

# Jaarlijks financieel Persbericht

Persbericht - Gereguleerde informatie  
van de enige bestuurder met betrekking tot de periode  
van 01/01/2021 t/m 31/12/2021

Embargo tot 10/02/2022 – 18u00



**MORE INFORMATION:**  
**MONTEA.COM**

  
**MONTEA**  
SPACE FOR GROWTH

## Highlights 2021

- **EPRA resultaat van € 3,75 per aandeel**, een stijging van 7% t.o.v. dezelfde periode 2020 ✓ **Target: € 3,74** per aandeel
  
- **Dividend van € 3,03 per aandeel**, een stijging van 7% t.o.v. dezelfde periode 2020 ✓ **Target: € 3,02** per aandeel
  
- **Status Track'24:** Montea heeft sinds begin 2021 **een geïdentificeerd<sup>1</sup> investeringsvolume van € 333 miljoen, reeds voor € 173 miljoen gerealiseerd en voor € 160 miljoen in uitvoering.** Montea kent bijgevolg een sterke start van het groeiplan en is op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode 2021 tot en met 2024 te realiseren. Dit investeringsvolume van € 333 miljoen bestaat uit een mix van
  - ⇒ ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten; opgeleverd & in uitvoering eind 2021 (40%)
  - ⇒ standing investments; aangekocht in 2021 & af te ronden aankopen na 2021 (40%)
  - ⇒ grondposities; aangekocht in 2021 (20%)Dit aan een **gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,8%**, exclusief grondreserve<sup>2</sup>
  
- **Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt in 2021 met € 334 miljoen of 24%** t.o.v. 2020 naar € 1,7 miljard
  
- Montea zet **vaste voet op Duitse bodem** en breidt haar grondreserve uit met de ondertekening van twee onmiddellijk inkomstgenererende herontwikkelingsprojecten te Mannheim en Leverkusen
  
- **Nieuwe structurele samenwerking met Cordeel** voor de ontwikkeling van ca. **420.000m<sup>2</sup> aan logistieke terreinen** in Tongeren, Vilvoorde en Zele
  
- **Versterking van commerciële slagkracht in Nederland** door de aanwerving van Cedric Montanus
  
- **Lancering ESG verslag:** Montea bereikte in 2021 de doelstelling om **haar eigen werking, door middel van compensatie, CO<sub>2</sub> - neutraal te maken**
  
- **Uitwerking en implementatie van een Green Finance Framework**
  
- **Uitgifte van € 235 miljoen Green Bonds** via US Private Plaatsing

<sup>1</sup> Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 en lopende projecten in uitvoering.

<sup>2</sup> Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,2%.

## Vooruitzichten 2022

- Groei van het **EPRA resultaat per aandeel** voor 2022 naar **€ 3,95 per aandeel** (stijging van 5% t.o.v. 2021)
- Groei van het **dividend per aandeel** voor 2022 naar **€ 3,18 per aandeel** (stijging van 5% t.o.v. 2021)
- Realisatie van een investeringsvolume van ca. **€ 250 miljoen** over 2022
- Aanstelling van Steven Claes als Chief Human Resources Officer om o.a. het sociale luik van het ESG beleid future-proof te maken

## Highlights groeiplan track'24

- **EPRA resultaat per aandeel** stijgt naar **€ 4,30** in 2024 (> **20%** stijging t.o.v. 2020)
- **Dividend per aandeel** stijgt naar **€ 3,45** in 2024, op basis van een pay-out ratio van 80% (> **20%** stijging t.o.v. 2020)
- Realisatie van een investeringsvolume van **€ 800 miljoen** over de periode 2021-2024 (> **60%** stijging t.o.v. Q4 2020)
- Focus op **duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed**
  - ⇒ Strategische toplocaties
  - ⇒ Multimodale sites
  - ⇒ Multifunctionele gebouwen
  - ⇒ Maximale benutting van ruimte – brownfield & greyfield re-development
- Montea heeft de ambitie om de **CO<sub>2</sub> uitstoot** van haar **eigen werking** tegen **eind 2024** te **reduceren met 50%** – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk **volledige CO<sub>2</sub> neutraliteit zonder compensatie**
- Montea heeft de ambitie om de **CO<sub>2</sub> uitstoot** van haar **gebouwen** tegen **eind 2024** te **reduceren met 20%** - in lijn met de 2050 doelstelling, namelijk de uitstoot in lijn brengen met de targets van de klimaatconferentie van Parijs (Paris Proof)

track'24 



# Samenvatting

## Highlights 2021

- ✓ Het EPRA resultaat van Montea over 2021 bedraagt € 60,4 miljoen, een stijging van 8% in vergelijking met het EPRA resultaat van € 55,8 miljoen in 2020. De aankoop van nieuwe panden/verhuurde terreinen en de oplevering van nieuwe projecten zorgden voor een positieve impact op het netto huurresultaat van € 5,5 miljoen (van € 69,6 miljoen in 2020 naar € 75,1 miljoen in 2021).
- ✓ Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 3,75 voor 2021, een stijging van 7% t.o.v. 2020 (€ 3,50).
- ✓ Op basis van een uitkeringsgraad van 80% zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering voorstellen een bruto dividend uit te keren van € 3,03 per aandeel, een stijging van 7% t.o.v. 2020.
- ✓ Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd<sup>3</sup> investeringsvolume van € 333 miljoen, reeds voor € 173 miljoen gerealiseerd en voor € 160 miljoen in uitvoering. Montea kent bijgevolg een sterke start van het groeiplan en is op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode van 2021 tot en met 2024 te realiseren. Dit investeringsvolume van € 333 miljoen bestaat uit een mix van
  - ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten; opgeleverd & in uitvoering eind 2021 (40%)
  - standing investments; aangekocht in 2021 & af te ronden aankopen na 2021 (40%)
  - grondposities; aangekocht in 2021 (20%)

Dit aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,8%, exclusief grondreserve<sup>4</sup>.

- ✓ In de loop van 2021 werd een additioneel portefeuillevolume van € 334 miljoen gerealiseerd. Deze toename bestaat uit een gerealiseerd investeringsvolume van € 173 miljoen, desinvesteringen ten bedrage van - € 14 miljoen en latente meerwaarde van recent opgeleverde projecten en herwaarderingen van de bestaande portefeuille voor een totaal bedrag van € 175 miljoen. Deze herwaarderingen zijn hoofdzakelijk gedreven door de neerwaartse yield shift van 68 bps op de bestaande portefeuille alsook door een toename van de geschatte markthuurwaarden met 1,24%. De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt naar € 1,7 miljard, een stijging van 24% t.o.v. 2020 (€ 1.364 miljoen).
- ✓ Dit additioneel portefeuillevolume wordt gerealiseerd, mede dankzij de aankopen van nieuwe transacties die perfect binnen het groeiplan Track'24 passen, waarbij Montea haar groeiverhaal verder wil zetten met de focus op (her)ontwikkeling van strategische gronden nabij belangrijke consumptiepolen:
  - Montea zette in 2021 de eerste stappen op Duitse bodem<sup>5</sup> en breidde haar landbank uit met de ondertekening van twee onmiddellijk inkomstgenererende herontwikkelingsprojecten gelegen te Mannheim en Leverkusen.
  - Daarnaast ging Montea in België eind 2021 een nieuwe structurele samenwerking met de bouwgroep Cordeel<sup>6</sup> aan. Samen met Montea zullen zij de verschillende terreinen te Tongeren, Vilvoorde en Zele met een totale terreinoppervlakte van ca. 420.000m<sup>2</sup> een nieuwe toekomst geven.

<sup>3</sup> Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 en lopende projecten in uitvoering.

<sup>4</sup> Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,2%

<sup>5</sup> Zie persmededeling van 26/08/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>6</sup> Zie persmededeling van 04/01/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

- ✓ Montea bouwde tegen eind 2021 een totale grondreserve van ca. 2.000.000 m<sup>2</sup> op, wat haar in staat zal stellen om haar ambities de komende jaren verder te verwezenlijken.

De portefeuille KPI's blijven zeer standvastig. Zo zijn de bezettingsgraad van 99,7%, een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,3 jaar (exclusief zonnepanelen), alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille, een waardevolle troef.

- ✓ In het eerste semester van 2021 heeft Montea een Green Finance Framework uitgewerkt en geïmplementeerd, met als voornemen om groene financieringsinstrumenten uit te geven. Deze financieringsinstrumenten omvatten o.a. de uitgifte van obligatieleningen en kredietovereenkomsten met banken om zo duurzame projecten met een duidelijk voordeel voor het milieu en de samenleving te (her-)financieren.
- ✓ Binnen dat Green Finance Framework werd begin 2021 een belangrijke stap gezet: Montea heeft met succes haar eerste US Private Plaatsing<sup>7</sup> afgerond via uitgifte van € 235 miljoen aan Green Bonds. De obligaties zijn opgesplitst in vier tranches:
  - ⇒ € 50 miljoen – looptijd 10 jaar (vervaldag 27/04/2031) – coupon 1,28%
  - ⇒ € 30 miljoen – looptijd 10 jaar (vervaldag 23/06/2031) – coupon 1,28%
  - ⇒ € 85 miljoen – looptijd 12 jaar (vervaldag 04/01/2034) – coupon 1,42%
  - ⇒ € 70 miljoen – looptijd 15 jaar (vervaldag 23/06/2036) – coupon 1,44%
- ✓ Met een schuld ratio van 38,6% op 31 december 2021 getuigt de geconsolideerde balans van een sterke solvabiliteit. De uitgifte van de € 235 miljoen Green Bonds heeft bovendien de liquiditeitspositie van Montea aanzienlijk verstevigd. De gemiddelde financieringskost over 2021 daalde van 1,9% naar 1,8% met een indekkingsgraad van 93% eind december 2021. De net debt / EBITDA bedraagt 8,2x.
- ✓ Montea lanceerde in de loop van 2021 haar eerste ESG verslag<sup>8</sup>, met als doel haar expertise in logistiek vastgoed te blijven gebruiken en zo duurzame langetermijninvesteringen met meerwaarde voor klanten, aandeelhouders, medewerkers en andere stakeholders te realiseren. Montea heeft haar duurzaamheidsvisie voor de toekomst gekoppeld aan de 4P's-Benadering (People, Planet, Profit en Policy), verder uitgewerkt via een Strategische Plan 2030/2050). In 2021 bereikte Montea de doelstelling om haar eigen werking, door middel van compensatie, CO<sub>2</sub>-neutraal te maken.

## Vooruitzichten 2022

- ✓ Groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,95 per aandeel (stijging van 5% t.o.v. 2021)
- ✓ Groei van het dividend per aandeel naar € 3,18 per aandeel (stijging van 5% t.o.v. 2021)
- ✓ Realisatie van een investeringsvolume van ca. € 250 miljoen over 2022
- ✓ Aanstelling van Steven Claes als Chief Human Resources Officer om o.a. het sociale luik van het ESG beleid future-proof te maken

<sup>7</sup> Zie persmededeling van 13/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>8</sup> Zie persmededeling van 16/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Beheersverslag</b>	7
1.1	Kerncijfers	7
1.2	Status Track'24 (op portefeuilleniveau)	10
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2021	18
1.4	Financiële resultaten voor het boekjaar 2021	27
1.5	Beursprestatie van het aandeel Montea	35
1.6	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	36
1.7	Transacties tussen verbonden partijen	36
1.8	Vornaamste risico's en onzekerheden	36
<b>2</b>	<b>Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007</b>	37
<b>3</b>	<b>Vooruitzichten</b>	38
3.1	Vooruitzichten 2022	38
3.2	Track'24	39
<b>4</b>	<b>Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte</b>	40
<b>5</b>	<b>Toekomstgerichte verklaringen</b>	40
<b>6</b>	<b>Financiële kalender</b>	41
	<b>Bijlagen</b>	42
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	42
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	46
	BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2021	49
	BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2021	50
	BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen	51
	BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat	52
	BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	53
	BIJLAGE 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2021	54
	BIJLAGE 9: Verklaring van de commissaris	58

