

# Jaarlijks financieel Persbericht

**Persbericht** - Gereguleerde informatie  
van de enige bestuurder met betrekking tot de periode  
van 01/01/2022 t/m 31/12/2022

**Embargo tot 09/02/2023 – 18u00**



**MORE INFORMATION:  
MONTEA.COM**

  
**MONTEA**  
SPACE FOR GROWTH

# Highlights 2022

- **Montea overtreft de vooropgestelde doelstellingen voor 2022:**
  - ✓ EPRA-resultaat van € 4,10 per aandeel, een stijging van 9% t.o.v. 2021
  - ✓ Dividend van € 3,30 per aandeel, eveneens een stijging van 9% t.o.v. 2021
  - ✓ Realisatie van beoogde investeringsvolume: € 362 miljoen over 2022
  
- **Grootste portefeuillegroei** in één jaar tijd in de geschiedenis van Montea van € 473 miljoen, bestaande uit € 362 miljoen investeringen, € 79 miljoen opwaardering van de bestaande portefeuille en € 32 miljoen latente meerwaarde van recent opgeleverde projecten resulterend in een **totale portefeuille van € 2,2 miljard**
  
- **Gezonde marktdynamiek**
  - ✓ Hoge bezettingsgraad consistent boven 99% sinds 2018
  - ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten<sup>1</sup> van 7,4 jaar tot eerste vervaldag
  - ✓ Vastgoedportefeuille op strategische multimodale toplocaties
  - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie)
  - ✓ Stijgende markthuursprijzen voor logistiek vastgoed
  
- **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving**
  - ✓ Gecontroleerde schuldratio van 42,1% op basis van een EPRA Net Initial Yield van 4,8%
  - ✓ Ondanks gestegen rente, zal in 2023 en 2024 de verwachte gemiddelde kost van de schuld 2,3% bedragen
  - ✓ Lang lopende kredietcontracten (gemiddelde resterende looptijd van ca. 7 jaar) en indekkingscontracten (gemiddelde resterende looptijd van ca. 8 jaar)
  - ✓ Sterke liquiditeitspositie met € 340 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar

---

<sup>1</sup> Exclusief zonnepanelen

## Vooruitzichten

### □ Vooropgestelde guidance voor 2023:

- ✓ Groei van het EPRA-resultaat met 13% naar € 76,4 miljoen wat zal leiden tot een EPRA-resultaat van € 4,20 per aandeel
- ✓ Groei van het dividend per aandeel naar € 3,38
- ✓ Te realiseren investeringsvolume van ca. € 160 miljoen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minimaal 6%, vooral op eigen grondlocaties

### □ Herbevestiging Track'24

- ✓ EPRA-resultaat per aandeel stijgt naar € 4,30 in 2024
- ✓ Dividend per aandeel stijgt naar € 3,45 in 2024
- ✓ Investeringsvolume van meer dan € 800 miljoen over de periode 2021-2024
- ✓ Montea heeft de ambitie 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 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)

### □ Status Track'24

Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd<sup>2</sup> investeringsvolume van € 589 miljoen, reeds voor € 534 miljoen gerealiseerd en voor € 55 miljoen in uitvoering, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,4% exclusief grondreserve<sup>3</sup>:

- 4,9% op standing investments
- 6,7% op ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

Rendabiliteit, gecontroleerde balans en sterke liquiditeitspositie blijven de focus in de uitrol van Track'24 ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en een gestegen rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, ca 2,5 miljoen m<sup>2</sup> groot, heeft Montea een significant in-house ontwikkelingspotentieel dat op basis van de huidige bouw- en huurprijzen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% ontwikkeld kan worden. Ook rendabele investeringen in verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille zitten in het hart van onze investeringspolitiek.

<sup>2</sup> Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 & 2022 en lopende projecten in uitvoering.

<sup>3</sup> Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 4,8%.

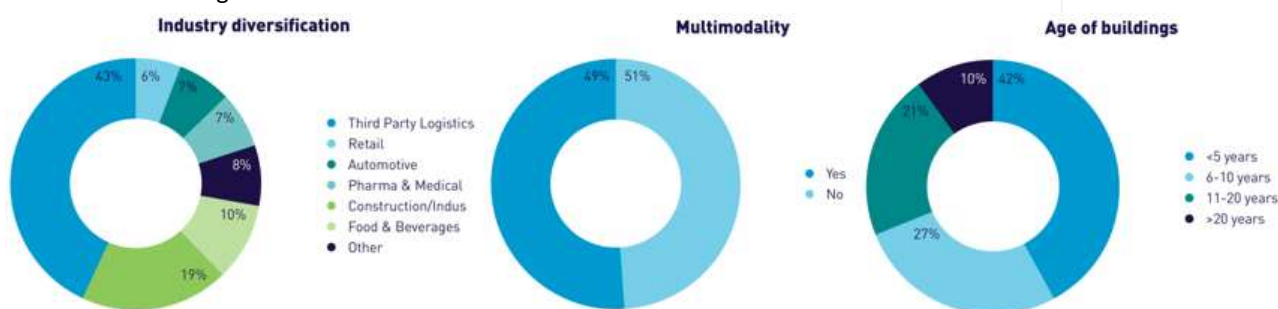
# Samenvatting

1. Het EPRA-resultaat van Montea bedraagt € 67,7 miljoen, een stijging met 12% in vergelijking met het EPRA-resultaat van € 60,4 miljoen in 2021. Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt € 4,10 per aandeel, een stijging met 9% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel in 2021 (€ 3,75 per aandeel). Hiermee heeft Montea over een periode van twee jaar reeds 16% van de beloofde 20% voor de periode 2021-2024 afgelegd.
2. De raad van bestuur zal de algemene vergadering voorstellen een bruto dividend uit te keren van € 3,30 per aandeel, een stijging van 9% t.o.v. 2021.
3. De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 71,72, wat overeenkomt met een stijging van 10% tegenover 31 december 2021 (€ 65,00) voornamelijk gedreven door de EPRA-winstgeneratie na uitkering van het dividend eerder in 2022 en de positieve portefeuilleherwaarderingen over 2022.
4. 2022 is het jaar met de grootste portefeuillegroei in één jaar tijd in de geschiedenis van Montea. In de loop van 2022 heeft Montea een additioneel portefeuillevolume van € 473 miljoen gerealiseerd. Deze toename bestaat uit een gerealiseerd investeringsvolume van € 362 miljoen alsook uit latente meerwaardes van recent opgeleverde projecten van € 32 miljoen en positieve herwaarderingen van de bestaande portefeuille voor een totaalbedrag van € 79 miljoen.

De positieve herwaarderingen van de bestaande portefeuille zijn hoofdzakelijk gedreven door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 15,3% (€ 174 miljoen) deels gecompenseerd door een opwaartse yield shift van 13 bps (€ - 81 miljoen) en de aanpassing van het overdrachtsbelastingtarief in Nederland van 8,0% naar 10,4% vanaf 1 januari 2023 (€ - 14 miljoen). De overdrachtsbelasting (= registratierechten) worden in mindering gebracht bij de totstandkoming van de reële waarde. De portefeuille wordt momenteel gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 4,8%. De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen groeit naar € 2.171 miljoen, een stijging van 28% t.o.v. eind 2021 (€ 1.698 miljoen).

5. De marktdynamiek blijft gezond. Zo zijn de bezettingsgraad van 99,4%, een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,4 jaar (exclusief zonnepanelen), alsook de blijvende focus op strategische multimodale toplocaties met inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie), een waardevolle troef. De sterke vraag naar logistieke vastgoedoplossingen tegenover het beperkte aanbod aan nieuwe logistieke ontwikkelingen, leidt tot een opwaartse druk op markthuurprijzen.

Montea focust op de diversificatie van haar type klanten en hun activiteiten en investeert op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde. Montea slaagt er zo in om een gezonde vastgoedportefeuille uit te bouwen, van marktconforme gebouwen.











6. Met een schuldratio van 42,1% (gebaseerd op een EPRA Net Initial Yield van 4,8%) en een Net Debt/ EBITDA (adjusted)<sup>4</sup> van 8,4 op jaareinde 2022, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. De gemiddelde kost van de schuld op 31 december 2022 bedraagt 1,9% ten opzichte van 1,8% eind december 2021. Ondanks gestegen rente, zal de in 2023 en 2024 verwachte gemiddelde kost van de schuld 2,3% bedragen. De gemiddelde resterende looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 6,9 jaar. De schulden zijn op jaareinde voor 96% ingedeekt tegen gestegen rente en dit op lange termijn (gemiddelde resterende looptijd van 7,6 jaar).

<sup>4</sup> Om de Adjusted Net Debt/EBITDA te berekenen, worden in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de lopende projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de schuldgraad, omdat deze projecten nog geen operationeel resultaat opleveren, maar wel reeds inbegrepen zijn in de financiële schulden. Daarnaast is er ook een correctie in de noemer voor de geannualiseerde impact van externe groei.

7. Montea beschikt over een ruime liquiditeitsbuffer van € 340 miljoen. De liquiditeitspositie van Montea werd in 2022 voornamelijk versterkt door de uitgifte van € 380 miljoen green unsecured notes via US Private Plaatsing en door een versterking van het eigen vermogen met ruim € 102 miljoen. Zo werd een extra buffer gecreëerd om het groeiplan Track'24 verder te zetten.

8. Montea kreeg ook onafhankelijke en waardevolle erkenning voor haar ESG-strategie, zowel van GRESB als van EPRA. Voor het referentiejaar 2021 behaalt Montea een score van 77% op de GRESB schaal, wat overeenkomt met een stijging van 8% tegenover referentiejaar 2020. In de verschillende categorieën die GRESB analyseert, scoorde Montea "Best in class" ten opzichte van zijn sectorconcurrenten in twee categorieën: energieverbruik van de gebouwen van Montea enerzijds en uitstoot van broeikasgassen door de gebouwen van Montea anderzijds. Dit zijn ook de categorieën waar Montea de ambitie heeft om het verschil te maken. Daarnaast behaalde Montea goud bij de EPRA sBPR awards, ten opzichte van de zilveren award ontvangen in het voorgaande jaar.

Rating	Latest scores	Evolution		
		2020	2021	2022
	Reference year	2019	2020	2021
	<b>2022 — GOLD Award</b> Exceptional adherence to sBPR Scoring above 85%			
	<b>2022 — Green Star</b> With a score of 77%			

#### 9. Vooropgestelde guidance voor 2023:

- ✓ Groei van het EPRA-resultaat met 13% naar € 76,4 miljoen wat zal leiden tot een EPRA-resultaat van € 4,20 per aandeel
- ✓ Groei van het dividend per aandeel naar € 3,38
- ✓ Realisatie van een investeringsvolume van ca. € 160 miljoen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minimaal 6%, vooral op eigen grondlocaties

#### 10. Herbevestiging Track'24

- ✓ EPRA-resultaat per aandeel stijgt naar € 4,30 in 2024
- ✓ Dividend per aandeel stijgt naar € 3,45 in 2024
- ✓ Investeringsvolume van meer dan € 800 miljoen over de periode 2021-2024
- ✓ 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)

**Status Track'24:** Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd<sup>5</sup> investeringsvolume van € 589 miljoen, reeds voor € 534 miljoen gerealiseerd en voor € 55 miljoen in uitvoering, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,4% exclusief grondreserve<sup>6</sup>

- 4,9% op standing investments
- 6,7% op ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

Rendabiliteit, gecontroleerde balans en sterke liquiditeitspositie blijven de focus in de uitrol van Track'24 ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en een gestegen rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, ca 2,5 miljoen m<sup>2</sup> groot, heeft Montea een significant in-house ontwikkelingspotentieel dat op basis van de huidige bouw- en huurprijzen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% ontwikkeld kan worden. Ook rendabele investeringen in verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille zitten in het hart van onze investeringspolitiek.

<sup>5</sup> Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 & 2022 en lopende projecten in uitvoering.

<sup>6</sup> Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 4,8%.

# 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 2022	19
1.4	Financiële resultaten voor het boekjaar 2022	36
1.5	Beursperformantie van het aandeel Montea	45
1.6	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	46
1.7	Transacties tussen verbonden partijen	46
1.8	Voornaamste risico's en onzekerheden	46
<b>2</b>	<b>Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007</b>	47
<b>3</b>	<b>Vooruitzichten</b>	48
3.1	Vooruitzichten 2023	48
3.2	Track'24	49
<b>4</b>	<b>Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte</b>	50
<b>5</b>	<b>Toekomstgerichte verklaringen</b>	50
<b>6</b>	<b>Financiële kalender</b>	51
	<b>Bijlagen</b>	52
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	52
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	57
	BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2022	61
	BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2022	62
	BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen	63
	BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat	64
	BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	65
	BIJLAGE 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2022	66
	BIJLAGE 9: Verklaring van de commissaris	70

# 1 Beheersverslag

## 1.1 Kerncijfers<sup>7</sup>

		BE	FR	NL	DE	31/12/2022 12 maanden	31/12/2021 12 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>							
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>							
Aantal sites		38	18	34	2	92	79
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	99,4%	98,8%	100,0%	99,4%	99,7%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m <sup>2</sup>	826.885	213.454	813.726	35.965	1.890.029	1.545.165
Investeringswaarde (4)	K€	908.251	252.008	952.863	37.928	2.151.050	1.635.073
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	994.953	250.754	889.807	35.511	2.171.024	1.698.123
Onroerend vermogen	K€	887.948	235.446	860.585	35.511	2.019.489	1.548.305
Ontwikkelingen	K€	75.420	12.703	14.215	0	102.338	114.834
Zonnepanelen	K€	31.585	2.605	15.007	0	49.197	34.983
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m <sup>2</sup>					2.401.318	1.991.351
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m <sup>2</sup>					1.688.152	1.429.246
waarvan inkomsten genererend	%					73%	68%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m <sup>2</sup>					713.166	562.105
<b>Geconsolideerde resultaten</b>							
<b>Resultaten</b>							
Netto huurresultaat	K€					90.889	75.145
Vastgoedresultaat	K€					99.913	84.743
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					91.020	77.275
Operationele marge (6)*	%					91,1%	91,2%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€					-17.948	-11.561
EPRA resultaat (8)*	K€					67.738	60.433
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						16.538.273	16.130.871
EPRA resultaat per aandeel (9)*	€					4,10	3,75
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					19	453
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					92.864	175.392
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					-14.570	-21.397
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€					78.312	154.448
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					58.408	12.967
Netto resultaat (IFRS)	K€					204.458	227.848
Netto resultaat per aandeel	€					12,36	14,12
<b>Geconsolideerde balans</b>							
Balanstotaal	K€					2.327.712	1.752.917
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					963.636	675.905
Schuldratio (12)	%					42,1%	38,6%
Net debt/EBITDA (adjusted)	x					8,4	7,3
Hedge ratio	%					96,0%	92,7%
Gemiddelde kost van de schuld	%					1,9%	1,8%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y					6,9	5,7
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y					7,6	6,6
IFRS NAV per aandeel (13)*	€					72,32	62,65
EPRA NRV per aandeel (14)*	€					79,33	70,56
EPRA NTA per aandeel (15)*	€					71,72	65,00
EPRA NDV per aandeel (16)*	€					66,75	62,49
Beurskoers (17)	€					66,60	132,20
Premie/Discount	%					-7,9%	111,0%

<sup>7</sup> In overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measures), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, in dit persbericht aangeduid met een asterisk (\*), waardoor de lezer geïnformeerd wordt dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn, als ook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, wordt in bijlage van dit persbericht weergegeven.

- 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 bijlage 2.
- 7) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie bijlage 2.
- 8) EPRA-resultaat: dit betreft het nettoresultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Zie ook bijlage 1.
- 9) EPRA-resultaat per aandeel betreft het EPRA-resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook bijlage 1.
- 10) Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie bijlage 2.
- 11) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 12) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Zie ook bijlage 2.
- 13) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans (excl. Minderheidsparticipaties). De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 14) EPRA Net Reinstatement Value: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 15) EPRA Net Tangible Assets gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 16) EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook bijlage 1.
- 17) Beurskoers op het einde van de periode.



