	33,4%	-	-	-	33,5%

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁹

Resultaat op de portefeuille

Definitie: Dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Doelstelling: Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	55.729	-12.040
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-3.015	31.542
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	52.714	19.503

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 (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
Financiële resultaat	-11.946	-14.806
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	2.884	169
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-9.062	-14.637

²⁹ Exclusief de EPRA-indicatoren, waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 1 EPRA Performance measures.

Operationele marge

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

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
Vastgoedresultaat	89.713	86.375
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	78.999	76.739
OPERATIONELE MARGE	88,1%	88,8%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
Financiële resultaat	-11.946	-14.806
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-887	-434
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.884	169
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.959	1.723
Intercalaire intresten	-7.758	-1.882
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-15.747	-15.231
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	925.286	939.098
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,3%	2,2%

(Adjusted) Net debt/EBITDA

Definitie: De net debt/EBITDA wordt berekend door de netto financiële schulden, i.e. de langlopende en kortlopende financiële schulden minus kas en kasequivalenten (teller) te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM)³⁰ (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

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

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

Berekening:

(ADJUSTED) NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1 000)		30/09/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		949.655	851.490
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-12.944	-87.604
Net debt (IFRS)		936.711	763.886
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-77.346	-42.375
Net debt (adjusted)	A	859.365	721.511
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	105.029	102.769
+ Afschrijvingen (TTM)		356	336
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		6.196	2.513
EBITDA (adjusted)	C	111.582	105.618
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C	7,7	6,8

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1 000)		30/09/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		949.655	851.490
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-12.944	-87.604
Net debt (IFRS)	A	936.711	763.886
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	105.029	102.769
+ Afschrijvingen (TTM)		356	336
EBITDA (IFRS)	C	105.386	103.105
Net debt / EBITDA	A/C	8,9	7,4

³⁰ TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

Interest Coverage Ratio

Definitie: De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto-intrestkosten.

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	30/09/2023
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	78.999	76.739
Financiële inkomsten (+)	964	516
TOTAAL (A)	79.963	77.255
Netto financiële kosten (-)	17.706	16.954
TOTAAL (B)	17.706	16.954
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,5	4,6

Hedge Ratio

Definitie: De hedge ratio wordt berekend door de som van de financiële schulden aan vaste rentevoet en het notioneel bedrag van indekkingsinstrumenten te delen door het totaal aan uitstaande financiële schulden aan vaste en vlottende rente.

Doelstelling: Deze APM geeft aan welk percentage van de uitstaande schulden is ingedekt tegen schommelingen in de rente via vaste rentevoet of door indekkingsinstrumenten.

Berekening:

HEDGE RATIO (IN EUR X 1 000)	30/09/2024	31/12/2023
Financiële schulden aan vaste rentevoet	673.826	673.916
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	202.500	107.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	876.326	781.416
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	891.526	802.916
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	891.526	802.916
HEDGE RATIO (A/B)	98,3%	97,3%

BIJLAGE 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1 000)	30/09/2024 9 maanden	31/12/2023 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	87.604	67.766
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	91.590	111.974
Netto resultaat	121.716	118.810
Netto interestkosten	9.949	18.754
Financiële inkomsten	-964	-866
Belastingen	1.066	-36.209
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	131.767	100.489
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	2.884	14.043
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-55.729	-11.870
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	272	515
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	266	336
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	34	335
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-52.273	3.359
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-4.899	9.937
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	16.996	-1.811
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	12.096	8.126
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-192.343	-86.337
Investerings	-192.343	-86.337
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-189.184	-79.642
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-2.152	-6.215
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.008	-481
Desinvesteringen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	26.094	-5.800
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	88.700	-79.333
Kapitaalverhoging	31.375	145.217
Betaalde dividenden	-75.533	-59.230
Betaalde interesten	-18.448	-12.454
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	12.944	87.604