# 1 Beheersverslag

## 1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	31/12/2021 12 maanden	31/12/2020 12 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>							
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>							
Aantal sites		37	17	23	2	79	74
Bezettingsgraad (2)	%	99,5%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%	99,4%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m <sup>2</sup>	760.788	200.749	547.663	35.965	1.545.165	1.463.071
Investeringswaarde (4)	K€	754.600	217.259	618.757	44.458	1.635.073	1.351.828
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	801.332	209.566	645.612	41.613	1.698.123	1.364.452
Onroerend vermogen	K€	736.063	202.962	567.667	41.613	1.548.305	1.280.108
Ontwikkelingen	K€	39.088	6.604	69.143	0	114.834	54.590
Zonnepanelen	K€	26.181	0	8.803	0	34.983	29.755
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m <sup>2</sup>					1.991.351	1.426.246
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m <sup>2</sup>					1.429.246	1.277.109
Waarvan inkomsten genererend	%					68%	68%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m <sup>2</sup>					562.105	149.137
<b>Geconsolideerde resultaten</b>							
<b>Resultaten</b>							
Netto huurresultaat	K€					75.145	69.597
Vastgoedresultaat	K€					84.743	74.374
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					77.275	67.635
Operationele marge (6)	%					91,2%	90,9%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)	K€					-11.561	-10.950
EPRA resultaat (8)	K€					60.433	55.778
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						16.130.871	15.916.319
EPRA resultaat per aandeel (9)	€					3,75	3,50
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					453	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					175.392	107.308
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					-21.397	0
Resultaat op de portefeuille (10)	K€					154.448	107.308
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					12.967	-8.077
Netto resultaat (IFRS)	K€					227.848	155.009
Netto resultaat per aandeel	€					14,12	9,74
<b>Geconsolideerde balans</b>							
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (12)	K€					1.015.097	815.311
EPRA NRV (13)	K€					1.144.202	911.747
EPRA NTA (14)	K€					1.053.984	845.722
EPRA NDV (15)	K€					1.013.270	817.356
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					675.905	531.279
Balanstotaal	K€					1.752.917	1.398.921
Schuldratio (16)	%					38,6%	38,0%
IFRS NAV per aandeel (12)	€					62,60	50,88
EPRA NRV per aandeel (13)	€					70,56	56,90
EPRA NTA per aandeel (14)	€					65,00	52,78
EPRA NDV per aandeel (15)	€					62,49	51,01
Beurskoers (17)	€					132,20	93,10
Premie	%					111,2%	83,0%

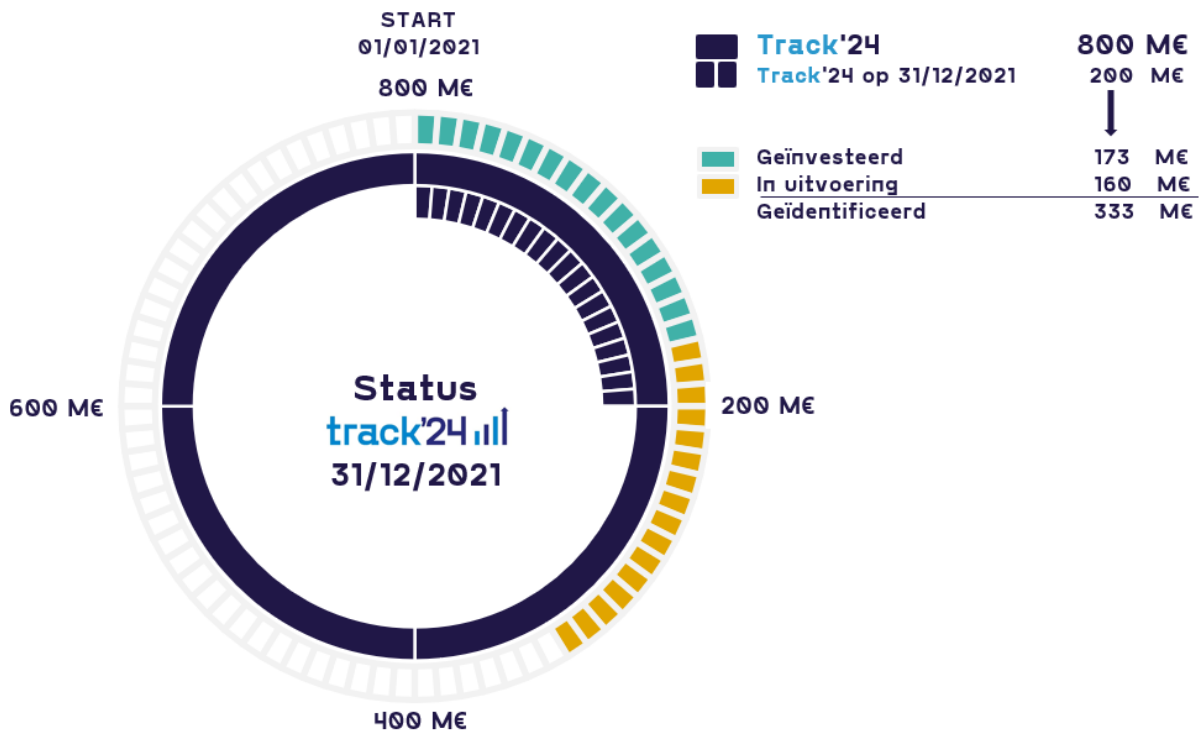
- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m<sup>2</sup> bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 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 sectie 4.
- 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 geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 4.
- 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 sectie 3.
- 9) EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook sectie 3.
- 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 sectie 4.
- 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) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 13) EPRA Net Reinstatement Value: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook sectie 3.
- 14) 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 sectie 3.
- 15) 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 sectie 3.
- 16) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen. Zie ook sectie 4.
- 17) Beurskoers op het einde van de periode.



	Definitie	Doelstelling	31/12/2021	31/12/2020
A) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	€ x 1000:	
			60.433	55.778
			€/aandeel:	
			3,75	3,50
B) EPRA Net Reinstatement Value	De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen.	Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.	€ x 1000:	
			1.144.202	911.747
			€/aandeel:	
			70,56	56,90
C) EPRA Net Tangible Assets	De NTA gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden.	Dit scenario gaat uit van een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn, met vastgoed- en overige investeringen tegen reële waarde en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze niet gerealiseerd zullen worden.	€ x 1000:	
			1.053.984	845.722
			€/aandeel:	
			65,00	52,78
D) EPRA Net Disposal Value	De NDV voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen gerealiseerd worden 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.	€ x 1000:	
			1.013.270	817.356
			€/aandeel:	
			62,49	51,01
E) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.	8,8%	8,3%
F) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.	8,4%	8,1%
	Definitie	Doelstelling	31/12/2021	31/12/2020
G) EPRA Huurleegstand	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %) op basis van ERV.	0,4%	1,4%
H) EPRA Net Initial Yield	De aangepaste geannualiseerde huurinkomsten, exclusief het notioneel bedrag bij aflopen van de huurvrije periode of andere huurincentives, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus (geraamde)	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	4,9%	5,5%
I) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere nietvervalende huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	4,9%	5,5%

## 1.2 Status Track'24 (op portefeuilleniveau)

Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd<sup>9</sup> investeringsvolume van ruim € 333 miljoen, reeds voor € 173 miljoen gerealiseerd en voor € 160 miljoen in uitvoering. Op deze geïdentificeerde investeringen verwacht Montea een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,8% te realiseren, exclusief grondreserve. Inclusief grondreserve verwacht Montea dat het netto aanvangsrendement 5,2% zal bedragen. Montea kent bijgevolg een sterke start van het groeiplan en is op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode 2021 tot en met 2024 te realiseren. Deze investeringen zullen bestaan uit een mix van aankoop van grondposities & verhuurde magazijnen, ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten, en investeringen in zonnepanelen.



### 1.2.1 Acquisities

#### 1.2.1.1 Overzicht gerealiseerde aankopen<sup>10</sup>

In de loop van 2021 werd een totaal aankoopvolume van ca. € 109 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

<sup>9</sup> Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 en lopende projecten in uitvoering

<sup>10</sup> Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/12/2021

### Nieuwe structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (BE)<sup>11</sup>

Montea ging eind 2021 een nieuwe structurele samenwerking aan met de bouwgroep Cordeel en diens vastgoeddivisie C-living (hierna "Groep Cordeel"). Montea is ingestapt in lopende ontwikkelingsdossiers van de Groep Cordeel in Tongeren, Vilvoorde en Zele. Samen met Montea zullen zij de verschillende terreinen met een totale terreinoppervlakte van ca. 420.000 m<sup>2</sup> een nieuwe toekomst geven.

In het vierde kwartaal van 2021, heeft Montea in een eerste fase twee terreinen van ca. 180.000 m<sup>2</sup> in Tongeren verworven. Op het eerste terrein werd in 2021 reeds een eerste voorverhuurd (XPO Logistics) gebouw van 20.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld en de ontwikkeling van een tweede gebouw van 20.000 m<sup>2</sup> opgestart. Het tweede terrein biedt een ontwikkelingspotentieel van ca. 50.000 m<sup>2</sup>.



Op de overige, nog door Montea te verwerven, gronden gelegen in Tongeren, Vilvoorde en Zele zal naar verwachting respectievelijk ca. 110.000 m<sup>2</sup>, ca. 12.000 m<sup>2</sup> en ca. 18.000 m<sup>2</sup> kunnen ontwikkeld worden. Montea en Groep Cordeel verwachten in de loop van 2022 te kunnen starten met de ontwikkeling van deze gronden.

### Overname gebouw van Expologic, Gent (BE)<sup>12</sup>

Montea sloot in het vierde kwartaal een akkoord met Expologic over de overname van een strategisch gelegen gebouw aan de toegangspoort van Gent op de Ottergemsesteenweg. Het gaat om een grond van 1,5 ha waar vandaag een gebouw opstaat van ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Het gebouw is momenteel verhuurd aan Publiganda, een marktleider in de inrichting van commerciële ruimten en standen op beurzen.

De ligging van het gebouw aan de E40 en E17 maakt de locatie op lange termijn van strategisch belang voor bijvoorbeeld toekomstige last-mile beleving van Gent.



### Montea zet vaste voet op Duitse bodem, Mannheim en Leverkusen (DE)<sup>13</sup>

Montea zette gedurende het derde kwartaal van 2021 de eerste stappen op Duitse bodem met de aankoop van een greyfield terrein in Mannheim van ca. 83.000 m<sup>2</sup>. Het terrein is voor 8,5 jaar verhuurd aan het Duitse FDT Flachdach. Zodra deze huurovereenkomst afloopt, wordt het greyfield terrein herontwikkeld tot een duurzame logistieke ruimte.

Daarnaast runde Montea in het vierde kwartaal ook een *sale and lease back transactie* af met TMD Friction Services GmbH voor een logistiek gebouw in Leverkusen. Het gebouw, gelegen op een terrein van 2,8 ha groot, wordt na het verlopen van de huurovereenkomst herontwikkeld tot een stadsdistributiecenter.

Met bovenstaande aankopen ten bedrage van ca. € 43 miljoen, zet Montea haar groeiverhaal verder met de focus op (her)ontwikkeling van strategische gronden nabij belangrijke consumptiepolen. Mannheim situeert zich in het centrum van de metropoolregio Rhein-Neckar, één van de sterkste logistieke en economische groeipolen van Duitsland. Leverkusen bevindt zich op de rand van Keulen, de vierde grootste stad van Duitsland.

<sup>11</sup> Zie persmededeling van 04/01/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>12</sup> Zie persmededeling van 04/01/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>13</sup> Zie persmededeling van 26/08/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### Aankoop van ontwikkelterrein, Senlis (FR)

In Senlis, gelegen op de as Lille-Parijs, heeft Montea in 2019 een terrein van ca. 71.000 m<sup>2</sup> verworven op een toplocatie aan de afrit A1. In het eerste semester van 2021 nam Montea een optie op 11 bijhorende terreinen voor in totaal ca. 99.000 m<sup>2</sup> waardoor de totale oppervlakte van het bedrijventerrein zal toenemen tot ca. 17 ha.

Op het einde van **het vierde kwartaal** heeft Montea 6 van de 11 opties (ca. 28.000 m<sup>2</sup>), voor een totale investeringswaarde van ca. € 0,9 miljoen gelicht. Montea verwacht tegen uiterlijk begin 2024 de ontwikkeling van het bedrijventerrein te kunnen opstarten.

### Montea investeert in multimodale stadslogistiek, Brussel (BE)<sup>14</sup>

Montea en de Haven van Brussel ondertekenden tijdens het **tweede kwartaal** een grondconcessie-overeenkomst voor een vaste periode van 30 jaar (verlengbaar met periodes van 10 jaar) voor een terrein van ca. 35.000 m<sup>2</sup>. Dit terrein bevindt zich aan de Vilvoordselaan en paalt onmiddellijk aan de TTB terminal (Trimodal Terminal Brussels) van Brussel. Hierdoor biedt het terrein – met zijn ligging naast de invalsweg naar het centrum van Brussel – uitzonderlijke multimodale mogelijkheden tot spoor- en kanaalverkeer.