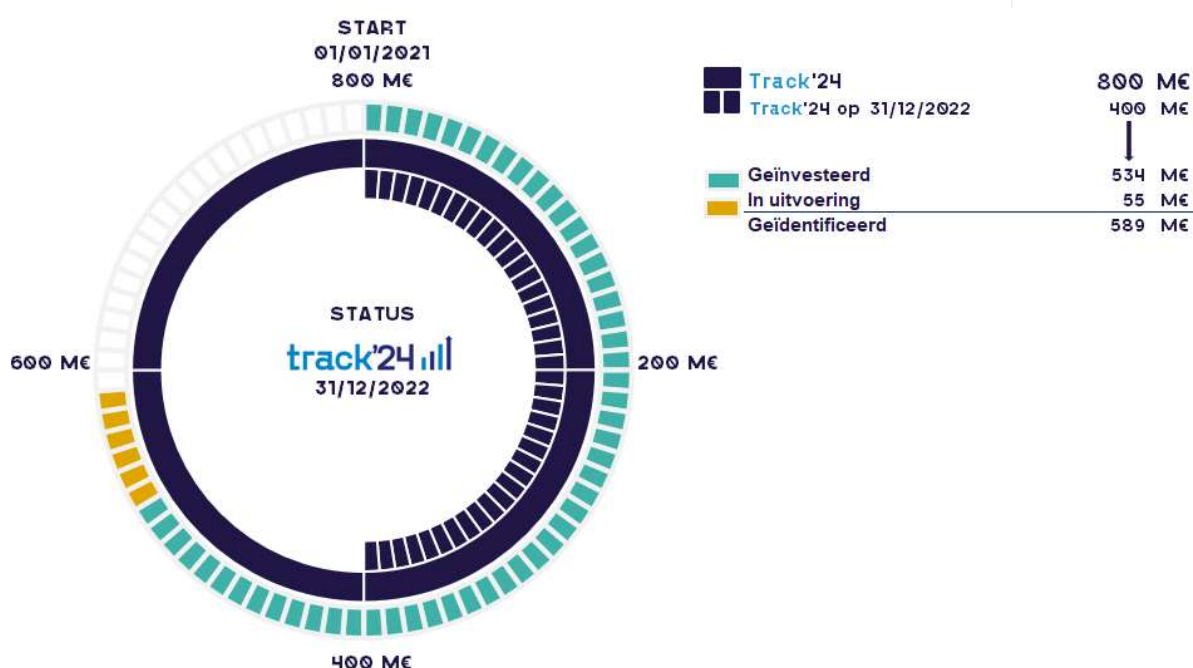
## 1.1.1 EPRA performance measures

		31/12/2022	31/12/2021
EPRA result	€/share	4.10	3.75
EPRA Net Reinvestment Value	€/share	79.33	70.56
EPRA Net Tangible Assets	€/share	71.72	65.00
EPRA Net Disposal Value	€/share	66.75	62.49
<hr/>			
EPRA cost ratio (incl. vacancy costs)	%	8.8	8.8
EPRA cost ratio (excl. vacancy costs)	%	8.5	8.4
EPRA Rental Vacancy	%	0.8	0.4
EPRA Net Initial Yield	%	4.8	4.9
EPRA 'Topped-up' Net Initial Yield	%	4.9	4.9

## 1.2 Status Track'24 (op portefeuilleniveau)

Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd<sup>8</sup> investeringsvolume van € 589 miljoen, reeds voor € 534 miljoen gerealiseerd en voor € 55 miljoen in uitvoering. Op deze geïdentificeerde investeringen verwacht Montea een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,4% te realiseren, exclusief grondreserve. Inclusief grondreserve verwacht Montea dat het netto aanvangsrendement 4,8% zal bedragen.

Op het einde van 2022, twee jaar na de start van Track'24, loopt Montea hiermee vóór op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van meer dan € 800 miljoen over de periode van 2021 tot en met 2024 te realiseren. Rendabiliteit, gecontroleerde balans en sterke liquiditeitspositie blijven de focus in de verdere uitrol van Track'24 ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en een gestegen rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, ca 2,5 miljoen m<sup>2</sup> groot, heeft Montea een significant in-house ontwikkelingspotentieel dat op basis van de huidige bouw- en huurprijzen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% ontwikkeld kan worden. Ook rendabele investeringen in verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille zitten in het hart van onze investeringspolitiek.



### 1.2.1 Acquisities

#### 1.2.1.1 Overzicht gerealiseerde aankopen<sup>9</sup>

In de loop van 2022 werd een totaal aankoopvolume van ca. € 234,5 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

##### Aankoop bedrijventerrein, Saint-Priest (FR)

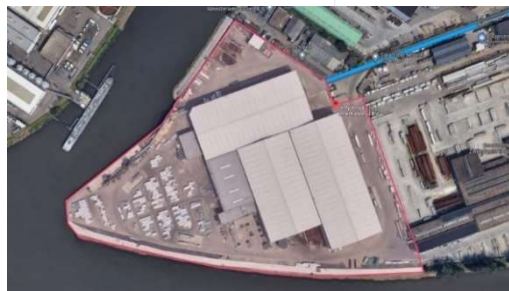
In de loop van **het vierde kwartaal** van 2022 heeft Montea een terrein van ca. 70.000 m<sup>2</sup> in Saint-Priest (FR) verworven. Het investeringsbudget van dit terrein bedraagt ca. € 7,0 miljoen. Montea verwacht in de loop van 2025 te starten met de ontwikkeling van het terrein.

<sup>8</sup> Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 en 2022 en lopende projecten in uitvoering.

<sup>9</sup> Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/12/2022.

### Aankoop van een industriële site, Zwijndrecht (NL)<sup>10</sup>

In het begin van **het derde kwartaal** van 2022 heeft Montea van LCN Capital Partners een strategisch gelegen site te Zwijndrecht gekocht. Het gaat om een perceel grond van ca. 64.000 m<sup>2</sup> met daarop een warehouse-productiefaciliteit van ca. 25.700 m<sup>2</sup> met buitenopslag. Het gebouw is momenteel verhuurd voor een vaste periode van 14 jaar aan Jiffy Products International B.V.; een bedrijf gespecialiseerd in het ontwikkelen van duurzame groeioplossingen voor professionele telers en kwekers.



### Montea investeert in stedelijke logistiek, Avignon (FR)<sup>11</sup>

Aan het begin van **het derde kwartaal** heeft Montea een magazijn verworven in Avignon. Het gaat om een terrein van ca. 26.500 m<sup>2</sup> waarop een gebouw van ca. 12.700 m<sup>2</sup> staat. Het gebouw is momenteel verhuurd aan DPL France – Rozenbal, een onderneming gespecialiseerd in de fabricatie en de commercialisatie van huishoudartikelen.

### Overname gebouwen van GVT, Alkmaar, Berkel en Rodenrijs & Echt (NL)<sup>12</sup>

In het eerste kwartaal van 2022 bereikte Montea een akkoord over drie nieuwbouwprojecten in Nederland die GVT Transport & Logistics zal huren voor een periode van 10 jaar. Gedurende **het derde kwartaal** van 2022 werd het nieuwbouwproject te Echt opgeleverd. Eerder werden in de loop van **het eerste en het tweede kwartaal** van 2022 reeds twee nieuwbouwprojecten opgeleverd te Alkmaar & Berkel en Rodenrijs. Alle sites zijn uitermate geschikt voor fijnmazige distributie.



Site GVT in Alkmaar



Site GVT in Berkel & Rodenrijs



Site GVT in Echt

### Aankoop van een ontwikkelingsterrein, Vorst (BE)

Montea kon in de loop van **het derde kwartaal** een uitbreidingsgrond van ca. 6.000 m<sup>2</sup> aankopen te Vorst. Het perceel grenst aan de bestaande site van ca. 65.000 m<sup>2</sup> waar Montea reeds eigenaar is. Montea verwacht in de loop van 2023 te starten met de herontwikkeling van ca. 20.000 m<sup>2</sup>. De herontwikkeling behelst een nieuw stadsdistributie center, waarvoor de vergunningsprocedure reeds lopende is. Omwille van het lopende vergunningstraject, is de herontwikkeling nog niet opgenomen in het geïdentificeerd investeringsvolume.

### Sale & lease back transacties, Catharijne & Zeewolde (NL)<sup>13</sup>

In 2013 kocht Montea een eerste distributiecentrum van ca. 24.700 m<sup>2</sup> in Almere. In de loop van **het tweede kwartaal** versterkte Montea haar portefeuille met de ondertekening van twee sale & lease back transacties in Almere en Zeewolde. De sites zijn uitstekend gelegen met een directe verbinding naar de autosnelwegen A6 (Amsterdam – Noord-Nederland) en A27 (Breda – Almere). De totale grondoppervlakte van deze sites bedraagt ca. 61.600 m<sup>2</sup> met ca. 37.650 m<sup>2</sup> logistieke ruimte en ca. 4.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte en mezzanine. Voor beide sites werd een huurovereenkomst ondertekend voor een vaste periode van 10 jaar.

<sup>10</sup> Zie persmededeling van 09/08/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>11</sup> Zie persmededeling van 09/08/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>12</sup> Zie persmededeling van 07/02/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>13</sup> Zie persmededeling van 09/08/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

## Overname gebouwen verhuurd aan PostNL, Zwolle en 's Hertogenbosch (NL)<sup>14</sup>

Montea bereikte in **het eerste kwartaal** van 2022 een akkoord met Urban Industrial voor de overname van twee gebouwen in Zwolle en 's Hertogenbosch, 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 uit te breiden.



Site PostNL in Zwolle



Site PostNL in 's Hertogenbosch

## Overname gebouw van Barsan, Tilburg (NL)<sup>15</sup>

Bij de start van **het eerste kwartaal** 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.



## Aankoop van een ontwikkelingsterrein, Lembeek (BE)

In Lembeek, gelegen nabij de toegangsweg van de ring van Brussel, heeft Montea in de loop van **het eerste kwartaal** een terrein van ca. 55.000 m<sup>2</sup> verworven, voor een investeringswaarde van ca. € 10,0 miljoen. De locatie is zowel geschikt voor logistieke activiteiten, als voor stadsdistributie (Zuid-Brussel). Montea verwacht in de loop van 2023 te starten met de ontwikkeling van het terrein.

## Overname gebouw van Transuniverse, Gent (BE)

Montea sloot in de loop van **het eerste kwartaal** van 2022 ook een akkoord met Transuniverse Forwarding NV over de overname van een strategisch gelegen gebouw te Gent. Het gaat om een grond van ca. 46.000 m<sup>2</sup> waar vandaag gebouwen op staan van ca. 27.000 m<sup>2</sup>. De gebouwen zijn verhuurd aan Transuniverse Forwarding NV, die transportoplossingen biedt op maat van haar klanten, alsook aan Oxfam Fair Trade CV, die zich inzet voor een eerlijke wereldhandel. De ligging van het gebouw aan de R4 in Gent maakt de locatie op lange termijn van strategisch belang voor bijvoorbeeld toekomstige last-mile beleving van Gent.

## 1.2.1.2 Overzicht af te ronden aankopen na 2022<sup>16</sup>

### Ondertekening aankoopbelofte ontwikkelingsterrein, Toury (FR)

Montea heeft op het einde van **het vierde kwartaal** een aankoopbelofte ondertekend voor een ontwikkelingsterrein van ca. 545.000 m<sup>2</sup> in Toury, gelegen tussen Orléans en de regio Île de France. Montea verwacht om in het begin van het tweede kwartaal van 2023 het terrein aan te kopen. Het investeringsbudget van dit terrein bedraagt ca. € 21,5 miljoen. In de loop van 2024, verwacht Montea om te starten met de ontwikkeling van het terrein.

<sup>14</sup> Zie persmededeling van 04/01/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>15</sup> Zie persmededeling van 04/01/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>16</sup> Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/12/2022.

## 1.2.2 Ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

### 1.2.2.1 Projecten opgeleverd in de loop van 2022<sup>17</sup>

In de loop van 2022 werd een oppervlakte van ca. 116.700 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde projecten en een voorverhuurde parkeertoren van ca. 40.000 m<sup>2</sup> opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 137,1 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen, zie 1.2.2.3).

#### Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (BE)<sup>18</sup>

Montea ging eind 2021 een structurele samenwerking aan met de bouwgroep Cordeel en diens vastgoeddivisie C-living (hierna "Groep Cordeel"). Montea is intussen ingestapt in lopende ontwikkelingsdossiers van de Groep Cordeel in Tongeren en Vilvoorde. Samen met Montea zullen zij de verschillende terreinen met een totale terreinoppervlakte van ca. 390.000 m<sup>2</sup> een nieuwe toekomst geven.



In het vierde kwartaal van 2021, had Montea in een eerste fase reeds twee terreinen van ca. 180.000 m<sup>2</sup> in Tongeren verworven. Op het eerste terrein werd in 2021 reeds een eerste voorverhuurd (GXO Logistics) gebouw van ca. 20.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld, op het einde van **het vierde kwartaal** in 2022 werd de ontwikkeling van een tweede gebouw van ca. 22.000 m<sup>2</sup> opgeleverd:

#### Tongeren ontwikkelingsfase 1 – tweede gebouw (22.000m<sup>2</sup>):

- Aankoop terrein: Q4 2021
- Oppervlakte terrein: ca. 44.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 22.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q4 2021
- Oplevering: 28/12/2022
- Huurder: Tailormade Logistics voor een vaste periode van 6 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 24 miljoen

#### Blue Gate, Antwerp (BE)

In de loop van **het derde kwartaal** van 2022 kon Montea het eerste Belgische delivery station voor Amazon Logistics opleveren op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp. Het delivery station is verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar.



Montea werd reeds 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 in 2021, startte Montea met de ontwikkeling van het distributiecentrum van ca. 8.500 m<sup>2</sup>:

- Aankoop terrein: Q3 2021
- Oppervlakte terrein: ca. 38.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 8.500 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte parkeertoren: 5 levels van ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q3 2021
- Oplevering: 27/09/2022
- Huurder: Amazon Logistics voor een vaste periode van 15 jaar
- Investeringswaarde terrein + ontwikkeling: ca. € 41 miljoen

<sup>17</sup> Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/12/2022.

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

### Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)<sup>19</sup>

Montea kon in de loop van **het derde kwartaal** van 2022 een nieuw distributiecentrum van ca. 26.500 m<sup>2</sup> op het bedrijventerrein Vosdonk te Etten-Leur opleveren. Het distributiecentrum is verhuurd voor een vaste periode van acht jaar aan Raben Netherlands B.V. Montea ondertekende reeds in 2019 de koopovereenkomst voor deze brownfield van 37.520 m<sup>2</sup> die inmiddels volledig gesaneerd werd.



- Aankoop terrein: Q4 2019
- Oppervlakte terrein: ca. 37.520 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 26.500 m<sup>2</sup>
- Start ontwikkeling: Q3 2021
- Oplevering: 01/07/2022
- Huurder: Raben Netherlands B.V. voor een vaste periode van 8 jaar
- Investeringswaarde terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

### Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

In **het eerste kwartaal** van 2022, werd reeds de eerste fase van de ontwikkeling van een distributiecentrum te Waddinxveen in Nederland opgeleverd (50% van het in 2020 aangekochte terrein). Deze ontwikkeling is volledig voorverhuurd aan HBM Machines B.V.<sup>20</sup> voor een vaste periode van 10 jaar.