Montea kocht van DSV een distributiecentrum van ca. 20.000 m<sup>2</sup>, gelegen op bovenvermelde concessiegrond in de Haven van Brussel. Deze transactie heeft een investeringswaarde van ca. € 7 miljoen. In het kader van duurzame waardegroei zal Montea eveneens verdere stappen ondernemen om de site duurzaam te maken aan de hand van laadpalen, LED verlichting, zonnepanelen, etc...

Vanaf 01/05/2021 is de voormalige site van DSV voor tien jaar vast verhuurd aan Van Moer Logistics. De locatie biedt Van Moer Logistics de broodnodige bijkomende capaciteit in het kader van zijn watergebonden goederenstromen richting Brussel. De acquisitie van de TTB terminal die Van Moer Logistics enige tijd geleden zelf realiseerde kaderde eveneens in dit plan. Van Moer Logistics zal eveneens de naastliggende sporen opnieuw activeren en op die manier de hub volwaardig trimodaal maken.

### Sale & lease back logistiek gebouw, Ridderkerk (NL)<sup>15</sup>

Montea kocht gedurende **het tweede kwartaal** eveneens een distributiecentrum van VDH Forwarding & Warehousing B.V. van ca. 6.750 m<sup>2</sup> in Ridderkerk. VDH regelt vervoer van A naar B, maar ook de reis van A tot Z: van expeditie werkzaamheden tot de levering op de eindbestemming.



Verdere stappen zullen ondernomen worden om de site duurzaam te moderniseren door de installatie van laadpalen, LED verlichting en zonnepanelen. Na de werkzaamheden zal het pand weer volledig voldoen aan de huidige duurzaamheidsnormen.

De huurovereenkomst met VDH Forwarding & Warehousing B.V. heeft een looptijd van 10 jaar, met een eerste opzegmogelijkheid na 7 jaar.

<sup>14</sup> Zie persmededeling van 12/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>15</sup> Zie persmededeling van 03/06/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.2.1.2 Overzicht af te ronden aankopen na 2021<sup>16</sup>

Begin 2022 werd een totaal aankoopvolume van ca. € 80,4 miljoen gerealiseerd. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

#### Overname gebouwen verhuurd aan PostNL, Zwolle en 's Hertogenbosch (NL)<sup>17</sup>

Montea bereikte begin 2022 een akkoord met Urban Industrial voor de overname van twee gebouwen in 's Hertogenbosch en Zwolle, beide momenteel verhuurd aan PostNL.

In Zwolle gaat het om een terrein van 6 ha met een footprint van ongeveer 29.000 m<sup>2</sup>. De eigendom in 's Hertogenbosch is een terrein van 5 ha met een footprint van ongeveer 24.000 m<sup>2</sup>. Beide eigendommen zijn strategisch gelegen aan de ingang van de stad en zijn dus uitermate geschikt voor e-commerce. Bovendien biedt de aanwezigheid van veel buitenterrein, de mogelijkheid om bij vertrek van de bestaande huurder uit te breiden. De aankoop van beide gebouwen vond plaats op 31/01/2022.



#### Overname gebouw van Barsan, Tilburg (NL)<sup>18</sup>

Bij de start van 2022 bereikten Montea en een particuliere belegger een akkoord over de aankoop van het door Barsan Groep gehuurde logistieke pand in Tilburg. Het gebouw heeft een oppervlakte van 6.000 m<sup>2</sup> op een terrein van 2 ha. De site biedt de mogelijkheid om het gebouw in de toekomst verder uit te breiden. De aankoop heeft plaatsgevonden op 31/01/2022.



#### Overname gebouwen van GVT, Alkmaar, Echt en Berkel en Rodenrijs (NL)<sup>19</sup>



Begin februari 2022 heeft Montea drie nieuwbouwprojecten gekocht in Nederland die GVT Transport & Logistics zal huren voor een periode van 10 jaar. De nieuwbouwprojecten zijn gelegen in Alkmaar, Berkel & Rodenrijs en Echt met een ideale locatie voor fijnmazige distributie. De site in Alkmaar is intussen opgeleverd. De sites in Berkel & Rodenrijs en Echt zullen in Q2 2022 opgeleverd worden. GVT Transport & Logistics heeft voor deze nieuwbouwprojecten een huurovereenkomst voor 10 jaar ondertekend; gecombineerd zullen deze een jaarlijks huurinkomen van ca. € 890.000 genereren.

<sup>16</sup> Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/12/2021

<sup>17</sup> Zie persmededeling van 04/01/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>18</sup> Zie persmededeling van 04/01/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>19</sup> Zie persmededeling van 07/02/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

## 1.2.2 Ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

### 1.2.2.1 Projecten opgeleverd in 2021<sup>20</sup>

In de loop van 2021 werd een oppervlakte van ca. 6.250 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde projecten en ca. 11.650 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde terreinen (parking) opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 14,5 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen, zie 1.2.2.4).

- **Circulaire en klimaatneutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België<sup>21</sup>**
  - Start aanleg: Q4 2019
  - Oplevering: 08/01/2021
  - Oppervlakte: ca. 4.250 m<sup>2</sup> distributiecentrum (stadsdistributie met elektrische voertuigen & cargofietsen)
  - 15 jaar vast verhuurd aan DHL Express
  - Investeringswaarde: ca. € 10 miljoen
- **Schiphol Airport – parking plot 2 (NL)**
  - Aankoop terrein: Q4 2020
  - Start aanleg: Q4 2020
  - Oplevering parking/ingang huurcontract: 23/04/2021
  - Oppervlakte terrein: 4.400 m<sup>2</sup> (60 parkeerplaatsen)
  - 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
  - Investeringswaarde: ca. € 2 miljoen
- **Uitbreiding + parking, De Hulst, Willebroek (BE)**
  - Start aanleg: Q2 2021
  - Ingang huurcontract: 17/11/2021
  - Oppervlakte parking: 7.250 m<sup>2</sup> (75 parkeerplaatsen en 76 truck parkeerplaatsen)
  - Oppervlakte cross dock: ca. 2.000 m<sup>2</sup>
  - 15,5 jaar vast verhuurd aan Dachser Belgium NV
  - Investeringswaarde: ca. € 2,5 miljoen

### 1.2.2.2 Projecten in uitvoering<sup>22</sup>

Bovendien heeft Montea in de loop van 2021 een aantal projecten opgestart die in de loop van 2022 opgeleverd zullen worden. Het betreft de ontwikkeling van een oppervlakte van ca. 94.700 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde projecten en een voorverhuurde parkeertoren van ca. 40.000 m<sup>2</sup>. Dit voor een totaal investeringsbudget van ca. € 113 miljoen.

#### Blue Gate, Antwerp (BE)

Montea werd in februari 2016 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 de loop van **het derde kwartaal van 2021**, kon Montea starten met de ontwikkeling van een distributiecentrum van ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkeling is volledig voorverhuurd voor een vaste periode van 15 jaar. Het distributiecentrum wordt gekwalificeerd als Breeam Excellent.

- Aankoop terrein: Q3 2021
- Start constructie: Q3 2021
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 8.500 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte parkeertoren: 5 levels van ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- Oplevering: Q3 2022
- 15 jaar vast verhuurd



<sup>20</sup> Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/12/2021

<sup>21</sup> Zie persmededeling van 19/12/2019 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>22</sup> Deels pgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/12/2021 en deels opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/12/2021

- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 41 miljoen

### Cleantech recycle- en distributiecentrum, Tiel (NL)<sup>23</sup>

Montea startte in **het tweede kwartaal van 2021** met de bouw van een recycle- en distributiecentrum van 9.700 m<sup>2</sup> voor Re-match. Het recycle- en distributiecentrum wordt gebouwd op het terrein van ca. 48 ha te Tiel, dat Montea aankocht in september 2018. Na voltooiing van deze ontwikkeling voor Re-match is er op de site nog 45 ha bestemde grond beschikbaar voor ontwikkeling die intussen verhuurd blijft aan Recycling Combinatie REKO B.V. (voor opslag en verwerking van restafval) en Struyk Verwo Infra B.V.



- Aankoop verhuurd terrein: Q3 2018
- Oppervlakte verhuurd terrein: 479.000 m<sup>2</sup> waarvan 31.800 m<sup>2</sup> vrijgegeven zal worden voor de constructie van een distributiecentrum; het resterende deel blijft verhuurd aan Recycling Combinatie REKO B.V. (voor de opslag en verwerking van restafval) en Struyk Verwo Infra B.V.
- Oppervlakte distributiecentrum: 9.700 m<sup>2</sup>
- Start ontwikkeling: Q2 2021
- Oplevering ontwikkeling: Q1 2022
- 20 jaar vast verhuurd aan Re-Match
- Investeringswaarde: ca. € 12 miljoen

### Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)<sup>24</sup>

In **het tweede kwartaal van 2021** kon Montea tevens een achtjarig huurcontract ondertekenen met Bas Service Oriented voor de ontwikkeling van een nieuw distributiecentrum van ca. 26.500 m<sup>2</sup> op het bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. Montea ondertekende reeds in 2019 de koopovereenkomst voor deze brownfield van 37.520 m<sup>2</sup>. Intussen werd deze site volledig gesaneerd en is de omgevingsvergunning definitief afgeleverd.



- Aankoop terrein (37.520 m<sup>2</sup>) in 2019
- Start ontwikkeling: Q3 2021
- Ingang huurcontract: 01/07/2022
- Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 26.500 m<sup>2</sup>
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

### Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

In **het eerste kwartaal van 2021**, werd reeds de eerste fase van de ontwikkeling van een distributiecentrum te Waddinxveen in Nederland opgestart (50% van het in 2020 aangekochte terrein). Deze ontwikkeling is volledig voorverhuurd aan HBM Machines B.V.<sup>25</sup>, voor een vaste periode van 10 jaar.



#### Ontwikkeling fase 1:

- Oppervlakte terrein<sup>26</sup>: 60.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m<sup>2</sup>
- Start ontwikkeling: Q1 2021
- Oplevering: Q1 2022
- Huurder: HBM Machines B.V. voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 40 miljoen

<sup>23</sup> Zie persmededeling van 26/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>24</sup> Zie persmededeling van 03/06/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>25</sup> Zie persmededeling van 21/12/2020 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>26</sup> Totale oppervlakte van het aangekochte terrein bedraagt 120.000 m<sup>2</sup>. Fase 2 (60.000 m<sup>2</sup>) zal pas beschouwd worden als geïdentificeerd project op moment dat de bouwfase zal starten.

### 1.2.2.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

De recente investeringen in PV-installaties brengt het totaal vermogen aan zonnepanelen op ca. 43 MWp eind december 2021, goed voor een productie van ca. 40.000 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van ca. 11.500 gezinnen of een equivalent aan CO<sub>2</sub> reductie van ca. 650 ha bos. Voorlopig heeft Montea PV-installaties geïnstalleerd op de daken van haar Belgische en Nederlandse portefeuille. In het laatste kwartaal van 2021 werd gestart met de installatie van de eerste PV-installaties op de daken van de Franse portefeuille.

#### Realisaties in 2021<sup>27</sup>

In de loop van 2021 traden op de daken van de Belgische portefeuille 4 nieuwe PV-installaties in werking, goed voor een totale investeringskost van ca. € 2,3 miljoen. Met deze nieuwe installaties, produceren de PV- installaties in België ca. 27.000 MWh wat het equivalent is van de energieconsumptie op jaarbasis van ca. 7.700 gezinnen.

In Nederland werden 3 nieuwe PV installaties geïnstalleerd, goed voor een totale investeringskost van € 4,0 miljoen. Nederland brengt hiermee haar productie naar een niveau van ca. 13.100 MWh wat het equivalent is van de energieconsumptie op jaarbasis van ca. 3.750 gezinnen.

#### Verwachte realisaties na 2021<sup>28</sup>

Montea heeft ongeveer 86% van alle daken van de warehouses in België effectief van PV-installaties voorzien. De ambitie is om dat percentage op te trekken richting 95%, de maximale technische capaciteit van de huidige portefeuille. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 0,6 miljoen voorzien.

In Nederland werd inmiddels 61% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. Montea heeft als doelstelling dit percentage op te trekken tot 75% en voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 9 miljoen euro. Vertraging wordt verwacht door capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnetwerk in Nederland.

Naast Nederland en België, werd in het vierde kwartaal van 2021 gestart met de installatie van zonnepanelen in Frankrijk. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 4 miljoen voorzien.

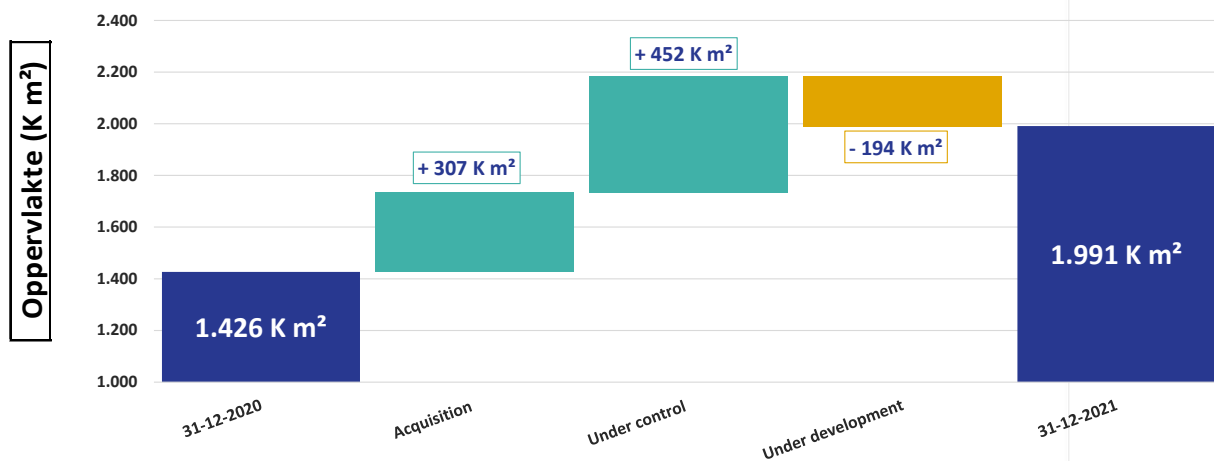
<sup>27</sup> Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/12/2021

<sup>28</sup> Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/12/2021



### 1.2.3 Ontwikkelpotentieel - grondreserve

Montea sluit het jaar 2021 af met een grondreserve van ca. 2.000.000 m<sup>2</sup>, een stabiele reserve om haar ambities de komende jaren verder te verwezenlijken. Montea breidde in de loop van 2021 haar grondreserve uit met de aankoop van ca. 307.000 m<sup>2</sup> terreinen en verwierf tevens de controle over een grondreserve van ca. 452.000 m<sup>2</sup>.



Daarnaast werden in 2021 op in totaal ca. 194.000 m<sup>2</sup> grondreserves ontwikkelingen opgestart.

## 1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2021

### 1.3.1 Huuractiviteit tijdens het jaar 2021

#### Bezettingsgraad van 99,7%

Op 31 december 2021 bedraagt de bezettingsgraad 99,7% tegenover 99,4% eind 2020. Van de 9% huurcontracten die in 2021 op vervalddag kwamen, kon 98% worden verlengd.

De beperkte leegstand bevindt zich te Bornem (BE) voordien verhuurd aan Raamwinkel.

### 1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

#### Desinvestering van gebouw in St-Laurent-Blangy (FR)

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea in **het tweede kwartaal** van 2021 overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 13.500 m<sup>2</sup> in St-Laurent-Blangy. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca € 7,8 miljoen. Het verkoopbedrag bedroeg € 1,2 miljoen meer dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 31/03/2021.

#### Desinvestering van gebouw in Heppignies (BE)

Gedurende **het vierde kwartaal** van 2021 sloot Montea een akkoord met Exeter Property Group Europe omtrent de verkoop van een pand gelegen te Heppignies, verhuurd aan Coca-Cola Enterprises Belgium. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca. € 7,6 miljoen, in lijn met de waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 30/09/2021.

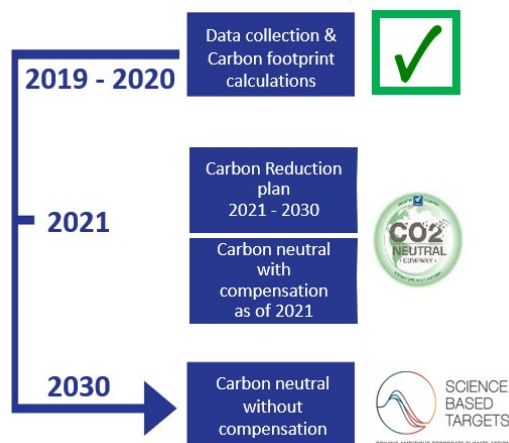
### 1.3.3 ESG verslag<sup>29</sup>: onze duurzaamheidsstrategie

#### Environmental

Montea stelde in 2021 haar eerste ESG verslag voor, waarbij de hoofddoelstelling is om haar expertise in logistiek vastgoed te blijven gebruiken en zo duurzame langetermijnoplossingen met meerwaarde voor klanten, aandeelhouders, medewerkers en andere stakeholders te realiseren. Duurzaam ondernemen heeft altijd al in het Montea-DNA gezeten. De track record van de afgelopen jaren is het zuiverste bewijs van ons streven naar duurzame waardegroei in plaats van kortetermijnwinst. Montea heeft inmiddels essentiële stappen gezet om het Montea-DNA om te zetten in een duidelijke visie en duurzaamheidsstrategie op middellange (2030) en lange (2050) termijn en heeft in dit kader een nulmeting uitgevoerd die de basis vormt voor het bepalen van concrete acties en doelstellingen. Bovendien werd in november 2020 een Group Energy & Sustainability Manager aangesteld om alle concrete acties in goede banen te leiden en Montea te helpen alle ambitieuze doelstellingen te halen.

<sup>29</sup> Zie persmededeling van 16/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

Montea heeft in 2021 met succes haar eigen werking CO<sub>2</sub>-neutraal gemaakt met compensatie en heeft de ambitie om tegen 2030 haar eigen werking CO<sub>2</sub>-neutraal te maken zonder compensatie. Zo koopt Montea sinds het tweede kwartaal in 2021 enkel nog elektriciteit van lokale hernieuwbare bronnen in. Samen met haar eigen productie aan groene stroom zet Montea hiermee een grote stap in het CO<sub>2</sub>-neutraal maken van haar eigen operaties. In dezelfde optiek werd beslist om het wagenpark te vergroenen. Daarbij wordt de stap van plugin hybrids overgeslaan en meteen ingezet op volledig elektrische mobiliteit.



Daarnaast heeft Montea de ambitie om haar portefeuille aan gebouwen tegen 2050 Paris Proof te maken (reductie met 20% tegen eind 2024). Daarvoor is een "Client Engagement Programma" opgezet waarbij Montea haar klanten helpt hun uitstoot van broeikasgassen te reduceren en hun energie kosten te verlagen. Na een initiële analyse en benchmarking van het huidige energieverbruik zal per asset getracht worden om deze aan de doelstellingen te laten voldoen. Om dit kracht bij te zetten, heeft Montea het Paris Proof Commitment van de Stichting Dutch Green Building Council (DGBC) ondertekend.



In het ESG rapport 2022 van Montea worden de scope 3 emissies in kaart gebracht (uitstoot door operationeel gebruik van de gebouwen in portefeuille en de embodied carbon van de nieuwe ontwikkelingen). Montea heeft haar ambities benadrukt door deel te nemen aan het Science Based Target Initiatief. Wereldwijd namen 2.466 bedrijven (122 actief in de vastgoedsector) deel aan het initiatief. Montea behoort tot de ca. 45% van de deelnemers (ca. 40% van de vastgoedbedrijven) wiens targets werden gevalideerd en goedgekeurd.

**WE'VE HAD OUR SCIENCE-BASED TARGET APPROVED**



Voor de verdere verduurzaming van haar portefeuille zet Montea haar beproefde recept verder: focus op duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed op strategische locaties; multimodale sites; multifunctionele gebouwen en maximale benutting van de ruimte (brownfield & greyfield re-development).



## Social

Om dit alles te kunnen realiseren, kan Montea rekenen op een fantastisch team van medewerkers, de Monteaners. Als organisatie heeft Montea oog voor de gezondheid en het welzijn van de eigen werknemers via onder meer:

- ✓ de toegang tot een opleidingsplatform waarin uiteenlopende topics aan bod komen
- ✓ online 'stay connected & in good shape' work-outs
- ✓ online teammomenten
- ✓ een volledig digitale werkomgeving
- ✓ een jaarlijkse teambuilding om de connectie over de vier landen heen te garanderen

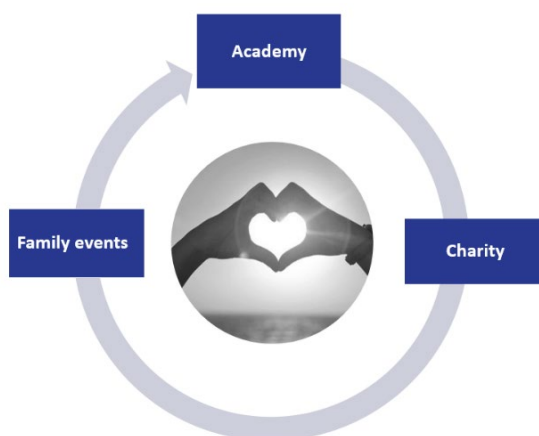
Naar de toekomst toe liggen de ambities ook hoog binnen het sociale luik, waar de komst van de Chief HR Officer, Steven Claes, een belangrijke mijlpaal is<sup>30</sup>. Onder de initiatieven behoren onder andere de lancering van een welzijnsprogramma voor de werknemers en upgrades aan het prestatie- en tevredenheidsmetingproces.



<sup>30</sup> Zie verder in dit persbericht "Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum"

Daarnaast wil Montea haar uitgebreide expertise delen met zoveel mogelijk partners en organiseert daarom regelmatig interessante seminars en inspiratiedagen, dit zowel op eigen initiatief als in samenwerking met partners. Montea is ook regelmatig gastspreker op seminars die specifiek voor de vastgoedsector worden georganiseerd.

Bovendien moedigt Montea haar werknemers aan om zich naast het werk ook actief in te zetten voor maatschappelijk relevante initiatieven. Zo namen in mei een aantal Monteaners deel aan de Wings for Life World Run; een loopwedstrijd waarbij het ingezamelde geld 100% naar ruggenmerg onderzoek gaat. In augustus namen twee Montea teams deel aan de 24h Trail Run van Kampenhoeve Ster VZW, een ezel- en paardencentrum voor asinotherapie. Daarnaast steunt Montea verschillende lokale liefdadigheidsorganisaties. Montea is er ook sterk van overtuigd dat haar werknemers, samen met hun gezin, de hoekstenen vormen van de onderneming. Daarom worden regelmatig evenementen georganiseerd die gericht zijn op het gezin.

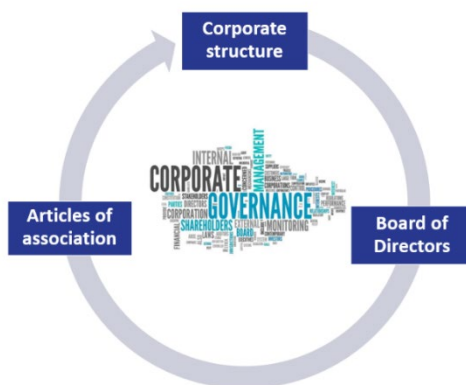


## Governance

Montea streeft naar een cultuur waarin gelijkheid, diversiteit en non-discriminatie centraal staan. De diversiteit van de werknemers zorgt voor een goede dynamiek en een evenwichtige besluitvorming en heeft aldus reeds in grote mate bijgedragen tot de groei van Montea.


Ook binnen de raad van bestuur wordt gestreefd naar voldoende diversiteit. Dit omvat niet enkel diversiteit naar wat betreft het geslacht van de bestuurders, maar ook naar andere criteria zoals bekwaamheden, ervaring en kennis, wat zal bijdragen tot een evenwichtige besluitvorming.

Daarnaast werden in het tweede kwartaal van 2021 een aantal policies bijgewerkt naar aanleiding van de uitgewerkte ESG strategie.



Een uitgebreide beschrijving van de visie, strategische focus, doelstellingen en realisaties is beschikbaar in het ESG verslag ([Duurzaamheidsrapport NL](#)).