#### Ontwikkeling fase 1:

- Aankoop terrein: Q3 2020
- Oppervlakte terrein<sup>21</sup>: 60.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m<sup>2</sup>
- Start ontwikkeling: Q1 2021
- Oplevering: 28/02/2022
- Huurder: HBM Machines B.V. voor een vaste periode van 10 jaar
- Investeringswaarde: ca. € 40 miljoen

### Cleantech recycle- en distributiecentrum, Tiel (NL)<sup>22</sup>

Montea leverde tevens in **het eerste kwartaal** van 2022 de bouw op van een recycle- en distributiecentrum van 9.700 m<sup>2</sup> voor Re-match. Het recycle- en distributiecentrum werd 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> werd vrijgegeven voor de constructie van een distributiecentrum; het resterende deel blijft verhuurd aan Recycling Combinatie REKO B.V. en Struyk Verwo Infra B.V.
- Oppervlakte distributiecentrum: 9.700 m<sup>2</sup>
- Start ontwikkeling: Q2 2021
- Oplevering: 25/03/2022
- Huurder: Re-Match voor een vaste periode van 20 jaar
- Investeringswaarde: ca. € 12 miljoen

<sup>19</sup> Zie persmededeling van 03/06/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>20</sup> Zie persmededeling van 21/12/2020 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>21</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.

<sup>22</sup> Zie persmededeling van 26/04/2021 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.2.2.2 Projecten in uitvoering<sup>23</sup>

Bovendien heeft Montea in de loop van 2022, twee projecten opgestart die in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd zullen worden. Het betreft de ontwikkeling van twee distributiecentra in Tongeren en Vilvoorde met een oppervlakte van respectievelijk ca. 20.000 m<sup>2</sup> en ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Dit voor een totaal investeringsbudget van ca. € 30,5 miljoen.

#### Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (fase 2) & Vilvoorde (BE)<sup>24</sup>

In een tweede fase binnen de structurele samenwerking met Cordeel, heeft Montea gedurende **het vierde kwartaal** van 2022 een terrein van ca. 187.000 m<sup>2</sup> in Tongeren verworven. In de loop van 2022 werd de ontwikkeling van een eerste gebouw van ca. 20.000 m<sup>2</sup> reeds opgestart:

##### Tongeren ontwikkelingsfase 2 – eerste gebouw (20.000m<sup>2</sup>):

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 42.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 20.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q3 2022
- Verwachte oplevering: Q1 2023
- 6 jaar vast verhuurd
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 18 miljoen



Daarnaast werd in het **vierde kwartaal** van 2022 een terrein van ca. 22.000 m<sup>2</sup> verworven in Vilvoorde, waarop de ontwikkeling van een gebouw van ca. 10.000 m<sup>2</sup> reeds werd opgestart:



##### Vilvoorde:

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 22.000 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 10.000 m<sup>2</sup>
- Start constructie: Q3 2022
- Verwachte oplevering: Q1 2023
- Huurder: Storopack Benelux NV voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

### 1.2.2.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken is logistiek vastgoed een ideale bouwvorm om zonnepanelen te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten middels de installatie van zonnepanelen.

In de loop van 2022, werden in totaal acht nieuwe PV-installaties opgeleverd, goed voor een totale investeringswaarde van ca. € 7,3 miljoen. De PV-portefeuille van Montea bestaat op het einde van 2022 uit 46 zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Nederland en Frankrijk.

**49.000 MWh** totale productie  
Energie voor **14.000 gezinnen**  
Equivalent van CO<sub>2</sub>-opname van **840 hectare bos**

<sup>23</sup> Deels opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/12/2022 en deels opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/12/2022.

<sup>24</sup> Zie persmededeling van 04/01/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

## Realisaties in 2022<sup>25</sup>

In de loop van 2022 werden twee nieuwe PV-installaties opgestart in België, goed voor een totale investeringskost van ca. € 1,5 miljoen. Met deze nieuwe installaties, produceren de PV-installaties in België ca. 31.400 MWh, wat het equivalent is van de energieconsumptie van ca. 9.000 gezinnen.

In Nederland werden drie nieuwe PV-installaties geïnstalleerd, goed voor een totale investeringskost van ca. € 1,9 miljoen. Nederland brengt hiermee haar productie naar een niveau van ca. 15.700 MWh wat het equivalent is van de energieconsumptie op jaarbasis van ca. 4.500 gezinnen.

Tot slot werden in de loop van 2022 ook de eerste drie PV-installaties in Frankrijk opgestart. Deze installaties hebben een investeringswaarde van ca. € 3,9 miljoen, inclusief de gerealiseerde verstevigingswerken aan de daken. Deze installaties zorgen voor een totale productie van ca. 1.900 MWh in Frankrijk, wat het equivalent is van de energieconsumptie van ca. 500 gezinnen.

## Verwachte realisaties in 2023<sup>26</sup>

Montea heeft in 2023 de ambitie om de totale productie van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk te verhogen met 21.600 MWh, wat de totale toekomstige productie naar 70.600 MWh zal brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 15,3 miljoen.

In België verwacht Montea om de productie van de PV-installaties te verhogen met 9.300 MWh, wat de totale toekomstige productie naar 40.700 MWh zal brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 6,5 miljoen.

Daarnaast verwacht Montea om de productie van de PV-installaties in Nederland te verhogen met 11.500 MWh, wat de totale toekomstige productie naar 27.200 MWh zal brengen. Montea heeft hiervoor een investeringsbudget ca. € 8,4 miljoen euro voorzien.

Tenslotte verwacht Montea om de productie van de PV-installaties in Frankrijk op te trekken met 700 MWh, wat de totale toekomstige productie naar 2.600 MWh zal brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 0,4 miljoen.

<sup>25</sup> Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/12/2022.

<sup>26</sup> Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/12/2022.



### 1.2.3 Ontwikkelingspotentieel - grondreserve

Montea sluit het jaar 2022 af met een grondreserve van ca. 2.400.000 m<sup>2</sup>, een ruime reserve om haar ambities de komende jaren verder te verwezenlijken. Montea kon gedurende 2022 ca. 156.000 m<sup>2</sup> terreinen aankopen, waarvan ze reeds ca. 150.000 m<sup>2</sup> onder controle had (cfr.1.2.1.1). In België gaat het om een ontwikkelingsterrein gelegen te Lembeek van ca. 55.000 m<sup>2</sup> en een industriegrond van ca. 6.000 m<sup>2</sup> gelegen te Vorst. In Nederland kon Montea drie uitbreidingsgronden gelegen te Tilburg, Zwolle en 's Hertogenbosch van ca. 24.000 m<sup>2</sup> verwerven en in Frankrijk een ontwikkelingsterrein van ca. 70.000 m<sup>2</sup> in Senlis. Daarnaast kon Montea in het laatste kwartaal van 2022 de controle verwerven over een grondreserve gelegen te Toury van ca. 545.000 m<sup>2</sup> in Frankrijk (cfr. 1.2.1.2). Tot slot werden in België ontwikkelingen opgestart op twee terreinen te Tongeren van ca. 44.000 m<sup>2</sup> (cfr.1.2.2.1) en ca. 42.000 m<sup>2</sup> (cfr.1.2.2.2) en te Vilvoorde op een terrein van ca. 22.000 m<sup>2</sup> (cfr.1.2.2.2).



## 1.2.4 Overzicht van geïdentificeerde projecten

	Country	Location	Land-bank	Land (sqm)	GLA(sqm)	Delivery	Tenant	Lease duration	CAPEX TRACK '24 2021-2024		
Developments & Land Positions	BE	Antwerp		13.000 m <sup>2</sup>	4.300 m <sup>2</sup>	Q1 '21	DHL Express	15 y	11 M€	45%	
	NL	Schiphol		4.400 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup>	Q1 '21	Amazon Logistics	10 y	1 M€		
	BE	Willebroek		7.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	Q4 '21	Dachser	15 y	3 M€		
	NL	Waddinxveen		60.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	Q1 '22	HBM Machines	10 y	28 M€		
	NL	Tiel		31.800 m <sup>2</sup>	9.700 m <sup>2</sup>	Q1 '22	Re-Match	20 y	9 M€		
	NL	Etten-Leur		37.520 m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>	Q2 '22	Raben Netherlands B.V.	8 y	15 M€		
	BE	Antwerp		38.000 m <sup>2</sup>	8.500 m <sup>2</sup>	Q3 '22	Amazon Logistics	15 y	41 M€		
	DE	Mannheim	x	83.000 m <sup>2</sup>			FDT Flachdach	9 y	34 M€		
	DE	Leverkusen	x	28.000 m <sup>2</sup>			TMD Friction Services	2 y	10 M€		
	BE	Tongeren	x	95.000 m <sup>2</sup>			tbc	N.A.	13 M€		
	BE	Tongeren	x	145.000 m <sup>2</sup>			tbc	N.A.	17 M€		
	BE	LembEEK	x	55.000 m <sup>2</sup>			tbc	N.A.	10 M€		
	BE	Vorst	x	6.000 m <sup>2</sup>			tbc	N.A.	2 M€		
	FR	St - Priest	x	70.000 m <sup>2</sup>			tbc	N.A.	7 M€		
	FR	Toury	x	545.000 m <sup>2</sup>			tbc	N.A.	27 M€		
		Solar panels									27 M€
		Other									14 M€
Standing investments	NL	Ridderkerk		12.400 m <sup>2</sup>	6.800 m <sup>2</sup>	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 y	11 M€	55%	
	BE	Brussels		35.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Q2 '21	Van Moer Logistics	10 y	10 M€		
	BE	Ghent		15.500 m <sup>2</sup>	9.400 m <sup>2</sup>	Q4 '21	Publiganda	3 y	8 M€		
	BE	Tongeren		40.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Q4 '21	XPO	3 y	22 M€		
	BE	Tongeren		44.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Q4 '22	Tailormade Logistics	6 y	24 M€		
	BE	Tongeren		42.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Q1 '23	Confidential	6 y	18 M€		
	BE	Vilvoorde		22.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	Q1 '23	Storopack Benelux	10 y	13 M€		
	NL	Zwolle	x	60.000 m <sup>2</sup>	33.000 m <sup>2</sup>	Q1 '22	PostNL	8 y	35 M€		
	NL	's Hertogenbosch	x	50.000 m <sup>2</sup>	27.000 m <sup>2</sup>	Q1 '22	PostNL	4 y	30 M€		
	NL	Tilburg	x	20.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	Q1 '22	Barsan	9 y	9 M€		
	NL	Alkmaar	x	8.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€		
	BE	Ghent	x	46.000 m <sup>2</sup>	27.000 m <sup>2</sup>	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6 y	17 M€		
	NL	Berkel & Rodenrijs	x	9.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€		
	NL	Almere	x	35.800 m <sup>2</sup>	25.800 m <sup>2</sup>	Q2 '22	Confidential	18 y			
	NL	Catharijne	x	7.500 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	Q2 '22	Confidential	10 y	62 M€		
	NL	Zeewolde		54.000 m <sup>2</sup>	36.600 m <sup>2</sup>	Q2 '22	Confidential	10 y			
	NL	Echt		13.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	Q3 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	8 M€		
	NL	Zwijndrecht		64.000 m <sup>2</sup>	25.700 m <sup>2</sup>	Q3 '22	Jiffy Products International	14 y	30 M€		
	FR	Avignon		26.500 m <sup>2</sup>	12.700 m <sup>2</sup>	Q3 '22	Rozenbal	3 y	10 M€		
	<b>Total</b>				<b>1.823.920 m<sup>2</sup></b>	<b>425.400 m<sup>2</sup></b>					<b>589 M€</b>

## 1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2022

### 1.3.1 Huuractiviteit

#### Bezettingsgraad van 99,4%

Op 31 december 2022 bedraagt de bezettingsgraad 99,4% tegenover 99,7% op jaareinde 2021. De zeer beperkte leegstand bevindt zich in Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Mondial Air Fret en in Aalsmeer (NL) voordien verhuurd aan Scotch & Soda.

Van de 9% huurcontracten die in 2023 op vervaldag komen, kon op heden reeds 51% worden verlengd of vernieuwd.

### 1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de loop van 2022 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

### 1.3.3 ESG-verslag<sup>27</sup>: Montea's duurzaamheidsstrategie

Kwalitatief ondernemen en groeien, met oog voor de brede omgeving waarin Montea opereert, het heeft altijd in het DNA van Montea gezeten. Onze track record van de afgelopen jaren is het bewijs van ons streven naar duurzame waardegroei in plaats van naar kortetermijnwinst. We hebben essentiële stappen gezet om het Montea DNA om te zetten in een duidelijke visie en duurzaamheidsstrategie op middellange (2030) en lange (2050) termijn.

## Montea operaties

### Doelstellingen broeikasgasemissies

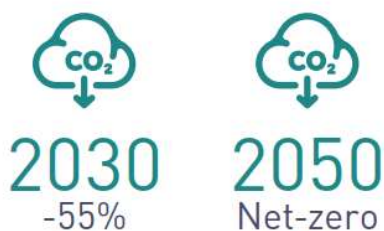


### Acties



## Nieuwe ontwikkelingen

### Doelstellingen broeikasgasemissie

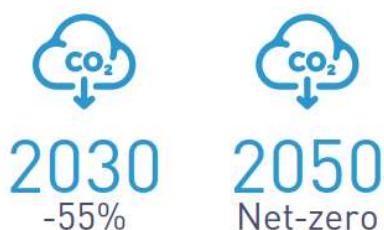


### Acties

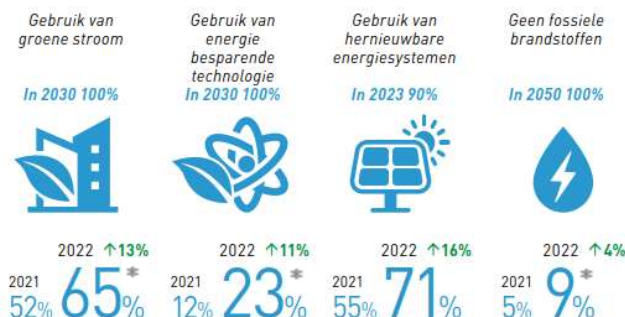


## Bestaande portefeuille

### Doelstellingen broeikasgasemissies



### Acties



\* Percentage onder voorbehoud van validatie door externe auditor, definitieve resultaten zullen worden meegedeeld in het geïntegreerde jaarverslag.

<sup>27</sup> Zie persmededeling van 15/04/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

## Het duurzaamheidsplan 2030/2050









Montea heeft haar duurzaamheidsvisie voor de toekomst uitgewerkt via een strategisch plan 2030/2050 dat de duurzaamheidsvisie op middellange (2030) en lange (2050) termijn uiteenzet. Hiermee zet Montea haar ambities kracht bij om een leiderschapspositie op het vlak van duurzaamheid in te nemen.

In 2020 en 2021 zette Montea dit plan voor het eerst om in een duidelijke visie en kreeg Montea hiervoor erkenning, met o.a. een GRESB-score die meer dan verdubbelde en een EPRA sBPR Silver Award.

In 2022 zette Montea door op de ingeslagen weg en verbeterde haar GRESB-score naar 77/100 tegenover een score van 69/100 in 2021. De GRESB-doelstellingen geven investeerders een beter inzicht in de effectieve resultaten die vastgoedbedrijven halen in hun traject naar een meer duurzame bedrijfsvoering.

In de verschillende categorieën die GRESB analyseert, scoorde Montea “Best in class” ten opzichte van zijn sectorconcurrenten in twee categorieën: energieverbruik van de gebouwen van Montea enerzijds en uitstoot van broeikasgassen door de gebouwen van Montea anderzijds. Dit zijn dan ook de categorieën waar Montea de ambitie heeft om het verschil te maken.

Daarnaast behaalde Montea voor het eerst goud bij de EPRA sBPR awards<sup>28</sup>. De EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) zijn bedoeld om de normen en consistentie van duurzaamheidsrapportering voor beursgenoteerde vastgoedondernemingen in heel Europa te verhogen. Op basis van de naleving van de EPRA sBPR in hun openbare verslaggeving, worden bedrijven geselecteerd voor een Gold, Silver of Bronze Award.

Rating	Latest scores	Evolution		
		2020	2021	2022
	Reference year	2019	2020	2021
	<b>2022 — GOLD Award</b> Exceptional adherence to sBPR Scoring above 85%			
	<b>2022 — Green Star</b> With a score of 77%			

De GRESB-score en EPRA sBPR Award zijn een evolutief gegeven en in die zin zal het elk jaar een uitdaging blijven om beter te scoren ten opzichte van haar peers en trachten hoger te eindigen in deze rankings. Het is in ieder geval een uitdaging die Montea graag aangaat met haar team, klanten, leveranciers en alle stakeholders die net als Montea de weg inslaan naar een meer duurzame toekomst.