## ESG rapportage via internationale ratings

Rating	Latest scores	Evolution
	<p><b>2021</b>  <b>Silver Award</b>                      High adherence to sBPR.                      Score between 70% &amp; 85%</p>	
	<p><b>2021</b>  <b>Green Star</b>                      with a score of <b>69%</b></p>	

### 1.3.4 Green Finance Framework<sup>31</sup>

Om haar duurzaamheidsambities kracht bij te zetten, zette Montea een Green Finance Framework op met als doel groene financieringsinstrumenten uit te geven. Groene financieringsinstrumenten omvatten o.a. de uitgifte van obligatieleningen en kredietovereenkomsten met banken met als doel duurzame projecten met een duidelijk voordeel voor het milieu en de samenleving te (her-)financieren. Sustainalytics (Second Party Opinion Provider) bevestigde dat dit financieringsprogramma in lijn ligt met de Green Bond Principles en Green Loan Principles. Het Green Finance Framework van Montea omvat de volgende zaken:

- Gebruik van opbrengsten
- Proces voor projectevaluatie en -selectie
- Management van de opbrengsten
- Rapportering
- Externe reviews

Het Green Finance Framework is beschikbaar via <https://montea.com/investor-relations/nl/>.

### 1.3.5 Verdere versterking van de financieringsstructuur

Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd investeringsvolume van ruim € 333 miljoen, reeds voor € 173 miljoen gerealiseerd en voor € 160 miljoen in uitvoering. Voorafgaandelijk werd hiertoe een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan deze investeringsverplichtingen en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen.

In de loop van 2021 versterkte de onderneming haar financiële middelen als volgt:

#### Succesvolle uitgifte van € 235 miljoen aan Green Bonds<sup>32</sup>

Binnen het Green Finance Framework werd begin 2021 een belangrijke stap gezet door de succesvolle uitgifte door Montea van € 235 miljoen aan Green Bonds via een US Private Plaatsing. De obligaties zijn opgesplitst in vier tranches:

- € 50 miljoen - looptijd 10 jaar (vervaldag 27/04/2031) - coupon 1,28%;
- € 30 miljoen - looptijd 10 jaar (vervaldag 23/06/2031) - coupon 1,28%;
- € 85 miljoen - looptijd 12 jaar (vervaldag 04/01/2034) - coupon 1,42%;
- € 70 miljoen - looptijd 15 jaar (vervaldag 23/06/2036) - coupon 1,44%.

<sup>31</sup> Zie persmededeling van 09/06/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>32</sup> Zie persmededeling van 14/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

De obligaties werden geplaatst via een US private plaatsing bij zes internationaal gerenommeerde investeerders. De uitgifte werd buitengewoon goed onthaald: het richtbedrag werd meermaals overschreden wat het vertrouwen van de markt in Montea's solide kredietprofiel bevestigt. Bovendien versterken de diversificatie en unieke looptijden van de obligaties de financieringsstructuur van Montea nog verder: de gemiddelde looptijd van de schulden werd aanzienlijk verlengd tegen een gemiddelde coupon, en dit ruim onder de huidige kost van de schulden.

Conform de criteria opgenomen in het Green Finance Framework, zullen de opbrengsten van de obligaties uitsluitend worden aangewend ter (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals gecertificeerde gebouwen, hernieuwbare energie en energie-efficiënte programma's.

Het totaal gecontracteerde obligatieleningen bedraagt € 285 miljoen eind 2021. Hiervan werd een bedrag van € 85,0 miljoen pas in januari 2022 opgenomen. In de loop van 2021 werd één obligatielening terugbetaald die liep van 2014 tot 2021 ter waarde van € 30 miljoen.

### **Additionele bankfinanciering**

Montea kon in de loop van 2021 een bedrag van ca. € 110 miljoen aan additionele bankfinanciering vastleggen bij verschillende Belgische en buitenlandse banken. Daarnaast werd ook € 45 miljoen terugbetaald bij verschillende financiële instellingen. Deze transacties brengen het totaal aan gecontracteerde kredietlijnen op € 551,7 miljoen per eind 2021 ten opzichte van € 486,7 miljoen per eind 2020. Van deze gecontracteerde kredietlijnen is er nog een buffer van onbenutte kredietlijnen ter waarde van € 150 miljoen.

### **Resultaat keuzedividend – 52% van de aandeelhouders ondersteunt Montea's groei door te kiezen voor aandelen<sup>33</sup>**

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders opnieuw een keuzedividend aangeboden. In totaal werd 52% van de coupons nr. 23 (die het dividend van het boekjaar 2020 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 191.762 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 16.326.616,68 (€ 3.908.109,56 in kapitaal en € 12.418.507,12 in uitgiftepremie) in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2021 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea wordt op datum van dit persbericht vertegenwoordigd door 16.215.456 aandelen.

## **1.3.6 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut**

### **Status FBI-statuut aanvraag Montea Nederland NV en dochtervennootschappen**

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland N.V en haar dochtervennootschappen. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

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

In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie, het Nederlandse ministerie van Financiën en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. Het ministerie liet in januari 2020 officieel weten dat deze invulling momenteel niet geconcretiseerd kan worden onder andere omwille van de afhankelijkheid van de uitkomst van lopende rechtszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond de teruggave van dividendbelasting waarop het ministerie niet wenst vooruit te lopen. Uit het Arrest van het Europese Hof van Justitie van 30 januari 2020 (zaak Köln-

<sup>33</sup> Zie persmededeling van 09/06/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

Aktiefonds Deka) volgt dat een buitenlandse partij die gebruik wil maken van het Nederlandse FBI regime, aan vergelijkbare vereisten dient te voldoen. Dit dient te worden getoetst naar het (achterliggende) doel van de betreffende FBI eisen. Het Gerechtshof Den Bosch heeft daarnaast ook een uitspraak gedaan die relevant is voor Montea. Deze uitspraak biedt goede aanknopingspunten voor Montea met betrekking tot de eisen voor het FBI regime. Het Gerechtshof stelde hierin dat er voor een buitenlandse entiteit enkel moet gekeken worden naar de binnenlandse activiteiten.

Montea onderhoudt doorlopend constructief contact met de Nederlandse fiscale administratie en het Nederlandse ministerie over de concrete toepassing van de reeds bekendgemaakte uitspraken en over de vergelijkbaarheid van Montea met Nederlandse instellingen met het FBI-statuut. Dit contact is gericht op het bekomen van het FBI-regime voor Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen.

### **Toekomst van FBI-regime**

Los hiervan bestudeert de Nederlandse overheid de vraag of aanpassing van het FBI regime in zijn algemeenheid en voor vastgoedfondsen in het bijzonder op termijn noodzakelijk, mogelijk en uitvoerbaar is. Eventuele wijzigingen van het beleid worden niet voor 2023 verwacht.

### **Boekhoudkundige verwerking & financiële impact t.e.m. 2020**

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, heeft ze haar boekhouding tot eind 2020 gevoerd alsof ze de FBI status reeds heeft. Het ministerie heeft immers in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een 'level playing field' ('gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld'). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Montea Nederland NV<sup>34</sup> heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2020 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter (voorlopige) aanslagen 2015 t.e.m. 2020 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaalbedrag van € 11,7 miljoen voor deze 6 jaren).

Met betrekking tot 2015, 2016 en 2017 heeft Montea definitieve aanslagen vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze jaren) ontvangen. Tegen de definitieve aanslagen 2015, 2016 en 2017 heeft Montea bezwaar ingediend.

Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 11,7 miljoen) ook als vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI-statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI-statuut toch zou worden geweigerd, werden de aanslagen terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland NV<sup>35</sup> heeft ieder jaar de onder het FBI-regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2020 € 2,3 miljoen aan verschuldigde dividendbelasting afgedragen. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2019, 2020 en 2021 is bezwaar gemaakt. De dividendbelasting kan mogelijk gec recupereerd worden indien het FBI-statuut toch geweigerd zou worden. De totale impact met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2020 zou dus € 9,4 miljoen of € 0,58 per aandeel (16% van het EPRA resultaat 2021) bedragen.

### **Boekhoudkundige verwerking & financiële impact 2021**

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie m.b.t. het FBI-statuut, voerde ze haar boekhouding t.e.m. 2020 alsof ze het FBI-statuut reeds werd bekomen. De basis hiervan kan teruggevonden worden in het 'level playing field'-principe met andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's en met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

<sup>34</sup> Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

<sup>35</sup> En haar Nederlandse dochtervennootschappen.



Op basis van nieuwe feiten (intrekking toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's) heeft Montea in haar resultaten van 2021 evenwel voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden voor de periode vanaf 1 januari 2021. In die zin werd een belastingvoorziening van € 5,0 miljoen in de resultatenrekening 2021 opgenomen, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

Ondersteund door het Europese recht blijft de inzet van Montea er echter op gericht om in Nederland ook vanaf 2021 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte van 2021 zal dan ook als FBI worden ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

### 1.3.7 Andere gebeurtenissen tijdens 2021

#### Montea versterkt commerciële slagkracht in Nederland (NL)<sup>36</sup>

In de loop van **het derde kwartaal** 2021, versterkte Cedric Montanus het team van Montea, met de ambitie de commerciële slagkracht van Montea in Nederland te vergroten. Samen met Hylcke Okkinga, zal Cedric Montanus deel uitmaken van de directie. Zij zullen hun krachten bundelen in BrightSite BV.

Cedric Montanus heeft een jarenlange affiniteit met de logistieke vastgoedmarkt en beschikt over de vereiste ervaring om voor Montea vastgoedprojecten aan te brengen.

In het kader van de exponentiële groei, heeft Montea eveneens beslist om naast het kantoor in Tilburg, een tweede thuisbasis in Amsterdam te openen om zodoende haar aanwezigheid in Nederland te versterken. Het kantoor is gelegen te Weesperzijde 33 en is vanaf begin september 2021 operationeel.



<sup>36</sup> Zie persmededeling van 27/08/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.3.8 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 3,03 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 3,75 zal de raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 3,03 bruto per aandeel (€ 2,12 netto per aandeel), gebaseerd op een uitkeringspercentage van 80% (op basis van het statutair uitkeerbaar resultaat). Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 7% in vergelijking met 2020 (€ 2,83 bruto per aandeel).

KERNRATIO'S	31/12/2021	31/12/2020
<b>Kernratio's (€)</b>		
EPRA resultaat per aandeel (1)	3,75	3,50
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	9,57	6,74
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	0,80	-0,51
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	14,12	9,74
EPRA resultaat per aandeel (2)	3,73	3,48
<b>Voorgestelde uitkering</b>		
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)	81%	81%
Bruto dividend per aandeel	3,03	2,83
Netto dividend per aandeel	2,12	1,98
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.130.871	15.916.319
Aantal aandelen in omloop per periode einde	16.215.456	16.023.694

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

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

(3) Dit uitkeringspercentage van 81% is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd EPRA resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat beschikbaar voor uitkering van Montea NV wat bepaald is op 80%.

## 1.4 Financiële resultaten voor het boekjaar 2021

### 1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31/12/2021

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2021 12 maanden	31/12/2020 12 maanden
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	75.145	69.597
VASTGOEDRESULTAAT	84.743	74.374
% t.o.v netto huurresultaat	112,8%	106,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-2.574	-2.229
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	82.169	72.145
Algemene kosten van de vennootschap	-5.052	-4.378
Andere operationele opbrengsten en kosten	158	-133
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	77.275	67.635
% t.o.v netto huurresultaat	102,8%	97,2%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-11.561	-10.950
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	65.714	56.684
Belastingen	-5.281	-906
<b>EPRA RESULTAAT per aandeel</b>	<b>60.433 3,75</b>	<b>55.778 3,50</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	453	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	175.392	107.308
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-21.397	0
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>154.448</b>	<b>107.308</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	12.967	-8.077
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>12.967</b>	<b>-8.077</b>
<b>NETTO RESULTAAT per aandeel</b>	<b>227.848 14,12</b>	<b>155.009 9,74</b>

### 1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

#### □ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 75,1 miljoen en is gestegen met 8% (of € 5,5 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2020 (€ 69,6 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2021 en 2020) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,4%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten en de herverhuur van leegstaande units in het gebouw te Le Mesnil-Amelot (Frankrijk).

#### ❑ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 84,7 miljoen en stijgt met € 10,4 miljoen (of 14%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 74,4 miljoen) voornamelijk gelinkt aan de stijging van het netto huurresultaat (€ 5,5 miljoen), een stijging van de zonnepaneleninkomsten (€ 1,7 miljoen), voornamelijk gelinkt aan de nieuwe geïnstalleerde PV-installaties en een ontvangen éénmalige vergoeding.

#### ❑ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en de algemene kosten, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn gestegen met € 0,7 miljoen over 2021 ten opzichte van 2020. Dit naar aanleiding van de groei van de portefeuille en de stijging van de abonnementskosten omwille van de versterking van het eigen vermogen in 2021. Ondanks deze bewegingen stijgt het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille toch met € 9,6 miljoen of 14% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 67,6 miljoen in 2020 naar € 77,3 miljoen in 2021) dankzij de sterke stijging in het vastgoedresultaat.

De exploitatie- of operationele marge<sup>37</sup> bedraagt 91,2% voor het volledige jaar 2021, tegenover 90,9% over 2020.

#### ❑ Financieel resultaat

Het financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € -11,6 miljoen, een daling met 6% tegenover vorig jaar (€ -11,0 miljoen), wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2021 ten opzichte van 2020.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 december 2021 ingedeekt voor 92,7%.

De gemiddelde financieringskost<sup>38</sup>, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 1,8% voor het boekjaar 2021 ten opzichte van 1,9% voor het boekjaar 2020.

#### ❑ Belastingen

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voerde ze haar boekhouding tot en met 2020 alsof ze de FBI status reeds had bekomen. De basis hiervan kan teruggevonden worden in het 'level playing field'-principe met andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Op basis van nieuwe feiten (intrekken toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's) heeft Montea in de resultatenrekening voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden voor de periode vanaf 1 januari 2021. In die zin werd een belastingvoorziening van € 5,0 miljoen in de resultatenrekening van 2021 opgenomen, met name het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. Ondersteund door het Europese recht blijft de inzet van Montea er echter op gericht om in Nederland ook vanaf 2021 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte van 2021 zal dan ook als FBI worden ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

#### ❑ EPRA resultaat

Het EPRA resultaat stijgt met 8% van € 55,8 miljoen in 2020 naar € 60,4 miljoen in 2021. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 3,75 over 2021, wat voor het tweede jaar op rij een stijging betekent van 7% (€ 3,50 in 2020 en € 3,28 in 2019).

<sup>37</sup> Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

<sup>38</sup> 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.

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2020 en 2021 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

#### ▣ Resultaat op de vastgoedportefeuille<sup>39</sup>

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over boekjaar 2021 bedraagt € 154,4 miljoen of € 9,57 per aandeel<sup>40</sup>. De stijging kan voornamelijk verklaard worden door een toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 175 miljoen), gelinkt aan de neerwaartse yield shift van 68 bps in combinatie met een toename van de geschatte markthuurwaarden (+1,24%), alsook de gerealiseerde meerwaarde naar aanleiding van de verkopen van de sites te St-Laurent-Blangy (FR) en Heppignies (BE) (€ 0,5 miljoen). De stijging wordt deels gecompenseerd (- € 21,4 miljoen) door een provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, dat verwerkt werd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen').

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

#### ▣ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 13,0 miljoen of € 0,80 per aandeel eind 2021. De positieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingen per 31 december 2021 als gevolg van de stijgende lange termijn rentevoeten in de loop van het jaar 2021.

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

#### ▣ Netto resultaat (IFRS)

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA resultaat, het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten deels afgezet door een provisie latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat dat verwerkt werd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen van FBI statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het netto resultaat over 2021 (€ 227,8 miljoen) stijgt met € 72,8 miljoen ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een stijging van het EPRA resultaat (+ € 4,7 miljoen), een positieve waardeschommeling van de vastgoedportefeuille (+ € 47,1 miljoen) en de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (+ € 21,0 miljoen) in 2021 t.o.v. 2020.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel<sup>41</sup> bedraagt € 14,12 t.o.v. € 9,74 in 2020.

<sup>39</sup> 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

<sup>40</sup> Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>41</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

### 1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31/12/2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2021	31/12/2020
		Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.703.679.775	1.360.538.550
II.	VLOTTENDE ACTIVA	49.237.090	38.382.025
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.752.916.865</b>	<b>1.398.920.575</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.016.279.776</b>	<b>815.310.611</b>
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	1.015.097.125	815.310.611
II.	Minderheidsbelangen	1.182.651	0
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>736.637.089</b>	<b>583.609.964</b>
I.	Langlopende verplichtingen	597.218.066	477.806.518
II.	Kortlopende verplichtingen	139.419.023	105.803.445
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.752.916.865</b>	<b>1.398.920.575</b>

### 1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31/12/2021

Op 31/12/2021 bestaat het totaal van de activa (€ 1.753 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (88% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (7% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (3% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

### 1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2021

Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 1.698,1 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen, inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.548,3 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 114,8 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 35,0 miljoen).

	Totaal 31/12/2021	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2020
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>						
Aantal sites	79	37	17	23	2	74
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) - vastgoedportefeuille	1.545.165	760.788	200.749	547.663	35.965	1.463.071
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	77.133					72.867
Bruto rendement (%)	4,98%					5,69%
Current yield - 100% verhuurd (%)	5,07%					5,75%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	4.135	4.135	0	0	0	8.149
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	279	279	0	0	0	734
Bezettingsgraad	99,7%	99,5%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Investeringswaarde (K EUR)	1.635.073	754.600	217.259	618.757	44.458	1.351.828
<b>Reële waarde (K EUR)</b>	<b>1.548.305</b>	<b>736.063</b>	<b>202.962</b>	<b>567.667</b>	<b>41.613</b>	<b>1.280.108</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)</b>						
<b>Reële waarde (K EUR)</b>	<b>34.983</b>	<b>26.181</b>	<b>0</b>	<b>8.803</b>	<b>0</b>	<b>29.755</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>						
<b>Reële waarde (K EUR)</b>	<b>114.834</b>	<b>39.088</b>	<b>6.604</b>	<b>69.143</b>	<b>0</b>	<b>54.590</b>
<b>Vastgoedportefeuille - TOTAAL</b>						
<b>Reële waarde (K EUR)</b>	<b>1.698.123</b>	<b>801.332</b>	<b>209.566</b>	<b>645.612</b>	<b>41.613</b>	<b>1.364.452</b>

(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.

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.545.165 m<sup>2</sup>, verspreid over 79 sites, met name 37 sites in België, 17 sites in Frankrijk, 23 sites in Nederland en 2 sites in Duitsland.
- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 5,1% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 5,8% op 31/12/2020. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 5,0%, ten opzichte van 5,7% op 31/12/2020.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 77,1 miljoen, een stijging van 5,9% ten opzichte van 31 december 2020, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,7% per 31/12/2021 t.o.v. 99,4% eind december 2020. De beperkte leegstand bevindt zich te Bornem (BE) voordien verhuurd aan Raamwinkel.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 114,8 miljoen en bestaat uit:
  - de lopende projectontwikkeling & het aangekocht terrein te Tongeren (BE) – cfr. 1.2.1.1
  - het terrein gelegen te Senlis (FR) – cfr. 1.2.1.1
  - de lopende projectontwikkeling (voorverhuurd) te Antwerpen, Blue Gate (BE) – cfr. 1.2.2.2
  - de lopende ontwikkeling (voorverhuurd aan Re-match) te Tiel (NL) – cfr. 1.2.2.2
  - de lopende ontwikkeling (voorverhuurd aan Bas Service Oriented) te Etten-Leur – cfr. 1.2.2.2
  - fase 1 van de projectontwikkeling (voorverhuurd aan HBM Machines B.V.) + terrein van fase 2 te Waddinxveen (NL) – cfr. 1.2.2.2
  - het terrein gelegen te Lummen (BE)
  - het uitbreidingsterrein gelegen naast het gebouw verhuurd aan Pelsis Belgium NV te Bornem (BE)
  - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL + FR) – cfr. 1.2.2.3
  
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 35,1 miljoen betreft 38 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland.
  
- Montea beschikt over een totale grondreserve van 1.991.351 m<sup>2</sup> dat zal leiden tot een toekomstig ontwikkelingspotentieel van ca. 1 mio m<sup>2</sup>.  
 Ongeveer 1,5 mio m<sup>2</sup> (of 75% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 259 miljoen. Bovendien levert 68% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,3%.  
 Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,5 mio m<sup>2</sup> (of 25% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnershipagreements.

		Totaal 31/12/2021	Totaal %	Totaal 31/12/2020	Totaal %
<b>Grondreserve</b>					
<b>Totaal oppervlakte</b>	m <sup>2</sup>	<b>1.991.351</b>	<b>100%</b>	<b>1.426.246</b>	<b>100%</b>
<b>Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	m <sup>2</sup>	<b>1.429.246</b>	<b>72%</b>	<b>1.277.109</b>	<b>90%</b>
Waarvan inkomsten genererend	%	68%		68%	
<b>Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	m <sup>2</sup>	<b>562.105</b>	<b>28%</b>	<b>149.137</b>	<b>10%</b>
<b>Reële waarde</b>	K€	<b>259.424</b>	<b>100%</b>	<b>176.882</b>	<b>100%</b>
<b>Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	K€	<b>259.424</b>	<b>100%</b>	<b>176.882</b>	<b>100%</b>
Waarvan inkomsten genererend	%	68%		68%	
<b>Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	K€	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>



## 1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.016,3 miljoen en een totale schuld van € 736,6 miljoen.
  - Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (IFRS) bedraagt € 1.015,1 miljoen per 31 december 2021 tegenover € 815,3 miljoen per eind 2020. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 1,2 miljoen. Dit minderheidsbelang komt tot stand door het opzet van de samenwerking met de Groep Cordeel, waarvan in 2020 geen sprake was.
  - De totale verplichtingen (€ 736,6 miljoen) bestaan uit:
    - € 401,7 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 551,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2021 en een niet-opgenomen capaciteit van € 150,0 miljoen;
    - € 200,0 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing). Daarenboven werd een bedrag van € 85,0 miljoen in januari 2022 opgenomen wat het totaal aan obligatieleningen na deze transactie brengt op € 285 miljoen.
    - een lopende leasingschuld van € 47,3 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
    - de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 19,1 miljoen;
    - € 21,6 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
    - andere schulden en overlopende rekeningen<sup>42</sup> voor een bedrag van € 46,9 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 5,7 jaar op 31 december 2021, een stijging van bijna 2 jaar in vergelijking met 31 december 2020 (3,9 jaar) en dit vooral naar aanleiding van de gecontracteerde US private plaatsing in de loop van 2021.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 5,6 jaar eind december 2021. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedeekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 93%.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 6,7x per eind december 2021 tegenover 6,2x eind 2020. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de covenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 1,8% over 2021 (t.o.v. 1,9% in dezelfde periode vorig jaar).

- De schuldratio<sup>43</sup> van Montea bedraagt 38,6% eind 2021 (t.o.v. 38,0% eind 2020). Hierdoor heeft Montea een bijkomend investeringspotentieel van ca. € 885 miljoen alvorens een schuldratio van 60% te bereiken.

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

<sup>42</sup> De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

<sup>43</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvenootschappen.

## 1.4.5 Waarderingsregels

De toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en de gevolgde berekeningsmethoden zijn consistent met die van het vorige boekjaar.

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2021**

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

- Aanpassingen van IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9
- Aanpassingen van IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 (Rentebenchmarkhervorming – Fase 2)
- Aanpassingen van IFRS 16 Leaseovereenkomsten – Covid-19 gerelateerde huurconcessies na 30 juni 2021

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2021**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2021 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassingen van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening in verband met classificatie van schulden op korte of lange termijn (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving waarbij de vereiste om 'belangrijke' waarderingsgrondslagen te vermelden vervangen wordt door een vereiste om 'materiële' waarderingsgrondslagen te vermelden (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen van IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten, waarbij meer duiding wordt gegeven bij de definitie van accounting estimates (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen van IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen van IAS 16 Materiële vaste activa in verband met inkomsten verkregen vóór het beoogd gebruik (toepasbaar vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassing van IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa in verband met in aanmerking komende kosten voor verlieslatende contracten (toepasbaar vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties – verwijzingen naar het conceptueel kader (toepasbaar vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen van IFRS 17 Verzekeringscontracten in verband met de initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende informatie, waarbij een overgangsoptie werd toegevoegd voor een "classificatie overlay" om mogelijke boekhoudkundige mismatches tussen financiële activa en verzekeringscontractverplichtingen aan te pakken in de vergelijkende informatie die wordt gepresenteerd bij de eerste toepassing van IFRS 17 (toepasbaar voor de verslagperiode waarin IFRS 17 Verzekeringscontracten voor het eerst worden toegepast).
- Jaarlijkse verbeteringscyclus - 2018-2020

## 1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

De slotkoers op 31/12/2021 (€ 132,2) noteert 42% hoger dan de slotkoers één jaar geleden (€ 93,1).