### 1.3.3.1 Omgeving (Environment)

#### Classificatie broeikasgasemissies duurzaamheidsplan

In essentie bestaan de totale broeikasgasemissies van Montea uit drie onderdelen:

- ① Montea operaties (eigen werking)
- ② Nieuwe ontwikkelingen
- ③ Bestaande portefeuille

<sup>28</sup> Zie persmededeling van 29/09/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.



### ① Montea operaties

Binnen de Montea operaties blijft de focus op de doelstelling van het duurzaamheidsplan 2030/2050:

#### Doelstellingen broeikasgasemissies



De weg naar CO<sub>2</sub>-neutraal voor de Montea operaties, wordt verdergezet met de plaatsing van bijkomende laadinfrastructuur voor elektrische wagens aan de eigen kantoren en de vervanging van de oude verlichting door energiezuinige LED-verlichting met daglicht en bewegingssensoren.

Om de carbon footprint te verlagen, werd er in 2021 beslist enkel nog 100% elektrische wagens te leasen. Vandaag bestaat het wagenpark van Montea reeds voor 33% uit elektrische wagens. Door lange leveringstermijnen van nieuwe wagens, loopt de uitrol van het elektrisch mobiliteitsplan wat vertraging op. Toch wordt verwacht dat dit slechts van tijdelijke aard is en dat Montea op schema blijft om haar target voor 2030 te behalen.

Duurzaamheid leeft ook onder de Monteaners, de medewerkers van Montea, die in de loop van 2022 het Montea Sustainability team hebben opgericht. Binnen dit forum worden initiatieven opgezet die duurzaamheid integreren in het gedrag en de sfeer in de kantoren. Een paar voorbeelden van reeds genomen initiatieven zijn:

- het invoeren van gerecycleerd papier voor alle kantoorprinters;
- het vervangen van niet-herbruikbare flessen door een watertapinstallatie;
- het invoeren van een herbruikbare drinkbus voor elke medewerker, in samenwerking met “ocean bottle”, waarbij elke aangekochte fles resulteert in de inzameling van 11,4 kg plastic (gelijk aan 1.000 plastic flessen).

Het Montea Sustainability team komt op regelmatige tijdstippen bij elkaar en denkt na over verdere initiatieven.

## ② Nieuwe ontwikkelingen

Ook binnen nieuwe ontwikkelingen blijft de focus op de doelstelling van het duurzaamheidsplan 2030/2050:



Montea heeft ook ambities geformuleerd op vlak van CO<sub>2</sub>-emissies voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij er twee luiken zijn: energie-efficiëntie en embodied carbon<sup>29</sup>.

### 1. Energie-efficiëntie in nieuwe ontwikkelingen

Om zowel de kosten voor energie als de broeikasgasemissies van nieuwe gebouwen te reduceren, werden er doelstellingen bepaald wat betreft de energie-efficiëntie van nieuwe ontwikkelingen.

Intussen heeft Montea doorgedreven energiestudies op haar gebouwconcepten laten uitvoeren. Deze tonen aan dat voor nieuwe ontwikkelingen een energie-efficiëntie van 25 kWh/(m<sup>2</sup>.jaar) zeker haalbaar is. Samen met de maatregelen die in Montea's Blue Label<sup>30</sup> specificaties vervat zitten, wordt verwacht dat Montea haar doelstelling voor een maximale energie-efficiëntie voor haar nieuwe ontwikkelingen reeds vanaf 2023 zal kunnen realiseren. Een energiebesparing van 3.450 MWh, of een vermindering in uitstoot van 641,7 tCO<sub>2</sub>/jaar (equivalent van de jaarlijkse CO<sub>2</sub>-opname van 41 ha bomen) is hiervan de resultante.

Voor de nieuwe ontwikkeling in Tongeren<sup>31</sup>, wordt er naast de gebruikelijke installatie van zonnepanelen, ook een energieopslag met batterij van 300 kWh voorzien. Deze zal bijdragen aan de optimalisatie van het eigen verbruik van de lokaal opgewekte groene energie van de zonnepanelen, alsook een bijdrage leveren aan de broodnodige maatregelen voor stabiliteitsdiensten voor het Belgische elektriciteitsnetwerk.

### 2. Embodied carbon in nieuwe ontwikkelingen

Daarnaast streeft Montea er ook naar om de embodied carbon die vrijkomt door het bouwen van nieuwe gebouwen stevig te reduceren. Aangezien 76% van de embodied carbon bij een gebouw wordt bepaald door productkeuzes, spreekt het voor zich dat Montea continu op zoek is naar innovatieve, duurzame producten (bv. CO<sub>2</sub>-arm beton) en bouwwijzen. Daarnaast wordt diesel op de werven vermeden, wordt materiaal indien mogelijk met het schip in plaats van met vrachtwagens aangevoerd en wordt het cementwater op de werf opgevangen en afgevoerd in plaats van het ter plaatse te lozen. Het blijft evenwel een uitdaging om de geschikte leveranciers en partners te vinden en grote stappen vooruit te zetten, maar ook op dat vlak gaat Montea de uitdaging aan.

#### Oplevering Amazon Logistics, Blue Gate Antwerp (BE)

In september leverde Montea het eerste Belgische Delivery Station op voor huurder Amazon Logistics op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp. Dit nieuwe gebouw, op de plaats van de oude petroleumhaven, is een brownfield ontwikkeling. Het is een perfect voorbeeld van de toepassing van de Montea Blue Label bouwvoorschriften. Zo werden er onder andere volgende technieken toegepast:

<sup>29</sup> "Embodied carbon" is de som van de broeikasgasemissies die vrijkomen tijdens de volgende fasen van de levenscyclus: winning van grondstoffen, transport, productie, bouw, onderhoud, renovatie en het einde van de levensduur van een product of systeem.

<sup>30</sup> Montea Blue Label is een duurzame bouwhandleiding voor nieuwbouwprojecten.

<sup>31</sup> zie 1.2.2.2, projecten in uitvoering

overal werd ledverlichting geïnstalleerd, de verwarming werd aangesloten op het warmtenet van Antwerpen, er is een PV-installatie van 758 kWp om het gebouw van hernieuwbare energie te voorzien en er werd extra aandacht besteed aan efficiënte en circulaire isolatie en luchtdichtheid van de gebouwschil om het totale energieverbruik onder de 25 kWh/m<sup>2</sup> per jaar te brengen. Deze toepassingen resulteren in een flexibel gebouw met een efficiënt ruimtegebruik en een zeer laag energie verbruik en bijbehorend lage CO<sub>2</sub>-uitstoot, met aandacht voor circulariteit en levenscyclus van de gebruikte materialen en het welzijn van de mensen die er werken.

Het delivery station voor Amazon kwalificeert zich zo voor een BREEAM<sup>32</sup> “Excellent”-certificering.

Het nieuwe delivery station maakt deel uit van een grotere site die Montea ontwikkelt tot een stedelijk logistiek park en bevindt zich op het eerste eco-effectieve, watergebonden bedrijventerrein in België. Montea is sinds 2016 de exclusieve partner voor de ontwikkeling van de logistieke zone op Blue Gate, te Antwerpen.

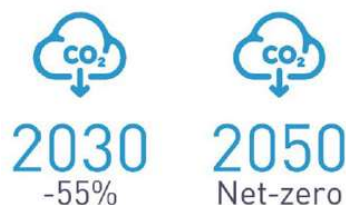
### Opstart vergunningsprocedure stadsdistributie center in Vorst

Voor een nieuw stadsdistributie center in Vorst is een vergunningsprocedure lopende<sup>33</sup>. Parallel aan het vergunningstraject worden intussen studies verdergezet om de principes uit de startnota “Vlaanderen circulair” van de Vlaamse Regering ook in de praktijk toe te passen op deze site. Zo zullen materialen gekozen worden die een zo laag mogelijke “embodied carbon” hebben. Hierbij zullen de EPD-fiches (Environmental Product Declarations) van de producenten en LCA-berekening (Life Cycle Analyse) belangrijke informatiebronnen zijn. Op een EPD-fiche kwantificeert men, aan de hand van een levenscyclusanalyse, de milieu-impact van een materiaal doorheen de levensduur om zo vergelijkingen mogelijk te maken tussen materialen die dezelfde functie vervullen. Deze ontwikkeling ambieert dan ook om zich te kwalificeren tot BREEAM “Excellent”.

### ③ Bestaande portefeuille

Ook binnen de bestaande portefeuille blijft de doelstelling van het duurzaamheidsplan 2030/2050 op vlak van broeikasgasemissies indachtig:

#### Doelstellingen broeikasgasemissies



Om de doelen voor de gebouwen in de bestaande portefeuille te behalen, lopen er verscheidene verbeteringsprogramma's:

- Het plaatsen van PV-systemen om de gebouwen van hernieuwbare energie te voorzien
- Het vervangen van bestaande gasverwarmingen of oudere warmtepompen door moderne energiezuinige warmtepompen die op groene elektriciteit kunnen verwarmen
- Het vervangen van bestaande verlichting door energiezuinige LED-verlichting
- Plaatsing van laadpalen voor elektrische voertuigen
- De renovatie van daken met verhoging van de dakisolatie om de warmteverliezen te verminderen
- Verfijning van de energiemonitoring om beter inzicht te krijgen in de energieverbruiken

<sup>32</sup> “Building Research Establishment Environmental Assessment Method” is een duurzaamheidscertificaat voor het realiseren van duurzame gebouwen met minimale milieu-impact. Het brengt de prestaties van een gebouw in kaart tijdens zijn volledige levenscyclus, op basis waarvan een score wordt toegekend.

<sup>33</sup> Het betreft de ontwikkeling van een brownfield (20.000 m<sup>2</sup>) nabij het centrum van Brussel. De investeringswaarde is nog niet opgenomen in het geïdentificeerd investeringsvolume omwille van het lopende vergunningstraject.



Om haar klanten te helpen hun energiekosten te verlagen, zal Montea, gezien de oplopende energieprijzen, een aantal verbeteringsprogramma's in het kader van energie-efficiëntie versnellen. Het doel is om het energieverbruik van de sites sneller te reduceren, wat uiteraard niet enkel lagere operationele kosten tot gevolg zal hebben, maar een ook lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot. Zo heeft Montea de ambitie om de totale productie van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk te verhogen met 21.600 MWh wat overeenkomt met een jaarverbruik van 6.100 gezinnen en een equivalent van de CO<sub>2</sub> opname van 500 ha bos.

Daarnaast werden in België en Nederland op 4 sites oude verwarmingsinstallaties vervangen door warmtepompen en op 6 sites werd de verlichting aangepast naar LED-verlichting. Dit zorgt voor zowel een verlaging van de energiekosten als de uitstoot van deze sites. Ondertussen is 21% van onze gebouwoppervlakte uitgerust met energiezuinige warmtepompen en is 41% van de gebouwoppervlakte voorzien van LED-verlichting. Voorts werden er in de loop van 2022 reeds 59 laadpunten voor elektrische voertuigen geplaatst.

In België en in Frankrijk werden de daken van de panden in Saint Priest (FR), Saint-Martin-de-Crau (FR), Marennes (FR) en Hoboken (BE) grondig gerenoveerd (samen goed voor ca. 48.000 m<sup>2</sup>). Daarbij werd de dikte van de dakisolatie verdubbeld, wat niet alleen zal resulteren in een lager verbruik voor verwarming, maar vooral een besparing in uitstoot van ca. 36 tCO<sub>2</sub>e/jaar (equivalent van de jaarlijkse CO<sub>2</sub>-opname van 2,3 Ha bomen) zal opleveren. Voor alle sites in Frankrijk werden ook energetische audits besteld om verdere verbeteringen te identificeren. In Nederland heeft Montea aan alle huurders een duurzaamheidscoach aangeboden als eindejaarsgeschenk. Deze duurzaamheidscoach zal begin 2023 een bezoek brengen aan alle sites en de huurders advies geven op het gebied van verduurzaming. Het initiatief werd enthousiast onthaald.

#### **Opstart haalbaarheidsstudie voor een CO<sub>2</sub>-neutraal Park de Hulst**

Europa is in volle transitie naar een CO<sub>2</sub>-neutrale economie tegen 2050, en hierbij is diepgaande elektrificatie van koolstof intensieve activiteiten van cruciaal belang. De activiteiten in en rond onze gebouwen op de Hulst vormen hier geen uitzondering op. Een complex ecosysteem zoals dat van de Hulst vraagt echter om een veelzijdige aanpak waarbij verschillende technologische oplossingen aangereikt worden, en waarbij de wensen en verzoeken van alle betrokken bedrijven in acht worden genomen. Montea, Quares en Toyota Material Handling, met ondersteuning van de VUB en Flux 50, hebben hiervoor de handen in mekaar geslagen om van dit bedrijventerrein een voorloper te maken op weg naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit, en na te gaan hoe deze doelstelling kan bereikt worden door samenwerking op vlak van hernieuwbare energie, -mobiliteit en logistiek. Een haalbaarheidsstudie wordt in de komende maanden uitgevoerd, met tot doel mogelijke scenario's voor de energie transitie van de Hulst te bestuderen en te optimaliseren. Daartoe zullen verschillende commercieel beschikbare technische oplossingen worden bestudeerd, namelijk lokale hernieuwbare energieopwekking, lokaal geproduceerde groene waterstof, energieopslag-systemen, elektrische voertuigen op batterijen en elektrische voertuigen op brandstofcellen.

#### **Green Finance Framework**

In overeenstemming met haar Green Finance Framework brengt Montea verslag uit over de voortgang en, waar mogelijk, de impact van duurzame projecten (zoals gedefinieerd in het Green Finance Framework) waarvoor een groen financieringsinstrument werd gebruikt. Op 26 april 2022 publiceerde Montea voor het eerst haar "Green Finance Allocation and Impact report" m.b.t. de 235 miljoen EUR aan groene obligaties die in 2021 onder het Green Finance Framework werden uitgegeven via een US private plaatsing. De opbrengsten van deze private plaatsing werden uitsluitend gebruikt voor de herfinanciering van duurzame projecten, zoals duurzame gebouwen en hernieuwbare energie. Hiermee realiseert Montea een besparing van broeikasgasemissies van 20.379 tCO<sub>2</sub>e/jaar (equivalent van de jaarlijkse CO<sub>2</sub>-opname van 1.306 Ha bomen). De impact en allocatie van de uitgifte van € 380 miljoen aan Green unsecured notes die werd opgehaald in de loop van 2022 zullen op dezelfde manier berekend worden.



### 1.3.3.2 Team (Social)

Montea wil waarde creëren voor haar klanten, aandeelhouders en alle andere stakeholders. Dit is alleen mogelijk door de aanhoudende inzet van haar medewerkers, de Monteaners. Zij vormen het hart van de organisatie. Respect, integriteit en duurzaamheid zitten in het DNA van Montea. Voor Montea is het cruciaal dat medewerkers zich gewaardeerd voelen en de ruimte krijgen om hun talenten te ontplooiën. Om een betrokken team te creëren, bouwt Montea voort op de troeven van haar mensen in alle functionele domeinen. Monteaners zijn ondernemers, teamspelers en fundamenteel positief ingesteld.