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2021	31/12/2020
<b>Beurskoers (€)</b>		
Bij afsluiting	132,20	93,10
Hoogste	136,00	107,80
Laagste	86,60	53,00
Gemiddelde	108,51	90,69
<b>NAV per Aandeel (€)</b>		
IFRS NAV	62,60	50,88
EPRA NRV	70,59	56,90
EPRA NTA	65,00	52,78
EPRA NDV	62,49	51,01
<b>Premie t.o.v. IFRS NAV (%)</b>	<b>111,2%</b>	<b>83,0%</b>
<b>Dividendrendement (%)</b>	<b>2,3%</b>	<b>3,0%</b>
<b>Voorgestelde uitkering (€)</b>		
Bruto dividend per aandeel	<b>3,03</b>	2,83
Netto dividend per aandeel	<b>2,12</b>	1,98
<b>Volume (aantal effecten)</b>		
Gemiddeld dagvolume	13.988	12.889
Periodevolume	3.608.990	3.312.481
<b>Aantal aandelen in omloop per einde periode</b>	<b>16.215.456</b>	<b>16.023.694</b>
<b>Beurskapitalisatie (K €)</b>		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	2.143.683	1.491.806
<b>Ratio's (%)</b>		
<b>"Velocity"</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>

Dividendrendement (%): Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers.

"Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

## 1.6 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

### Nieuwe acquisities

Door enkele strategische expansies in Nederland zet Montea het jaar 2022 sterk in. Op 31 januari 2022 kocht Montea vier nieuwe panden aan. Montea bereikte een akkoord met Urban Industrial voor de overname van twee gebouwen in 's Hertogenbosch en Zwolle, beiden momenteel verhuurd aan PostNL. Daarnaast bereikten Montea en een particuliere belegger eveneens een akkoord over de aankoop van het door Barsan Groep gehuurde logistieke pand in Tilburg. Tenslotte heeft Montea begin februari 2022 drie nieuwbouwprojecten gekocht in Nederland die GVT Transport & Logistics zal huren voor een periode van 10 jaar. Meer gedetailleerde informatie over deze aankopen kan worden teruggevonden in sectie "1.2.1.2 Overzicht te realiseren aankopen na 2021".

### Programma voor inkoop van 70.000 eigen aandelen

Binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop van eigen aandelen zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 9 november 2020, heeft Montea een inkoopprogramma van eigen aandelen succesvol uitgevoerd tijdens de periode van 6 januari 2022 t.e.m. 3 februari 2022. Tijdens deze periode werden, via een onafhankelijke tussenpersoon, in totaal 70.000 eigen aandelen ingekocht tegen een totale aankoopprijs van € 8.838.255,60.

De aandelen die werden ingekocht via het inkoopprogramma zullen worden gebruikt om aandelenaankoop- en aandelenoptieplannen ten gunste van het management en de werknemers van Montea uit te voeren.

Als gevolg van dit inkoopprogramma bedraagt het totaal aantal eigen aandelen gehouden door Montea 82.422 (0,51% t.o.v. een totaal van 16.215.456 aandelen) op 3 februari 2022. De persberichten over dit inkoopprogramma en het overzicht van alle individuele transacties kunnen worden geraadpleegd op: <https://montea.com/investor-relations/nl/inkoop-eigen-aandelen>.

### Aanwerving Chief Human Resources Officer

Begin 2022 zal Steven Claes het team versterken als Chief Human Resources Officer. Met de komst van Steven wordt een extra impuls gegeven aan het sociale luik van het ESG beleid. Als CHRO, zal Steven het HR-beleid van de gehele Montea groep verder op punt stellen en future-proof maken voor de toekomstige groei van Montea en het team. Zo zal hij onder meer een nieuw welzijnsprogramma voor werknemers opzetten en de bestaande evaluatieprocessen en tevredenheidsenquêtes optimaliseren.

## 1.7 Transacties tussen verbonden partijen

In 2021 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

## 1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden

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

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2020 en worden opnieuw onder de loep genomen in het Jaarlijks financieel verslag 2021.

## 2 Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007

Conform Artikel 12 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de enige bestuurder van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jo De Wolf, dat, voor zover haar bekend:

- ❑ de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- ❑ het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

## 3 Vooruitzichten

### 3.1 Vooruitzichten 2022

#### Resultaatsgebonden doelstellingen in lijn met Track'24

Montea stelt haar resultaatsgebonden doelstellingen voor 2022 voor:

- ✓ Groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,95 per aandeel (+ 5% t.o.v. 2021)
- ✓ Groei van het dividend per aandeel naar € 3,18 per aandeel (+ 5% t.o.v. 2021)
- ✓ Realisatie van een investeringsvolume van ca. € 250 miljoen over 2022
- ✓ Aanstelling van Steven Claes als Chief Human Resources Officer om o.a. het sociale luik van het ESG beleid future-proof te maken

#### Handhaving sterke fundamentals

Montea streeft ernaar om ook in 2022 haar sterke fundamentals te handhaven en zal vasthouden aan haar strategie om haar portefeuille aan continue arbitrage te onderwerpen. Deze strategie resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie indicatoren zoals bezettingsgraad (99,7% op 31/12/2021), gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,3 jaar op 31/12/2021) en de gemiddelde leeftijd van de gebouwen (9 jaar op 31/12/2021). Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen. Hierdoor verwacht Montea dan ook de bezettingsgraad minstens boven 97% aan te houden.

#### Duurzaamheid

Montea lanceerde in de loop van 2021 haar eerste ESG verslag, met als hoofddoelstelling haar expertise in logistiek vastgoed te blijven gebruiken en zo duurzame langetermijninvesteringen met meerwaarde voor klanten, aandeelhouders, medewerkers en andere stakeholders te realiseren. In 2021 slaagde Montea erin om haar eigen werking, door middel van compensatie, CO<sub>2</sub>-neutraal te maken.

In 2022 gaat Montea op dit elan verder, met inspanningen om haar CO<sub>2</sub>-uitstoot verder te reduceren (stimuleren van het openbaar vervoer, elektrische wagens,...), alsook energie-efficiëntie te verbeteren en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomp toepassingen) te blijven gebruiken.

Daarnaast zal Montea in 2022 ook meer focus op het sociale aspect van duurzaamheid leggen. Montea is ambitieus met Track'24 en wil daarvoor de nodige extra medewerkers aantrekken, alsook inzetten op het welzijn en verdere ontwikkeling van de huidige medewerkers. Aan de start van 2022 vervoegt Chief Human Resources Officer, Steven Claes, het management team die actief het toekomstig HR-beleid mee zal uitwerken waarbij de strategie en cultuur in dezelfde richting blijven evolueren.

Enkele van de concrete initiatieven binnen Montea in 2022 is het lanceren van een welzijnsprogramma voor haar medewerkers, waarbij een communicatietool wordt gecreëerd die alle landen samenbrengt en communicatie tussen de teams in de verschillende vestigingen stimuleert. Verder zal Montea het prestatie- en tevredenheidsproces van medewerkers upgraden, onder andere door het tevredenheidsonderzoek jaarlijks te organiseren met de nodige feedback hierop, alsook door de bestaande feedbackmomenten verder uit te bouwen zodat mensen kunnen blijven groeien.

## 3.2 Track'24

### Ambitieuze portefeuillegroei

Montea stelde in 2021 Track'24 voor, met als doel enkele beoogde ambities te realiseren in de jaren 2021 t.e.m. 2024. Over een periode van vier jaar streeft Montea er naar een investeringsvolumegroei van € 800 miljoen te realiseren.

De focus gaat naar duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed:

- ✓ Strategische toplocaties
- ✓ Multimodale sites
- ✓ Multifunctionele gebouwen
- ✓ Maximale benutting van ruimte – brownfield en greyfield re-development

### Oog voor lange termijn winstgevendheid

Op basis van Montea haar sterke financiële basis, haar lage schuldgraad en haar hoge bezettingsgraad op haar sites, ambieert Montea voor 2024:

- ✓ groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 4,30 (> 20% stijging t.o.v. 2020)
- ✓ stijging van het dividend per aandeel naar € 3,45 (> 20% stijging t.o.v. 2020)

Montea legt met dit groeiplan de lat hoog, maar is meer dan ooit klaar om haar ambities waar te maken. Met reeds meer dan € 333 miljoen aan geïdentificeerde projecten, reeds voor € 173 miljoen gerealiseerd en voor € 160 miljoen in uitvoering, heel wat nieuwe projecten in de pijplijn, een ruime grondreserve van ca. 2.000.000 m<sup>2</sup> en professionele teams in de vier landen waar ze actief is, kan Montea een antwoord bieden op de sterke marktvraag. Deze factoren zullen de basis vormen voor de realisatie van Track'24.

### Focus op duurzaamheid

Montea heeft de ambitie om de CO<sub>2</sub> uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50% – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk volledige CO<sub>2</sub> neutraliteit zonder compensatie.

Daarenboven heeft Montea de ambitie om de CO<sub>2</sub> uitstoot van haar gebouwen tegen eind 2024 te reduceren met 20% - in lijn met de 2050 doelstelling, namelijk de uitstoot in lijn brengen met de targets van de klimaatconferentie van Parijs (Paris Proof).

# track'24

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

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

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldratio 38,6% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2014 en art. 5.10 punt (c) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2015;
- de “Interest Cover” 6,7x bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5x zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.

## 5 Toekomstgerichte verklaringen

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

Hoewel zij met uiterste zorgvuldigheid worden voorbereid, zijn dergelijke vooruitzichten gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van Montea en zijn zij van nature onderhevig aan onbekende risico’s, onzekere elementen en andere factoren. Deze zouden tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de 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 voorbijgaande 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.



## 6 Financiële kalender

12/05/2022	Tussentijdse verklaring - resultaten per 31/03/2022 (voor beurstijd)
17/05/2022	Algemene aandeelhoudersvergadering (10u00)
19/08/2022	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2022 (na beurstijd)
19/08/2022	Conference call analisten (19u00)
28/10/2022	Tussentijdse verklaring - resultaten per 30/09/2022 (voor beurstijd)
28/10/2022	Conference call analisten (8u00)

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website [www.montea.com](http://www.montea.com).

### OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV/SIR), 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 31/12/2021 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.545.165 m<sup>2</sup>, verspreid over 79 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

### PERSCONTACT

Jo De Wolf | +32 53 82 62 62 | [jo.dewolf@montea.com](mailto:jo.dewolf@montea.com)

### VOOR MEER INFORMATIE

[www.montea.com](http://www.montea.com)



# Bijlagen

## BIJLAGE 1: EPRA Performance measures<sup>44</sup>

### A) EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

**Definitie:** Het EPRA resultaat 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. Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

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

**Berekening:**

(in EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>227.848</b>	<b>155.009</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-175.392	-107.308
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-453	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.967	8.077
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	21.397	0
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	0	0
<b>EPRA resultaat</b>	<b>60.433</b>	<b>55.778</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.130.871	15.916.319
<b>EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>3,75</b>	<b>3,50</b>

### B) EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

In oktober 2019 publiceerde EPRA zijn nieuwe Best Practice Recommendations, waarin wordt uiteengezet welke financiële indicatoren beursgenoteerde vastgoedvennootschappen dienen toe te lichten en dit met als doel meer transparantie te bieden over de Europese beursgenoteerde sector heen. Zo werd EPRA NAV en EPRA NNNAV vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) en Net Disposal Value (NDV).

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 EPRA NAV indicatoren per aandeel worden berekend op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. 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.

<sup>44</sup> De EPRA maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2021	31/12/2020
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.015.097</b>	<b>815.311</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>62,60</b>	<b>50,88</b>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>1.015.097</b>	<b>815.311</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	21.579	-
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	18.035	31.001
<b>Toe te voegen:</b>		
XI. Vastgoed transfer tax	89.492	65.436
<b>NRV</b>	<b>1.144.202</b>	<b>911.747</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
<b>NRV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>70,56</b>	<b>56,90</b>

**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 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.

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2021	31/12/2020
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.015.097</b>	<b>815.311</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>62,60</b>	<b>50,88</b>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>1.015.097</b>	<b>815.311</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	21.579	-
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	18.035	31.001
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-727	-589
<b>NTA</b>	<b>1.053.984</b>	<b>845.722</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
<b>NTA per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>65,00</b>	<b>52,78</b>

**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. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatiewaarde.

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2021	31/12/2020
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.015.097</b>	<b>815.311</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>62,60</b>	<b>50,88</b>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>1.015.097</b>	<b>815.311</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
IX. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-1.827	2.046
<b>NDV</b>	<b>1.013.270</b>	<b>817.356</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
<b>NDV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>62,49</b>	<b>51,01</b>

### C) 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 m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met het grondreserve.

**Berekening:**

(in EUR X 1 000)	31/12/2021			31/12/2020		
	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad #  (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad  (in %)
België	279	36.873	0,8%	177	33.760	0,5%
Frankrijk	-	11.140	0,0%	826	11.494	7,2%
Nederland	-	26.903	0,0%	-	26.132	0,0%
Duitsland	-	-	0,0%	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>279</b>	<b>74.916</b>	<b>0,4%</b>	<b>1.003</b>	<b>71.386</b>	<b>1,4%</b>

### D) EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

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

**Doelstelling:** Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

**Berekening:**

EPRA NIY (in EUR x 1000)		31/12/2021	31/12/2020
		TOTAAL	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		1.623.701	1.301.836
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-114.834	-54.590
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>		<b>1.508.867</b>	<b>1.247.246</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten		84.912	70.154
<b>Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>B</b>	<b>1.593.779</b>	<b>1.317.400</b>
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		81.996	76.049
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-4.038	-3.718
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>A</b>	<b>77.958</b>	<b>72.331</b>
Huurvrije periodes of lease incentives		348	29
<b>"topped-up" Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>C</b>	<b>78.306</b>	<b>72.360</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,5%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,5%</b>

44

## E) EPRA kost ratio

Definitie: De EPRA Kost ratio is de administratieve en operationele kosten (inclusief directe leegstandskosten), gedeeld 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.

Berekening:

EPRA KOST RATIO (in EUR x 1000)		31/12/2021	31/12/2020
<b>(i) Operationele &amp; Administratieve kosten (IFRS)</b>		<b>7.588</b>	<b>6.557</b>
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-406	-394
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A</b>	<b>7.182</b>	<b>6.163</b>
IX. Directe leegstandskosten		-314	-156
<b>EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B</b>	<b>6.868</b>	<b>6.007</b>
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		81.748	74.224
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C</b>	<b>81.748</b>	<b>74.224</b>
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	8,8%	8,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,4%	8,1%

## BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's<sup>45</sup>

### 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:**

<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	453	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	175.392	107.308
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-21.397	-
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>154.448</b>	<b>107.308</b>

### 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

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

**Berekening:**

<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Financiële resultaat	1.406	-19.027
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-12.967	8.077
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-11.561</b>	<b>-10.950</b>

<sup>45</sup> Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

## Operationele marge

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

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

Berekening:

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Vastgoedresultaat	84.743	74.374
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	77.275	67.635
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>91,2%</b>	<b>90,9%</b>

## Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Financiële resultaat	1.406	-19.027
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	73	-94
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.967	8.077
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.125	2.090
Intercalaire intresten	-1.352	-926
<b>TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)</b>	<b>-10.714</b>	<b>-9.880</b>
<b>GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)</b>	<b>589.371</b>	<b>511.633</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,9%</b>

## 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)	31/12/2021	31/12/2020
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	77.275	67.635
Financiële inkomsten (+)	21	94
<b>TOTAAL (A)</b>	<b>77.296</b>	<b>67.729</b>
Netto financiële kosten	11.487	10.938
<b>TOTAAL (B)</b>	<b>11.487</b>	<b>10.938</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>6,73</b>	<b>6,19</b>

## Net debt/EBITDA

Definitie: De Net debt / EBITDA ratio wordt berekend door de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen (verminderd met kasgeld) te delen door het operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille).

Doelstelling: Deze APM geeft aan hoeveel jaar de vennootschap nodig heeft om haar financiële schulden terug te betalen, in de veronderstelling dat de financiële schuld en EBITDA constant blijven.

Berekening:

NET DEBT / EBITDA (in EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	649.449	508.535
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-15.172	-5.057
<b>Net debt (IFRS) A</b>	<b>634.277</b>	<b>503.478</b>
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) B	77.275	67.635
+ Afschrijvingen	346	278
<b>EBITDA (IFRS) C</b>	<b>77.621</b>	<b>67.913</b>
<b>Net debt / EBITDA A/C</b>	<b>8,2</b>	<b>7,4</b>



### BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2021

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		31/12/2021	31/12/2020
		12 maanden	12 maanden
I.	Huurinkomsten	75.571	70.061
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-426	-465
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>75.145</b>	<b>69.597</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.780	7.466
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-9.262	-7.762
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10.080	5.074
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>84.743</b>	<b>74.374</b>
IX.	Technische kosten	-1	-17
X.	Commerciële kosten	-222	-95
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-314	-156
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.985	-1.913
XIII.	Andere vastgoedkosten	-52	-48
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2.574</b>	<b>-2.229</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>82.169</b>	<b>72.145</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-5.052	-4.378
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	158	-133
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>77.275</b>	<b>67.635</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	453	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	175.392	107.308
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>253.120</b>	<b>174.943</b>
XX.	Financiële inkomsten	21	94
XXI.	Netto interestkosten	-11.487	-10.938
XXII.	Andere financiële kosten	-94	-107
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	12.967	-8.077
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>1.406</b>	<b>-19.027</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>254.526</b>	<b>155.915</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-26.678	-906
XXVI.	Exit taks	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-26.678</b>	<b>-906</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>227.848</b>	<b>155.009</b>
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	226.119	155.009
	Minderheidsbelangen	1.728	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	16.130.871	15.916.319
	<b>NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)</b>	<b>14,12</b>	<b>9,74</b>

## BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		31/12/2021	31/12/2020
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.703.680</b>	<b>1.360.539</b>
A.	Goodwill	0	0
B.	Immateriële vaste activa	727	589
C.	Vastgoedbeleggingen	1.665.521	1.328.823
D.	Andere materiële vaste activa	36.103	30.842
E.	Financiële vaste activa	1.106	64
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	221	221
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>49.237</b>	<b>38.382</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	6.221
B.	Financiële vlottende activa	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0
D.	Handelsvorderingen	16.469	13.374
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13.104	9.646
F.	Kas en kasequivalenten	15.172	5.057
G.	Overlopende rekeningen	4.492	4.085
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.752.917</b>	<b>1.398.921</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.016.280</b>	<b>815.311</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1.015.097</b>	<b>815.311</b>
A.	Kapitaal	323.777	319.812
B.	Uitgiftepremies	234.693	222.274
C.	Reserves	228.780	118.216
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	227.848	155.009
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>1.183</b>	<b>0</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>736.637</b>	<b>583.610</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>597.218</b>	<b>477.807</b>
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	556.509	446.742
a.	Kredietinstellingen	312.421	351.874
b.	Financiële leasing	718	833
c.	Andere	243.370	94.035
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	19.130	31.065
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	21.579	0
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>139.419</b>	<b>105.803</b>
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	92.940	61.794
a.	Kredietinstellingen	90.833	30.000
b.	Financiële leasing	104	98
c.	Andere	2.003	31.696
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26.113	17.966
a.	Exit taks	4.194	147
b.	Andere	21.920	17.819
E.	Andere kortlopende verplichtingen	342	4.778
F.	Overlopende rekeningen	20.023	21.266
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.752.917</b>	<b>1.398.921</b>

## BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minder- heids- belang	Eigen Vermogen
<b>OP 31/12/2020</b>	<b>319.812</b>	<b>222.274</b>	<b>118.215</b>	<b>155.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>815.311</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als EV</b>	<b>3.965</b>	<b>12.419</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.183</b>	<b>18.429</b>
Kapitaalsverhoging	3.814	12.419	0	0	0	0	16.232
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	227	0	0	0	227
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	151	0	171	0	0	0	323
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	1.183	1.183
Rechtzettingen	0	0	465	0	0	0	465
<b>Subtotaal</b>	<b>323.777</b>	<b>234.693</b>	<b>119.078</b>	<b>155.009</b>	<b>0</b>	<b>1.183</b>	<b>833.740</b>
Dividenden	0	0	-45.308	0	0	0	-45.308
Overgedragen resultaat	0	0	155.009	-155.009	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	227.848	0	0	227.848
<b>OP 31/12/2021</b>	<b>323.777</b>	<b>234.693</b>	<b>228.779</b>	<b>227.848</b>	<b>0</b>	<b>1.183</b>	<b>1.016.280</b>

## BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 maanden	31/12/2020 12 maanden
<b>Netto resultaat</b>	<b>227.848</b>	<b>155.009</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>227</b>	<b>2.402</b>
<b>Items die in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
<b>Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>227</b>	<b>2.402</b>
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	227	2.402
<b>Globaal resultaat</b>	<b>228.074</b>	<b>157.411</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	226.346	157.411
Minderheidsbelangen	1.728	0

## BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
	12 maanden	12 maanden
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>5.057</b>	<b>7.690</b>
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>73.518</b>	<b>70.061</b>
Netto resultaat	227.848	155.009
Netto interestkosten	11.487	10.938
Financiële inkomsten	-21	-94
Belastingen	26.678	906
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	-453	0
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)</b>	<b>265.539</b>	<b>166.759</b>
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-12.967	8.077
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-175.392	-107.308
Toevoeging (+) / terugname (-) in voorzieningen en voordelen voor het personeel	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	58	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	346	278
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	426	465
Exit tax	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Overige aanpassingen voor niet-kaskosten	0	0
<b>Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)</b>	<b>-187.529</b>	<b>-98.488</b>
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-6.961	-2.663
Daling (+)/stijging (-) van voorraden	0	0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	2.469	4.454
<b>Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)</b>	<b>-4.492</b>	<b>1.791</b>
Ontvangen interesten	0	0
Ontvangen dividenden	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
<b>NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-150.994</b>	<b>-98.695</b>
<b>Investerings</b>	<b>-166.389</b>	<b>-98.695</b>
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-82.243	-92.118
Betalings verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0	-6.221
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-81.645	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-2.501	-356
<b>Desinvesteringen</b>	<b>15.395</b>	<b>0</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	15.395	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
<b>NETTO FINANCIËLE KASSTROOM</b>	<b>87.591</b>	<b>26.001</b>
<b>Netto effect van opname en terugbetaling van leningen</b>	<b>127.626</b>	<b>58.881</b>
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>16.232</b>	<b>17.919</b>
<b>Betaalde dividenden</b>	<b>-45.308</b>	<b>-40.049</b>
<b>Betaalde interesten</b>	<b>-10.960</b>	<b>-10.751</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)</b>	<b>15.173</b>	<b>5.057</b>

## BIJLAGE 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2021<sup>46</sup>



Aan de bestuurders  
**Montea NV**  
Industriezone III Zuid  
Industrielaan 27 bus 6  
9320 Erembodegem

Brussel, 31 januari 2022

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

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

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notarisrelonen.

<sup>46</sup> Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2021 werd opgenomen in dit tussentijds verslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 31 december 2021 een investeringswaarde heeft van:

**1.786.597.300 EUR**

**(Eén miljard zeventienhonderd zesentachtig miljoen vijfhonderd en zevenennegentig duizend en drie honderd Euro)**

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 4 landen waar Montea NV aanwezig is.

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk, 9% voor de panden in Nederland en afhankelijk van locatie en marktwaarde in Duitsland, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 31 december 2021 op :

**1.698.118.500 EUR**

**(Eén miljard zeshonderd en achtennegenti miljoen honderd en achttien duizend en vijfhonderd Euro)**

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 4 landen waar Montea NV aanwezig is.

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



**Greet Hex MRICS**  
Director  
JLL Belgium

**Justin Stortelers RT**  
Director  
JLL The Netherlands

**Christophe Adam MRICS**  
Director  
JLL Expertises

**Frank Rambow MRICS**  
Lead Director  
JLL Germany



**Nicolas Janssens**  
Partner  
Stadim



### Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2021 waardeert, de investeringswaarde op 1.706.508.800 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.621.838.700 Euro.



**Greet Hex MRICS**  
Director  
JLL Belgium

**Justin Stortelers RT**  
Director  
JLL The Netherlands

**Christophe Adam MRICS**  
Director  
JLL Expertises

**Frank Rambow MRICS**  
Lead Director  
JLL Germany

### Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2021 waardeert, de investeringswaarde op 80.088.500 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 76.279.800 Euro.



**Nicolas Janssens**  
Partner  
Stadim

## **BIJLAGE 9: Verklaring van de commissaris**

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