De ambitie van Steven Claes, die het team van Montea vervoegde in 2022 als de eerste Chief Human Resources Officer van Montea, is om het sterke team dat de voorbije jaren werd opgebouwd verder duurzaam te ondersteunen. Er zal aandacht zijn voor:

- **Aantrekking & retentie** door versterking van de wervings-/onboarding strategie & procedure gekoppeld aan de bedrijfs- & duurzaamheidscultuur. Het aantrekken en behouden van het juiste divers talent is essentieel om de groeistrategie van Montea te realiseren.
- **Gezondheid & engagement** door de uitrol van een welzijnsonderzoek met acties, de uitrol van een hybride werkmodel en het bevorderen van een werkomgeving die inspireert tot een hoge werknemersmotivatie en -betrokkenheid die aansluit bij intrinsieke motivatie.
- **Beloning** door het stimuleren van (i) eigendom van het bedrijf door middel van aandelenaankoopplannen voor werknemers, (ii) verduurzaming door in te zetten op elektrificatie van het wagenpark en het hybride werkmodel en (iii) gemeenschapsfocus door CSR-initiatieven en teambuilding.
- **Ontwikkeling** door het creëren van en investeren in een leerbaarheidscultuur, het ontwikkelen van kritische capaciteiten door te focussen op harde en zachte vaardigheden om de uitdagingen van de toekomst aan te gaan. Dit alles aangevuld met veerkracht, business & performance coaching om zowel de kwaliteit van de dienstverlening aan de klanten te verhogen als de economische en sociale prestaties van het bedrijf te versterken.

#### Team en organisatie

In de eerste jaarmidde van 2022 lanceerde Montea, samen met een externe partner die zich inzet voor welzijn op de werkvloer, een Human Capital scan om te peilen wat werknemers energie geeft, wat stress veroorzaakt, maar ook hoe ze fysiek & mentaal sterker gemaakt kunnen worden. Alle Monteaners ontvingen een anonieme vragenlijst om naar deze elementen te peilen.

Als resultaat kan met trots worden gezegd dat Montea, op basis van input van haar externe partner, één van de best scorende werkplekken is op vlak van motivatie en engagement. De resultaten tonen aan dat er een geweldige teamsfeer heerst. De sociale energie en het solidariteitsgevoel zijn hoog door de aanwezigheid van onderlinge steun tussen collega's, steun van de manager en erkenning van collega's. Daarnaast scoren ook

de mate van zelfstandigheid en variatie die in de werkomgeving wordt ervaren, of er voldoende middelen zijn en of het team efficiënt werkt, hoog. Al deze elementen leiden tot werkplezier, emotionele loyaliteit en een zeer lage intentie om Montea te verlaten. Uiteraard zijn er ook een aantal kleine aandachtspunten binnen Montea (zonder zorgwekkend te zijn) waar verder aan gewerkt kan worden om van Montea een nóg betere werkplek te maken. Hiertoe werden reeds een aantal initiatieven opgezet, waaronder verschillende workshops, zowel onderling in de interne teams als met externe specialisten, over onderwerpen zoals work/life integratie en het stellen van grenzen. De uitdaging voor de toekomst zal zijn om het mooie resultaat te behouden gedurende de verdere groei van de organisatie.

Tot slot, op organisatorisch vlak, gaf de Human Capital scan aan dat er een behoefte heerst bij de medewerkers om nog beter te begrijpen waar Montea voor staat. Daartoe werden de fundamenten van Montea in kaart gebracht om de missie/visie/waarden/purpose verder te verduidelijken, met als kickstart in het derde kwartaal een workshop voor de hele organisatie. Daarin werd input verzameld van alle medewerkers. Met die input ging het managementteam gedurende verschillende sessies verder aan de slag om uiteindelijk het 'Montea merkenpaspoort' te creëren, waarin ook de strategische doelstellingen van Montea voor de volgende jaren duidelijker werden gedefinieerd. Zowel het Montea merkenpaspoort als de strategische doelstellingen werden inmiddels voorgesteld aan de Raad van Bestuur en de volledige organisatie.

### **Verder uitbouwen van teams**

Montea bouwt voortdurend aan een "fit for growth" organisatie, vertrekkend vanuit de structuur van kernlanden. Dit gebeurt via een flexibele structuur die gericht is op een "performance driven, purpose led" organisatie.

Tijdens het vierde kwartaal van 2022 werd Patrick Abel, de nieuwe country director Duitsland aangeworven (startend vanaf januari 2023). Hij zal leidinggeven aan het lokale Duitse "to-be-build" team en de interne en externe middelen coördineren om de overeengekomen rendementsverwachtingen te behalen.

Het Franse team werd versterkt door de toevoeging van 3 belangrijke functies, een project development manager, een business development manager en een property manager, waaruit duidelijk de Franse groei intenties blijken.

In Nederland, een land dat door zijn exponentiële groei de afgelopen jaren een versneller is voor onze activiteiten, werd een nieuwe aanwerving binnen business development verzekerd vanaf het eerste kwartaal van 2023.

In België ten slotte, zal vanaf het eerste kwartaal van 2023 een extra project development manager starten en wordt op heden gezocht naar een landendirecteur België, een nieuwe functie binnen Montea.

### **Long Term Incentive Plan**

In het kader van het aantrekken van talent en de intentie van Montea inzake duurzame groei van de onderneming op lange termijn, heeft de Raad van Bestuur het optieplan 2022 voor Belgische werknemers goedgekeurd alsook een op aandelen gebaseerde beloningssysteem voor onze Franse Monteaners met ingang van 1 januari 2023. Om dezelfde redenen wordt de lancering van een 2023 aandelenaankoopplan in België, Nederland en Duitsland onderzocht.

### **1.3.3.3 Beleid (Governance)**

Montea streeft naar een beleid (governance) dat gekenmerkt wordt door eerlijkheid en integriteit, transparantie, verantwoordelijkheidszin, een strikte ethiek en de naleving van de wettelijke regels en de normen inzake deugdelijk bestuur. Naleving van de toepasselijke ESG-regelgeving en -normen is een topprioriteit voor Montea en vormt een integraal onderdeel van haar interne auditprocessen.



De belangrijkste governance principes van Montea zijn uiteengezet in haar policies, nl. corporate governance charter, gedragscode, verhandelingsreglement, Supplier Code of Conduct, remuneratiebeleid en milieubeleid. Een aantal van deze policies werd in 2022 verder verfijnd met het oog op een continue verbetering van de governance binnen Montea in lijn met haar ESG-strategie. In 2022 werd de jarenlange strategie en visie van Montea op het vlak van community engagement verwoord in een Community Engagement Policy. Dit beleid beschrijft de hoekstenen van Montea's inspanningen op dit vlak, zijnde: zich engageren voor de lokale gemeenschappen waarin zij actief is, sociale betrokkenheid en steun voor goede doelen, en het delen van kennis. Al deze policies kunnen worden teruggevonden op de website van Montea.

Op dagelijkse basis streeft Montea 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 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. De achtergrond van de huidige leden van de raad van bestuur is erg divers, met ervaring uit o.a. de bancaire, farma-, post- en vastgoedsector. De huidige leden van de raad van bestuur beschikken tevens over een aanzienlijke kennis van ESG-gerelateerde aangelegenheden dankzij hun jarenlange ervaring (op C-level) bij Belgische en internationale bedrijven met een stevige trackrecord inzake ESG. In lijn met de principes inzake deugdelijk bestuur is de raad van bestuur samengesteld uit een meerderheid van niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders.



Onafhankelijke bestuurders

Sinds september 2022 neemt Dirk Lannoo in een adviserende rol deel aan de raad van bestuur als strategisch adviseur voor wat betreft de beraadslagingen m.b.t. vastgoedstrategie (zie ook 1.3.6)<sup>34</sup>.

In haar beleids- en beslissingsstructuur heeft Montea ook bijzondere aandacht voor duurzaamheid. Zo bestaan er binnen Montea gestandaardiseerde procedures om te beslissen over nieuwe uitgaven met betrekking tot onderhouds-, renovatie- of herontwikkelingswerken, zowel voor gebouwen in portefeuille als voor nieuwe investeringen. Voorstellen van investeringen moeten daarbij onderbouwen hoe het te investeren bedrag past binnen de duurzaamheidsstrategie van Montea. Het Sustainable Executive Committee onderzoekt daarbij of de beschikbare fondsen binnen het Green Finance Framework van Montea kunnen worden toegewezen aan investeringsdossiers.

De leden van het uitvoerend management en medewerkers hebben de bijzondere verantwoordelijkheid om de corporate governance principes, duurzaamheidsvisie en ESG-doelstellingen van Montea te integreren in hun dagelijkse werking. Ook het remuneratiebeleid van Montea is hierop afgestemd waarbij de variabele remuneratie van het uitvoerend management gedeeltelijk gekoppeld is aan het behalen van twee niet-financiële prestatiecriteria:

- het succesvol afronden van een belangrijke stap van het Plan 2030/2050 van Montea;
- het implementeren van een kwalitatief HR-management.

2030  
2050

<sup>34</sup> Zie persmededeling van 01/09/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

## 1.3.4 Verdere versterking van de financieringsstructuur

### 1.3.4.1 Resultaat keuzedividend – 55% van de aandeelhouders ondersteunt Montea's groei door te kiezen voor aandelen<sup>35</sup>

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders opnieuw een keuzedividend aangeboden. In totaal werd 55% van de coupons nr. 24 (die het dividend van het boekjaar 2021 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 207.400 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 18.915.502,20 (€ 4.226.812,00 in kapitaal en € 14.688.690,20 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2022 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt 16.422.856 aandelen na deze transactie.

### 1.3.4.2 US Private Plaatsing: uitgifte van € 380 miljoen aan Green bonds

Montea heeft met succes in het tweede kwartaal van 2022 een nieuwe US Private Plaatsing afgerond via uitgifte van € 380 miljoen aan Green unsecured notes. De obligaties zijn opgesplitst in vier tranches:

- € 175 miljoen - looptijd 8 jaar (opname 17/08/2022 - vervaldag 17/08/2030) - coupon 3,18%;
- € 20 miljoen - looptijd 8 jaar (opname 02/11/2022 - vervaldag 02/11/2030) - coupon 3,20%;
- € 25 miljoen - looptijd 8 jaar (opname 07/12/2022 - vervaldag 07/12/2030) - coupon 3,26%;
- € 160 miljoen - looptijd 10 jaar (opname 15/06/2022 - vervaldag 15/06/2032) - coupon 3,40%.

De obligaties werden geplaatst via een US private plaatsing bij zeven internationaal gerenommeerde investeerders. Deze uitgifte is de grootste financieringstransactie in de geschiedenis van Montea en verzekert de liquiditeit tot eind 2023. De gemiddelde resterende looptijd van de schulden stijgt naar 6,9 jaar.

Door deze transactie is inmiddels ca. 50% van de uitstaande financiering uitgegeven onder het Green Finance Framework. De opbrengsten zullen uitsluitend worden aangewend ter (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals gecertificeerde gebouwen, hernieuwbare energie, energie-efficiënte programma's etc. conform de criteria opgenomen in het Framework.

### 1.3.4.3 Succesvolle plaatsing van nieuwe aandelen via ABB<sup>36</sup>

Begin november 2022, heeft Montea binnen het kader van het toegestane kapitaal met succes 1.602.364 nieuwe aandelen geplaatst tegen € 64,00 per nieuw aandeel via een private plaatsing bij gekwalificeerde en/of institutionele beleggers middels een "accelerated bookbuilding". Deze private plaatsing resulteerde in een bruto-opbrengst van € 102.551.296.

Deze transactie heeft een verlagend effect op de schuldratio en ondersteunt de gezonde balans in tijden van verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische vooruitzichten en hogere rentes. Daarnaast versterken de opbrengsten de liquiditeitspositie van Montea en stellen ze haar in staat om snel in te spelen op investeringsopportuniteiten, met een focus op duurzaam, multimodaal en multifunctioneel logistiek vastgoed gelegen op strategische toplocaties.

De nieuwe aandelen werden uitgegeven met coupon nr. 25 en volgende aangehecht. De nieuwe aandelen geven recht op een dividend vanaf 1 januari 2022.

Ingevolge de voltooiing van de private plaatsing bedraagt het totale geplaatste kapitaal van Montea € 367.352.913,12 vertegenwoordigd door 18.025.220 volledig volstorte gewone aandelen.

<sup>35</sup> Zie persmededeling van 08/06/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>36</sup> Zie persmededeling van 09/11/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

#### 1.3.4.4 Herfinanciering bestaande kredietlijnen

Tot op heden heeft Montea reeds € 106 miljoen van de gecontracteerde kredietlijnen kunnen herfinancieren die kwamen te vervallen in 2022 en 2023. Daarmee wordt de gemiddelde looptijd van de kredieten verlengd naar 6,9 jaar.

#### 1.3.5 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) (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 N.V. 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. Montea zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland N.V. dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Enkel in dat geval kan, in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, Montea beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI-regime.

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-statuuut. Dit contact is gericht op het bekomen van het FBI-regime voor Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen.

##### Toekomst van FBI-regime

In juli 2022 heeft het onderzoeksinstituut 'Stichting Economisch Onderzoek' (SEO) een evaluatie over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het FBI-regime afgerond en aangeboden aan de opdrachtgever, het Nederlandse Ministerie van Financiën. In het evaluatierapport worden voor verschillende knelpunten van het (vastgoed-)FBI-regime oplossingsrichtingen gesuggereerd. In de aanbiedingsbrief aan de volksvertegenwoordiging heeft de Staatssecretaris van Financiën aangegeven deze oplossingsrichtingen te evalueren en na de zomer zijn beleidsvoornemens te presenteren.

Medio september 2022 heeft de Staatssecretaris van Financiën hieraan opvolging gegeven in de bekendmaking van de Nederlandse begroting voor 2023. Hierin werd aangekondigd dat het kabinet een zogeheten vastgoedmaatregel zal introduceren in de vennootschapsbelasting, als gevolg waarvan FBI's vanaf 2024 niet langer rechtstreeks in vastgoed zouden kunnen beleggen. Begin december 2022 heeft het kabinet Financiën gereageerd op het eerder gunstige evaluatierapport van het onafhankelijke Nederlandse onderzoeksinstituut SEO en het besluit gedeeld om de inwerkingtreding van deze afschaffing met een jaar uit te stellen naar 1 januari 2025.

Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen zouden daarom vanaf 2025 niet langer aanspraak kunnen maken op het FBI-statuuut. Het is de verwachting dat vastgoed-FBI's zullen gaan herstructureren vóór 2025. In de kabinetsreactie is ook aangegeven dat flankerende maatregelen in 2024 getroffen zullen worden om het herstructureren van FBI's die in vastgoed beleggen te faciliteren.

De lopende dialoog die Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen onderhoudt met de Nederlandse fiscale administratie wordt niet aangetast door de aangekondigde vastgoedmaatregel van 2025. Deze maatregel geniet geen terugwerkende kracht.



## Boekhoudkundige verwerking & financiële impact tot en met 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 N.V.<sup>37</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, 2017 en 2018 heeft Montea definitieve aanslagen vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze jaren) ontvangen. Tegen de definitieve aanslagen 2015, 2016, 2017 en 2018 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 N.V.<sup>38</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, 2021 en 2022 is bezwaar gemaakt. De dividendbelasting kan mogelijk gerecupereerd worden indien het FBI-statuut toch geweigerd zou worden.

De weigering van het FBI-statuut zou, met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2020, een negatieve impact van € 9,4 miljoen (of € 0,57 per aandeel<sup>39</sup>) op het EPRA-resultaat hebben.

De toekenning van het FBI-statuut zou, met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2020, een positieve impact van € 11,7 miljoen op de liquiditeitspositie van Montea hebben.

## Boekhoudkundige verwerking & financiële impact 2021 en 2022

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.

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 en 2022 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 € 4,0 miljoen voor 2021 en € 4,4 miljoen voor 2022 in respectievelijk het EPRA-resultaat 2021 en het EPRA-resultaat 2022 opgenomen, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. De weigering van het FBI-statuut zou, met betrekking tot de jaren 2021 en 2022, geen impact op het EPRA-resultaat hebben.

<sup>37</sup> Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

<sup>38</sup> En haar Nederlandse dochtervennootschappen.

<sup>39</sup> Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 16.538.273 voor 2022.

De toekenning van het FBI-statuut zou, met betrekking tot de jaren 2021 en 2022, een positieve impact van € 8,4 miljoen (of € 0,50 per aandeel) op het EPRA-resultaat hebben alsook een positieve impact van € 40,7 miljoen (of € 2,46 per aandeel) op het portefeuilleresultaat via terugname van de voorziene latente belasting op het vastgoed.

#### Verwerking & financiële impact Track'24 (2023 en 2024)

Ook in de vooruitzichten voor 2023 en 2024 houdt Montea rekening 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 € 5,8 miljoen voor 2023 en € 6,1 miljoen voor 2024 in respectievelijk het ingeschatte EPRA-resultaat 2023 en het ingeschatte EPRA-resultaat 2024 opgenomen, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

De weigering van het FBI-statuut zou, met betrekking tot de jaren 2023 en 2024, geen impact op het EPRA-resultaat hebben.

De toekenning van het FBI-statuut zou, met betrekking tot de jaren 2023 en 2024, een positieve impact van respectievelijk € 5,8 miljoen en € 6,1 miljoen op het EPRA-resultaat hebben.

Ondersteund door het Europese recht blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2021 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften (minstens tot en met 2024) zullen 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.

### 1.3.6 Andere gebeurtenissen tijdens 2022

#### Programma voor inkoop van 70.000 eigen aandelen<sup>40</sup>

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 bedroeg 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.<sup>41</sup> 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



In februari 2022 versterkte Steven Claes het Montea-team als Chief Human Resources Officer. Met zijn komst 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 staan onder meer de opzet van een nieuw welzijnsprogramma voor werknemers op zijn agenda, alsook bestaande evaluatieprocessen en tevredenheidsenquêtes optimaliseren.

<sup>40</sup> Zie persmededeling van 03/02/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>41</sup> Voor een update m.b.t. het aantal eigen aandelen na deze transactie, zie hieronder.



## Vervreemding van eigen aandelen<sup>42</sup>

Overeenkomstig artikel 8:6 van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen verklaart Montea dat zij in de loop van april 2022 de volgende verrichtingen tot vervreemding van eigen aandelen heeft verricht buiten beurs (OTC) met het oog op de levering van deze Montea aandelen aan de betrokken begunstigen onder een aandelen aankoopplan.

Datum	Aantal aandelen	Prijs per aandeel (€)
11/04/2022	600	90,24
12/04/2022	1.500	92,32
13/04/2022	1.500	92,32
13/04/2022	200	92,32
13/04/2022	200	90,24
14/04/2022	110	92,32
14/04/2022	69.258	90,24
14/04/2022	1.000	90,24
15/04/2022	200	92,32

Als gevolg van bovenstaande transacties bedraagt het totaal aantal eigen aandelen 7.854 (0,05% t.o.v. een totaal van 16.215.456 aandelen) op 15 april 2022.

## Programma voor inkoop van 25.000 eigen aandelen<sup>43</sup>

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 24 mei 2022 t.e.m. 2 juni 2022. Tijdens deze periode werden, via een onafhankelijke tussenpersoon, in totaal 25.000 eigen aandelen ingekocht tegen een totale aankoopprijs van € 2.524.428,80. 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 na te komen en in de toekomst opnieuw te kunnen aanbieden.

Als gevolg van dit inkoopprogramma bedroeg het totaal aantal eigen aandelen gehouden door Montea 32.854 (0,20% t.o.v. een totaal van 16.215.456 aandelen) op 2 juni 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>.

## Lieve Creten versterkt de Raad van Bestuur van Montea<sup>44</sup>



De algemene vergadering van Montea Management NV d.d. 17 mei 2022 keurde de benoeming goed van Lieve Creten als nieuwe onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder voor een periode van drie jaar.

Deze benoeming kadert binnen een gedegen corporate governance beleid waarbij Montea het aantal onafhankelijke bestuurders stabiel houdt, na het verstrijken van het bestuurdersmandaat van Sophie Maes.

Gezien haar breed scala aan expertise en haar mandaten in andere comités en raden van bestuur is Lieve Creten goed geplaatst om het ambitieus groeiverhaal van Montea mee vorm te geven.

<sup>42</sup> Zie persmededeling van 19/04/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>43</sup> Zie persmededelingen van 23/05/2022, 01/06/2022 en 02/06/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>44</sup> Zie persmededeling van 24/05/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

### Montea schakelt een versnelling hoger in Frankrijk – Luc Merigneux start als Country Director France<sup>45</sup>

In juni startte Luc Merigneux als Country Director France met de bedoeling de groei van de Franse portefeuille significant te versnellen op een kwalitatieve manier. Onder zijn leiding wil Montea in Frankrijk groeien op basis van de formule die Montea ook in België en Nederland succesvol gemaakt heeft. Daarbij wordt vooral gedacht aan in-house ontwikkelingen en strategische partnerships met gevestigde spelers.

Luc heeft sinds meer dan 14 jaar een uitgebreide ervaring opgebouwd in de vastgoedsector, met een duidelijke focus op de logistieke sector. Hij beschikt over de vereiste ervaring om voor Montea vastgoedprojecten aan te brengen.



De nieuwe Country Director France zal zijn functie uitoefenen in het kantoor in Parijs en zal samen met het lokale Franse Montea team het groeiplan Track'24 nader vormgeven.

### Dirk Lannoo versterkt Montea als strategisch adviseur<sup>46</sup>



Montea verwelkomt Dirk Lannoo als strategisch adviseur in de verschillende investeringscomités binnen Montea. In deze functie zal hij advies geven aan de leden van de raad van bestuur rond nieuwe investeringsdossiers en ontwikkelingsprojecten met een focus op duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed. Dirk Lannoo heeft een lange carrière in het logistiek vastgoed achter de rug. Hij was meer dan 35 jaar actief binnen de logistieke groep Katoen Natie, waar hij als Vice President mee instond voor de doorgedreven internationalisering van de groep.

### Montea's Reality Check<sup>47</sup>

Op maandag 19 september 2022 organiseerde Montea de eerste editie van "Reality Check '22". Tijdens het event brachten verschillende experts meerdere actuele thema's aan bod. Zo vertelde econoom en journalist Mathijs Bouman over inflatie, recessie en een krappe arbeidsmarkt, kwam Wim Eringfeld de ontwikkelingen in Logistiek vastgoedland toelichten en had trendwatcher, auteur en spreker Adjiedj Bakas het over veranderingen en recente trends. Wegens de succesvolle eerste editie, staat alvast een nieuwe editie op de planning volgend jaar.



### Programma voor inkoop van 50.000 eigen aandelen<sup>48</sup>

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 20 december 2022 t.e.m. 30 december 2022. Tijdens deze periode werden, via een onafhankelijke tussenpersoon, in totaal 50.000 eigen aandelen ingekocht tegen een totale aankoopprijs van € 3.286.720,43. 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 82.854 (0,46% t.o.v. een totaal van 18.025.220) op 31 december 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>.

<sup>45</sup> Zie persmededeling van 07/06/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie

<sup>46</sup> Zie persmededeling van 01/09/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>47</sup> Zie blog post van 14/10/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>48</sup> Zie persmededeling van 20/12/2022 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.3.7 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 3,30 per aandeel

Op basis van het EPRA-resultaat van € 4,10 zal de raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 3,30 bruto per aandeel (€ 2,31 netto per aandeel). Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 9% in vergelijking met 2021 (€ 3,75 bruto per aandeel).

KERNRATIO'S	31/12/2022	31/12/2021
<b>Kernratio's (€)</b>		
EPRA resultaat per aandeel (1)	4,10	3,75
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	4,74	9,57
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	3,53	0,80
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	12,36	14,12
EPRA resultaat per aandeel (2)	3,76	3,73
<b>Voorgestelde uitkering</b>		
Bruto dividend per aandeel	3,30	3,03
Netto dividend per aandeel	2,31	2,12
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.538.273	16.130.871
Aantal aandelen in omloop per periode einde	18.025.220	16.215.456

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

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

## 1.4 Financiële resultaten voor het boekjaar 2022

### 1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 december 2022

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2022	31/12/2021
	12 maanden	12 maanden
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	90.889	75.145
VASTGOEDRESULTAAT	99.913	84.743
% t.o.v netto huurresultaat	109,9%	112,8%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-2.003	-2.574
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	97.910	82.169
Algemene kosten van de vennootschap	-6.742	-5.052
Andere operationele opbrengsten en kosten	-148	158
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	91.020	77.275
% t.o.v netto huurresultaat	100,1%	102,8%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-17.948	-11.561
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	73.072	65.714
Belastingen	-5.334	-5.281
<b>EPRA RESULTAAT per aandeel</b>	<b>67.738 4,10</b>	<b>60.433 3,75</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	19	453
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	92.864	175.392
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-14.570	-21.397
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>78.312</b>	<b>154.448</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	58.408	12.967
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>58.408</b>	<b>12.967</b>
<b>NETTO RESULTAAT per aandeel</b>	<b>204.458 12,36</b>	<b>227.848 14,12</b>

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

#### □ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 90,9 miljoen over 2022 en is gestegen met 21% (of € 15,7 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2021 (€ 75,1 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2022 en 2021) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,3%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (3,0%) en de herverhuur van leegstaande units in het gebouw te Aalst (België) en Le Mesnil-Amelot (Frankrijk) (0,3%).

#### ❑ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 99,9 miljoen over 2022, een stijging met € 15,2 miljoen (of 18%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 84,7 miljoen). De stijging van het netto huurresultaat met € 15,7 miljoen wordt gedeeltelijk gecompenseerd door een daling in de andere met huur verbonden opbrengsten t.o.v. 2021 waarin een éénmalige vergoeding opgenomen werd in 2021<sup>49</sup>.

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

De vastgoedkosten, algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn gestegen met € 1,4 miljoen ten opzichte van 2021. Dit naar aanleiding van de groei van de portefeuille. Toch zet de stijging van het vastgoedresultaat zich verder door in een evenredige stijging in het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met 18% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 77,3 miljoen in 2021 naar € 91,0 miljoen in 2022).

De exploitatie- of operationele marge<sup>50</sup> bedraagt 91,1% voor het volledige jaar 2022, tegenover 91,2% over 2021.

#### ❑ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -17,9 miljoen, tegenover € -11,6 miljoen vorig jaar, een stijging met 55% (€ 6,4 miljoen), wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2022 ter financiering van de gerealiseerde investeringen in de loop van 2022.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 december 2022 ingedeekt voor 96,0%.

De gemiddelde financieringskost<sup>51\*</sup>, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 1,9% voor het boekjaar 2022 ten opzichte van 1,8% op het einde voor het boekjaar 2021.

#### ❑ 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 € 4,4 miljoen in de resultatenrekening van 2022 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 in 2021 en 2022 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte van 2022 zal net als die van 2021 dan ook als FBI ingediend worden, aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen voor de voorgenoemde periodes.

<sup>49</sup> Montea heeft in het eerste kwartaal van 2021 een éénmalige vergoeding ontvangen naar aanleiding van een overeenkomst waarbij Montea afziet van een voorkeepsrecht op een eventuele verkoop van een perceel met opstallen in Tilburg.

<sup>50</sup> Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

<sup>51</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.

#### □ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat over 2022 bedraagt € 67,7 miljoen, een stijging van € 7,3 miljoen of 12% tegenover het boekjaar 2021 (€ 60,4 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt € 4,10 per aandeel over 2022, wat een stijging betekent van 9% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over 2021 (€ 3,75 per aandeel), rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 3%.

#### □ Resultaat op de vastgoedportefeuille<sup>52</sup>

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over boekjaar 2022 bedraagt € 78,3 miljoen of € 4,74 per aandeel<sup>53</sup>, een daling met 49% ten opzichte van 2021 (€ 154,4 miljoen). In 2021 was het positieve resultaat van € 154,4 miljoen voornamelijk te wijten aan een yield shift daling van 68 bps. In 2022 worden de positieve herwaarderingen van de bestaande portefeuille hoofdzakelijk gedreven door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 15,3%, maar worden deze deels gecompenseerd door een opwaartse yield shift van 13 bps en de aanpassing van het overdrachtsbelastingtarief in Nederland van 8,0% naar 10,4% vanaf 1 januari 2023. De provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, aangelegd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen'), kent in 2022 een daling van € 6,8 miljoen ten opzichte van 2021.

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

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

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 58,4 miljoen of € 3,53 per aandeel eind 2022, tegenover een variatie van € 13,0 miljoen op het einde van 2021. De positieve impact van € 45,4 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet indekkingsinstrumenten per eind december 2022 als gevolg van de stijgende lange termijn rentevoeten in de loop van 2022.

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

#### □ Nettoresultaat (IFRS)

Het nettoresultaat bestaat uit het EPRA-resultaat, het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten 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 nettoresultaat over 2022 (€ 204,5 miljoen) daalt met € 23,4 miljoen of 10% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk als gevolg van de daling in het geboekte resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeltelijk gecompenseerd door de stijging in variaties in de reële waarde van financiële instrumenten in 2022 ten opzichte van 2021.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel<sup>54</sup> bedraagt € 12,36 per aandeel t.o.v. € 14,12 per aandeel in 2021.

<sup>52</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>53</sup> Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

<sup>54</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

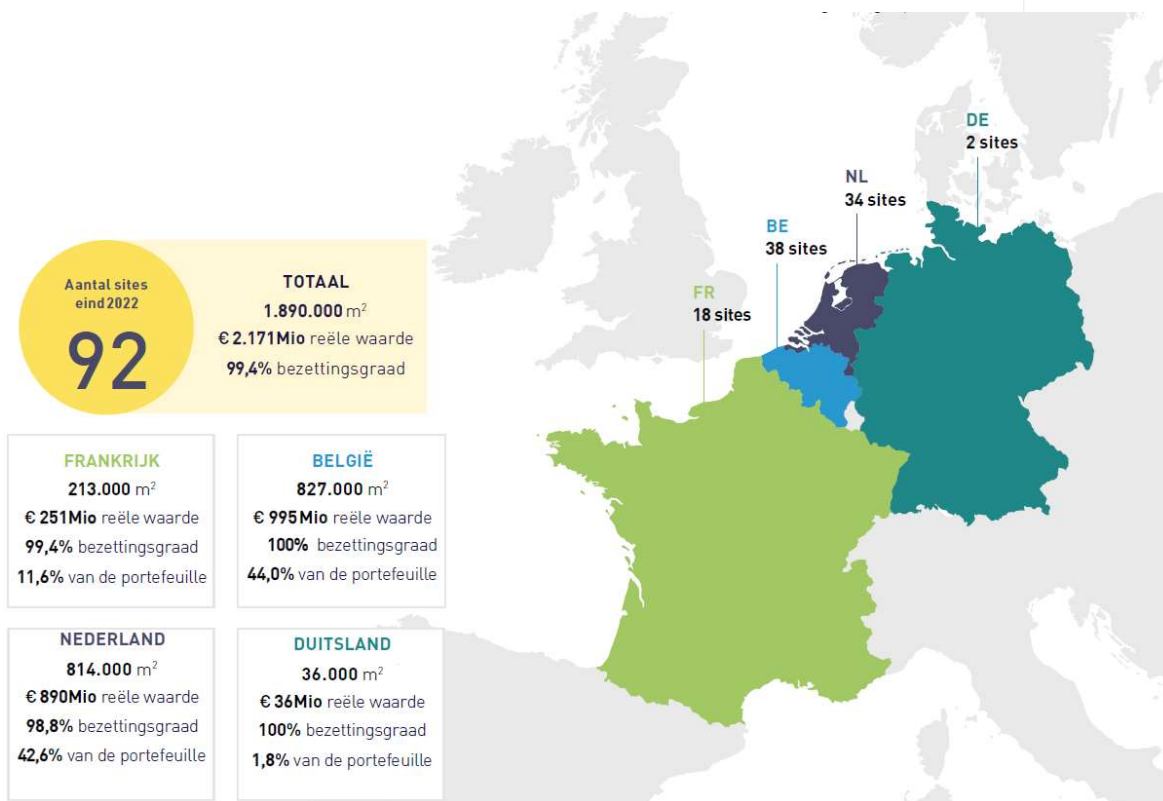
### 1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31 december 2022

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2022 Conso	31/12/2021 Conso
I.	VASTE ACTIVA	2.215.999.976	1.703.679.775
II.	VLOTTENDE ACTIVA	111.711.946	49.237.090
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.327.711.922</b>	<b>1.752.916.865</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.301.220.020</b>	<b>1.016.279.778</b>
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1.297.636.079	1.015.097.127
II.	Minderheidsbelangen	3.583.941	1.182.651
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.026.491.902</b>	<b>736.637.087</b>
I.	Langlopende verplichtingen	909.109.354	597.218.066
II.	Kortlopende verplichtingen	117.382.548	139.419.021
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.327.711.922</b>	<b>1.752.916.865</b>

### 1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31 december 2022

Op 31/12/2022 bestaat het totaal van de activa (€ 2.327,7 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (87% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (4% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (7% 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 december 2022



- ❑ De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.890.029 m<sup>2</sup>, verspreid over 92 sites, met name 38 sites in België, 18 sites in Frankrijk, 34 sites in Nederland en 2 sites in Duitsland.
- ❑ De bezettingsgraad bedraagt 99,4% per 31/12/2022 t.o.v. 99,7% per jaareinde 2021. De beperkte leegstand bevindt zich te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Mondial Air Fret en in Aalsmeer (NL) voordien verhuurd aan Scotch & Soda.
- ❑ Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 2.171,0 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.019,5 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 102,3 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 49,2 miljoen).



	Totaal 31/12/2022	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2021
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>						
Aantal sites	92	38	18	34	2	79
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) - vastgoedportefeuille	1.890.029	826.885	213.454	813.726	35.965	1.545.165
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	100.136					77.133
Bruto rendement (%)	4,96%					4,98%
Current yield - 100% verhuurd (%)	4,98%					5,07%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	11.110	0	1.250	9.860	0	4.135
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	831	0	118	714	0	279
Bezettingsgraad	99,4%	100,0%	99,4%	98,8%	100,0%	99,7%
Investeringswaarde (K EUR)	2.151.050	908.251	252.008	952.863	37.928	1.635.073
<b>Reële waarde (K EUR)</b>	<b>2.019.489</b>	<b>887.948</b>	<b>235.446</b>	<b>860.585</b>	<b>35.511</b>	<b>1.548.305</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)</b>						
<b>Reële waarde (K EUR)</b>	<b>49.197</b>	<b>31.585</b>	<b>2.605</b>	<b>15.007</b>	<b>0</b>	<b>34.983</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>						
<b>Reële waarde (K EUR)</b>	<b>102.338</b>	<b>75.420</b>	<b>12.703</b>	<b>14.215</b>	<b>0</b>	<b>114.834</b>
<b>Vastgoedportefeuille - TOTAAL</b>						
<b>Reële waarde (K EUR)</b>	<b>2.171.024</b>	<b>994.953</b>	<b>250.754</b>	<b>889.807</b>	<b>35.511</b>	<b>1.698.123</b>

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

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

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

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

- ❑ Het vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 4,98% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 5,07% op 31/12/2021. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 4,96%, ten opzichte van 4,98% op 31/12/2021.
- ❑ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 100,1 miljoen, een stijging van 30% ten opzichte van 31 december 2021, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ❑ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 102,3 miljoen en bestaat uit:
  - de lopende projectontwikkeling & het aangekocht terrein te Tongeren (BE) – cfr. 1.2.2.2
  - de lopende projectontwikkeling in Vilvoorde (BE) – cfr. 1.2.2.2
  - het terrein gelegen te Lembeek (BE) – cfr. 1.2.1.1
  - het terrein gelegen te Lummen (BE)
  - het terrein van fase 2 te Waddinxveen (NL)
  - het terrein gelegen te Senlis (FR)
  - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR) – cfr. 1.2.1.1
  - zonnepanelen in aanbouw (NL + FR) – cfr. 1.2.2.3
- ❑ De reële waarde van de zonnepanelen van € 49,2 miljoen betreft 46 zonnepaneelprojecten verspreid over België, Frankrijk en Nederland.



- Montea beschikt over een totale grondreserve van 2.401.318 m<sup>2</sup> dat zal leiden tot een toekomstig ontwikkelingspotentieel van ca. 1.200.000 m<sup>2</sup>.



Ongeveer 1,7 miljoen m<sup>2</sup> (of 70% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 308,7 miljoen. Bovendien levert 73% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,6%.

Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,7 miljoen m<sup>2</sup> (of ca. 30% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		Totaal 31/12/2022	Totaal %	Totaal 31/12/2021	Totaal %
<b>Grondreserve</b>					
<b>Totaal oppervlakte</b>	m <sup>2</sup>	<b>2.401.318</b>	<b>100%</b>	<b>1.991.351</b>	<b>100%</b>
<b>Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	m <sup>2</sup>	<b>1.688.152</b>	<b>70%</b>	<b>1.429.246</b>	<b>72%</b>
waarvan inkomsten genererend	%	73%		68%	
<b>Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	m <sup>2</sup>	<b>713.166</b>	<b>30%</b>	<b>562.105</b>	<b>28%</b>
<b>Reële waarde</b>	K€	<b>308.735</b>	<b>100%</b>	<b>259.424</b>	<b>100%</b>
<b>Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille</b>	K€	<b>308.735</b>	<b>100%</b>	<b>259.424</b>	<b>100%</b>
waarvan inkomsten genererend	%	73%		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

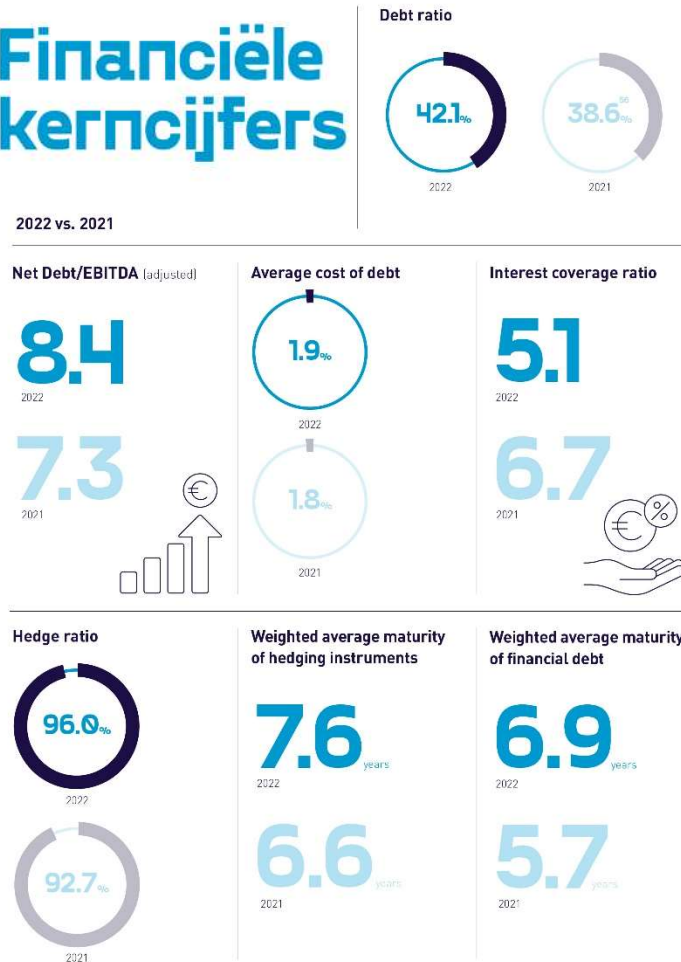
Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.301,2 miljoen en een totale schuld van € 1.026,5 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (IFRS) bedraagt € 1.297,6 miljoen per 31 december 2022 tegenover € 1.015,1 miljoen per eind 2021. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 3,6 miljoen per 31 december 2022 tegenover € 1,2 miljoen per eind 2021. Deze minderheidsbelangen komen tot stand door het opzet van de samenwerking met de Groep Cordeel.
- De totale verplichtingen van € 1.026,5 miljoen bestaan uit:
  - Financiële verplichtingen
    - € 216,7 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 7 financiële instellingen. Montea heeft € 489,5 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2022 en een niet-opgenomen capaciteit van € 272,8 miljoen;
    - € 665,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing);
    - Meer dan 50% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegevens onder het Green Finance Framework.
  - Andere verplichtingen:
    - een lopende leasingschuld van € 51,8 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
    - € 36,2 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
    - andere schulden en overlopende rekeningen<sup>55</sup> voor een bedrag van € 56,8 miljoen.

<sup>55</sup> De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

# Financiële kerncijfers

2022 vs. 2021



De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,9 jaar op 31 december 2022, wat een stijging betekent in vergelijking met 31 december 2021 (5,7 jaar), naar aanleiding van de gecontracteerde US private plaatsing in de loop van 2022.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 7,6 jaar eind december 2022. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 96% per eind 2022.

De Interest Coverage Ratio\* is gelijk aan 5,1x per eind december 2022 tegenover 6,7x eind vorig jaar. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 1,9% over 2022 (t.o.v. 1,8% in dezelfde periode vorig jaar).

Met een schuldratio<sup>56</sup> (gebaseerd op een EPRA Net Initial Yield van 4,8%) van 42,1% eind 2022 (t.o.v. 39,5% eind 2021) en een Net Debt/ EBITDA (adjusted) van 8,4 op jaareinde 2022, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit.

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>56</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## 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 2022**

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 IAS 16 Materiële vaste activa in verband met inkomsten verkregen vóór het beoogde gebruik
  - Aanpassingen van IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa in verband met in aanmerking komende kosten voor verlieslatende contracten
  - Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties – verwijzingen naar het conceptueel kader
  - Jaarlijkse verbeteringscyclus 2018-2020
- **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 2022**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2022 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:

- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening in verband met de classificatie van schulden op korte of lange termijn (de 2020 en 2021 wijzigingen) (toepasbaar vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving waarbij de vereiste om 'significante' waarderingsgrondslagen te vermelden, vervangen wordt door een vereiste om 'materiële' waarderingsgrondslagen te vermelden (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing 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 IFRS 16 Leaseovereenkomsten omtrent de initiële waardering van een leaseverplichting ontstaan uit een sale and leaseback transactie (toepasbaar vanaf 1 januari 2024)
- 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 verzekeringscontractenverplichtingen aan te pakken in de vergelijkende informatie die wordt gepresenteerd bij de eerste toepassing van IFRS 17 (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten – een nieuwe standaard die de opnamen, waardering, presentatie en toelichting behandelt, ter vervanging van IFRS 4 (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)

## 1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2022	31/12/2021
<b>Beurskoers (€)</b>		
Bij afsluiting	66,60	132,20
Hoogste	137,00	136,00
Laagste	62,20	86,60
Gemiddelde	94,14	108,51
<b>NAV per Aandeel (€)</b>		
IFRS NAV	72,32	62,65
EPRA NTA	71,72	65,00
<b>Premie/Discount t.o.v. IFRS NAV (%)</b>	<b>-7,9%</b>	<b>111,0%</b>
<b>Dividendrendement (%)</b>	<b>5,0%</b>	<b>2,3%</b>
<b>Voorgestelde uitkering (€)</b>		
Bruto dividend per aandeel	<b>3,30</b>	3,03
Netto dividend per aandeel	<b>2,31</b>	2,12
<b>Volume (aantal effecten)</b>		
Gemiddeld dagvolume	17.583	13.988
Periodevolume	4.518.768	3.608.990
<b>Aantal aandelen in omloop per einde periode</b>	<b>18.025.220</b>	<b>16.215.456</b>
<b>Beurskapitalisatie (K €)</b>		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.200.480	2.143.683
<b>Ratio's (%)</b>		
<b>"Velocity"</b>	<b>25%</b>	<b>22%</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

### Montea stelt Patrick Abel aan als Country Director Germany<sup>57</sup>

In 2020 besloot Montea om na België, Frankrijk en Nederland ook de Duitse markt te betreden en zo haar internationale slagkracht te vergroten. Montea ging hiervoor een partnership aan met het Duitse IMPEC Group GmbH. Deze samenwerking leidde tot de aankoop van twee ontwikkelgronden op strategische locaties in Mannheim en Leverkusen.

Vandaag wenst Montea haar aanwezigheid en slagkracht te versterken, met de aanwerving van Patrick Abel, als Country Director Duitsland. Patrick zal – conform de groeistrategie van Montea in de andere landen waar Montea actief is – een eigen team uitbouwen rond logistiek vastgoedbeheer met als doel de portefeuille verder te laten groeien via in-house ontwikkelingen, aankopen en strategische partnerships.

Patrick Abel heeft 20 jaar ervaring in de Duitse vastgoedsector. De afgelopen 5 jaar was hij lid van de raad van bestuur van Palmira Capital Partners met een duidelijke focus op de Pan-Europese logistieke sector. Patrick genoot een opleiding in economie, bedrijfskunde en behaalde een postgraduaat in Real Estate Asset Management. Hij is een gevestigde waarde in de sector en kan bouwen op een netwerk van ontwikkelaars, vastgoedeigenaren, makelaars, advocaten en adviesbureaus. Kortom, de geknipte man om het sterke groeverhaal van Montea ook in Duitsland vorm te geven.



De nieuwe Country Director Germany zal vanaf januari zijn functie uitoefenen vanuit Frankfurt. Hij zal daar een lokaal Montea team uitbouwen en het groeiplan Track'24 mee ondersteunen.

## 1.7 Transacties tussen verbonden partijen

In 2022 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 2021 en worden opnieuw onder de loep genomen in het geïntegreerd jaarverslag 2022.

<sup>57</sup> Zie persmededeling van 03/01/2023 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

## 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 hem 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 2023

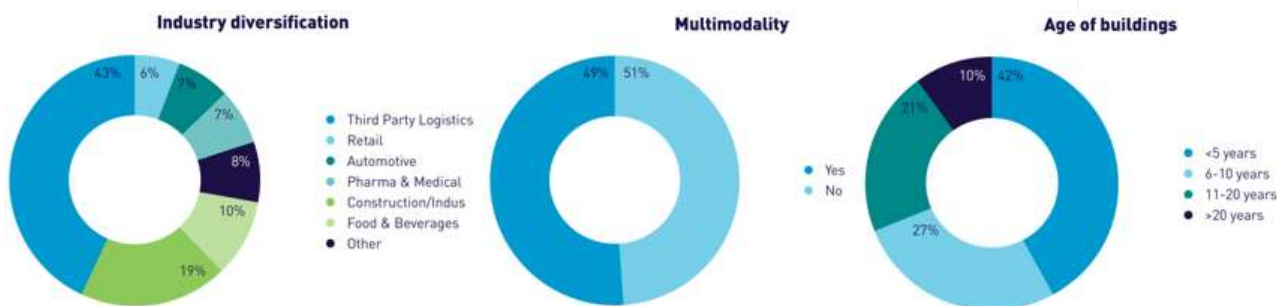
#### Resultaat gebonden doelstellingen in lijn met Track'24

Montea stelt haar resultaat gebonden doelstellingen voor 2023 voor:

- ✓ Groei van het EPRA-resultaat met 13% naar €76,4 miljoen wat zal leiden tot een EPRA-resultaat van € 4,20 per aandeel
- ✓ Groei van het dividend per aandeel naar € 3,38
- ✓ Te realiseren investeringsvolume van ca. € 160 miljoen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minimaal 6%, vooral op eigen grondlocaties

#### Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

Montea streeft ernaar om ook in 2023 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 hoge bezettingsgraad (consistent boven 99% sinds 2018) en langlopende gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,4 jaar op 31/12/2022). De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de huidige inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten. Bij een gewogen gemiddelde inflatieverwachting van 6,4% in 2023, verwacht Montea gemiddeld bijna 5% te kunnen doorrekenen aan de klanten. Het effect van doorrekening van indexatie in de Like-for-Like huurinkomsten van 2023 wordt geschat op 4,7%. Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health caresector, recycling sector...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, watergebonden locaties...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.



#### Macro-economische situatie

De wereld wordt momenteel gekenmerkt door bijzondere macro economische tijden, verhoogde geopolitieke spanningen, grote marktvolatiliteit en een zeer uitdagend renteklimaat. Met een schuldratio van 42,1% en een Net Debt/ EBITDA (adjusted) van 8,4 op jaareinde 2022, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Ondanks de gestegen rente, zal de gemiddelde kost van de schuld in 2023 en 2024 naar verwachting 2,3% bedragen.

Montea is zich bewust van de uitdagingen waarmee sommige klanten geconfronteerd worden. De Covid-19 crisis toonde echter aan dat Montea beschikt over een robuuste, kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille (zowel op landen-, sector- en siteniveau), waardoor de verwachting heerst dat het risico op wanbetalingen door klanten beperkt zal zijn.



Daarnaast blijft de vraag naar extra opslagruimte groot. Het belang van logistiek neemt toe door belangrijke tendensen zoals de onzekere globale supply chain, de aanleg van grotere strategische voorraden en reshoring. De vraag wordt eveneens nog versterkt door de blijvende groei van de e-commerce sector. Montea tracht een antwoord te bieden op deze uitdagingen door het aanbieden van innovatieve vastgoedoplossingen. Daarnaast merken we ook een opwaartse druk op de markthuren op, door de grond schaarste op de verschillende markten.

## 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 meer dan € 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

Rendabiliteit, gecontroleerde balans en sterke liquiditeitspositie blijven de focus in de verdere uitrol van Track'24 ondanks een verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische outlook en gestegen rente. Door het in ontwikkeling brengen van een deel van haar ruime landbank, ca 2,5 miljoen m<sup>2</sup> groot, heeft Montea een significant in-house ontwikkelingspotentieel dat op basis van de huidige bouw- en huurprijzen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minstens 6% ontwikkeld kan worden. Ook rendabele investeringen in verdere verduurzaming van onze vastgoedportefeuille zitten in het hart van onze investeringspolitiek. Montea herbevestigt de lange termijn winstdoelstelling van een EPRA-resultaat van € 4,30 per aandeel in 2024.

### 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 42,1% 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” 5,1x 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 performantie en de uiteindelijke verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze vooruitzichten. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Montea geen vat heeft. Gelet op deze onzekere factoren, geeft Montea geen enkele garantie over deze vooruitzichten.

Verklaringen in dit persbericht die betrekking hebben op 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

10/02/2023	Meeting analisten (11u00)
11/05/2023	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2023 (voor beurstijd)
11/05/2023	Conference call analisten (11u00)
16/05/2023	Algemene aandeelhoudersvergadering
17/08/2023	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2023 (na beurstijd)
18/08/2023	Meeting analisten (11u00)
27/10/2023	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2023 (voor beurstijd)
27/10/2023	Conference call analisten (11u00)

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

### OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/12/2022 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.890.029 m<sup>2</sup>, verspreid over 92 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>58</sup>

### EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

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

**Doelstelling:** Het EPRA resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Het geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Het EPRA-resultaat per aandeel meet het nettoresultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

(in EUR X 1 000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>204.458</b>	<b>227.848</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd	-91.602	-173.665
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-19	-453
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-58.408	-12.967
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	14.570	21.397
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-1.262	-1.727
<b>EPRA resultaat</b>	<b>67.738</b>	<b>60.433</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.538.273	16.130.871
<b>EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>4,10</b>	<b>3,75</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 NNAV 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 drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

<sup>58</sup> De auditor heeft een beoordeling (ISRE 2410) uitgevoerd van de EPRA-maatstaven opgenomen in deze sectie.

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

De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>72,32</b>	<b>62,65</b> <sup>59</sup>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	36.149	21.579
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-40.374	18.035
<b>Toe te voegen:</b>		
XI. Vastgoed transfer tax	136.604	89.492
<b>NRV</b>	<b>1.430.015</b>	<b>1.144.202</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.025.220	16.215.456
<b>NRV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>79,33</b>	<b>70,56</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 op lange termijn tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.

De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>72,32</b>	<b>62,65</b>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	36.149	21.579
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-40.374	18.035
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-567	-727
<b>NTA</b>	<b>1.292.845</b>	<b>1.053.984</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.025.220	16.215.456
<b>NTA per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>71,72</b>	<b>65,00</b>

<sup>59</sup> De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum

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

De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>72,32</b>	<b>62,65</b>
I) Hybride instrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-94.400	-1.827
<b>NDV</b>	<b>1.203.236</b>	<b>1.013.270</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.025.220	16.215.456
<b>NDV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>66,75</b>	<b>62,49</b>

### 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 de landbank.

**Berekening:**

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2022			31/12/2021		
	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad  <i>(in %)</i>	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad  <i>(in %)</i>
België	-	45.629	0,0%	279	36.873	0,8%
Frankrijk	118	12.215	1,0%	-	11.140	0,0%
Nederland	714	47.696	1,5%	-	26.903	0,0%
Duitsland	-	-	0,0%	-	-	0,0%
<b>TOTAAL</b>	<b>831</b>	<b>105.540</b>	<b>0,8%</b>	<b>279</b>	<b>74.916</b>	<b>0,4%</b>

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

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

**Doelstelling:** Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

**Berekening:**

<b>EPRA NIY</b> <i>(in EUR x 1000)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	2.086.512	1.623.701
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-102.338	-114.834
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>1.984.174</b>	<b>1.508.867</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten	131.561	84.912
<b>Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B</b>	<b>2.115.735</b>	<b>1.593.779</b>
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	107.318	81.996
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-5.181	-4.038
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden A</b>	<b>102.136</b>	<b>77.958</b>
Huurvrije periodes of lease incentives	555	348
<b>"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden C</b>	<b>102.691</b>	<b>78.306</b>
<b>EPRA NIY A/B</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,9%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY C/B</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>

## EPRA kost ratio

**Definitie:** De EPRA Kost ratio wordt berekend door de administratieve en operationele kosten (inclusief of exclusief directe leegstandskosten), te delen door de brutohuurinkomsten. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

**Doelstelling:** De EPRA Kost ratio's zijn bedoeld om een consistente basis te bieden van waaruit bedrijven waar nodig meer informatie over de kosten kunnen verstrekken. Het is een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

**Berekening:**

<b>EPRA KOST RATIO</b> <b>(in EUR x 1000)</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>(i) Operationele &amp; Administratieve kosten (IFRS)</b>		<b>9.230</b>	<b>7.588</b>
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-430	-406
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A</b>	<b>8.799</b>	<b>7.182</b>
IX. Directe leegstandskosten		-349	-314
<b>EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B</b>	<b>8.450</b>	<b>6.868</b>
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		99.640	81.748
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C</b>	<b>99.640</b>	<b>81.748</b>
<b>EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A/C</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,8%</b>
<b>EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B/C</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,4%</b>



## BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's<sup>60</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:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	19	453
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	92.864	175.392
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-14.570	-21.397
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>78.312</b>	<b>154.448</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 geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Financiële resultaat	40.460	1.406
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-58.408	-12.967
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-17.948</b>	<b>-11.561</b>

<sup>60</sup> Exclusief de EPRA-indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 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:

<b>OPERATIONELE MARGE</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Vastgoedresultaat	99.913	84.743
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	91.020	77.275
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>91,1%</b>	<b>91,2%</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: <sup>61</sup>

<b>GEMIDDELTE KOST VAN DE SCHULD</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Financiële resultaat	40.460	1.406
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	136	73
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-58.408	-12.967
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.180	2.125
Intercalaire intresten	-740	-1.352
<b>TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)</b>	<b>-16.372</b>	<b>-10.714</b>
<b>GEMIDDELTE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)</b>	<b>865.603</b>	<b>586.905</b>
<b>GEMIDDELTE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,8%</b>

<sup>61</sup> De berekening voor gemiddelde uitstaande schulden voor 2021 werd aangepast naar de laatste 5 periodes; dit heeft geen impact op de berekende gemiddelde kost van schuld.

## (Adjusted) Net debt/EBITDA

**Definitie:** De net debt/EBITDA wordt berekend door de netto financiële schulden, i.e. de langlopende en kortlopende financiële schulden minus kas en kasequivalenten (teller) te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM<sup>62</sup>) (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

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

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

**Berekening:**

<b>NET DEBT / EBITDA</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	932.886	649.449
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-67.766	-15.172
<b>Net debt (IFRS) A</b>	<b>865.120</b>	<b>634.277</b>
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) B	91.020	77.275
+ Afschrijvingen	432	346
<b>EBITDA (IFRS) C</b>	<b>91.452</b>	<b>77.621</b>
<b>Net debt / EBITDA A/C</b>	<b>9,5</b>	<b>8,2</b>

<b>(Adjusted) NET DEBT / EBITDA</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	932.886	649.449
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-67.766	-15.172
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>865.120</b>	<b>634.277</b>
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-41.621	-44.169
<b>Net debt (adjusted)</b>	<b>823.499</b>	<b>590.108</b>
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) (1)	91.020	77.275
+ Afschrijvingen	432	346
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	6.752	3.006
<b>EBITDA (adjusted)</b>	<b>98.204</b>	<b>80.627</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>8,4</b>	<b>7,3</b>

<sup>62</sup> TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op cijfers van de afgelopen 12 maanden.

## Interest Coverage Ratio

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

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	91.020	77.275
Financiële inkomsten (+)	171	21
<b>TOTAAL (A)</b>	<b>91.192</b>	<b>77.296</b>
Netto financiële kosten (-)	17.931	11.487
<b>TOTAAL (B)</b>	<b>17.931</b>	<b>11.487</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>5,1</b>	<b>6,7</b>

### BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2022

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		31/12/2022	31/12/2021
		12 maanden	12 maanden
I.	Huurinkomsten	90.729	75.571
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	160	-426
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>90.889</b>	<b>75.145</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.177	8.780
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	-11.257	-9.262
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10.105	10.080
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>99.913</b>	<b>84.743</b>
IX.	Technische kosten	-30	-1
X.	Commerciële kosten	-127	-222
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-349	-314
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.459	-1.985
XIII.	Andere vastgoedkosten	-38	-52
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2.003</b>	<b>-2.574</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>97.910</b>	<b>82.169</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-6.742	-5.052
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-148	158
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>91.020</b>	<b>77.275</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	19	453
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	92.864	175.392
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>183.903</b>	<b>253.120</b>
XX.	Financiële inkomsten	171	21
XXI.	Netto interestkosten	-17.931	-11.487
XXII.	Andere financiële kosten	-189	-94
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	58.408	12.967
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>40.460</b>	<b>1.406</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>224.362</b>	<b>254.526</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-19.904	-26.678
XXVI.	Exit taks	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-19.904</b>	<b>-26.678</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>204.458</b>	<b>227.848</b>
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	204.505	227.685
	Minderheidsbelangen	-46	162
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.025.220	16.215.456
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	16.538.273	16.130.871
	<b>NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)</b>	<b>12,36</b>	<b>14,12</b>

## BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2022

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		31/12/2022	31/12/2021
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>2.216.000</b>	<b>1.703.680</b>
	A. Goodwill	0	0
	B. Immateriële vaste activa	567	727
	C. Vastgoedbeleggingen	2.124.563	1.665.521
	D. Andere materiële vaste activa	50.273	36.103
	E. Financiële vaste activa	40.367	1.106
	F. Vorderingen financiële leasing	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	230	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>111.712</b>	<b>49.237</b>
	A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
	B. Financiële vlottende activa	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing	0	0
	D. Handelsvorderingen	24.607	16.469
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13.458	13.104
	F. Kas en kasequivalenten	67.766	15.172
	G. Overlopende rekeningen	5.881	4.492
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.327.712</b>	<b>1.752.917</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.301.220</b>	<b>1.016.280</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1.297.636</b>	<b>1.015.097</b>
	A. Kapitaal	353.244	323.777
	B. Uitgiftepremies	319.277	234.693
	C. Reserves	420.657	228.780
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	204.458	227.848
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>3.584</b>	<b>1.183</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.026.492</b>	<b>736.637</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>909.109</b>	<b>597.218</b>
	A. Voorzieningen	0	0
	B. Langlopende financiële schulden	872.967	556.509
	a. Kredietinstellingen	161.271	312.421
	b. Financiële leasing	595	718
	c. Andere	711.101	243.370
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	-7	19.130
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	36.149	21.579
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>117.383</b>	<b>139.419</b>
	A. Voorzieningen	0	0
	B. Kortlopende financiële schulden	59.919	92.940
	a. Kredietinstellingen	57.333	90.833
	b. Financiële leasing	110	104
	c. Andere	2.475	2.003
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	28.407	26.113
	a. Exit taks	6.067	4.194
	b. Andere	22.340	21.920
	E. Andere kortlopende verplichtingen	2.343	342
	F. Overlopende rekeningen	26.714	20.023
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.327.712</b>	<b>1.752.917</b>

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

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
<b>OP 31/12/2021</b>	<b>323.777</b>	<b>234.693</b>	<b>228.779</b>	<b>227.848</b>	<b>1.183</b>	<b>1.016.280</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als EV</b>	<b>29.467</b>	<b>84.584</b>	<b>13.092</b>	<b>0</b>	<b>2.448</b>	<b>129.591</b>
Kapitaalsverhoging	35.627	84.584	0	0	0	120.211
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	14.928	0	0	14.928
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	-6.160	0	-1.695	0	0	-7.856
Minderheidsbelang	0	0	0	0	2.287	2.287
Rechtzettingen	0	0	-141	0	161	20
<b>Subtotaal</b>	<b>353.244</b>	<b>319.277</b>	<b>241.871</b>	<b>227.848</b>	<b>3.631</b>	<b>1.145.870</b>
Dividenden	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Overgedragen resultaat	0	0	227.848	-227.848	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	46	204.458	-46	204.458
<b>OP 31/12/2022</b>	<b>353.244</b>	<b>319.277</b>	<b>420.656</b>	<b>204.458</b>	<b>3.584</b>	<b>1.301.220</b>

## BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
	12 maanden	12 maanden
<b>Netto resultaat</b>	<b>204.458</b>	<b>227.848</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>14.928</b>	<b>227</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 indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
<b>Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>14.928</b>	<b>227</b>
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	14.928	227
<b>Globaal resultaat</b>	<b>219.387</b>	<b>228.074</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	219.433	227.912
Minderheidsbelangen	-46	162



## BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
	12 maanden	12 maanden
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>15.172</b>	<b>5.057</b>
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)</b>	<b>84.458</b>	<b>73.518</b>
Netto resultaat	204.458	227.848
Netto interestkosten	17.931	11.487
Financiële inkomsten	-171	-21
Belastingen	19.904	26.678
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	-19	-453
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)</b>	<b>242.103</b>	<b>265.539</b>
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-58.408	-12.967
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-92.864	-175.392
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	-7.751	58
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	432	346
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	-160	426
<b>Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)</b>	<b>-158.751</b>	<b>-187.529</b>
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-9.879	-6.961
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	10.985	2.469
<b>Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)</b>	<b>1.106</b>	<b>-4.492</b>
<b>NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)</b>	<b>-362.371</b>	<b>-150.995</b>
<b>Investeringen</b>	<b>-362.424</b>	<b>-166.389</b>
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-291.228	-82.243
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-70.598	-81.645
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-598	-2.501
<b>Desinvesteringen</b>	<b>53</b>	<b>15.395</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	53	15.395
<b>NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)</b>	<b>330.507</b>	<b>87.591</b>
<b>Netto effect van opname en terugbetaling van leningen</b>	<b>280.062</b>	<b>127.626</b>
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>120.211</b>	<b>16.232</b>
<b>Betaalde dividenden</b>	<b>-49.109</b>	<b>-45.308</b>
<b>Betaalde interesten</b>	<b>-20.657</b>	<b>-10.960</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)</b>	<b>67.766</b>	<b>15.172</b>

## BIJLAGE 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2022<sup>63</sup>



Aan de bestuurders

**Montea NV**

Industriezone III Zuid  
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Antwerpen, 7 februari 2023

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, Nederland, Frankrijk 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 zijn gekend 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 notarisereelonen.  
Montea NV – 31 12 22

Page 1

<sup>63</sup> Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2022 werd opgenomen in dit persbericht 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 voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 10,4%. De overdrachtskosten in Duitsland zijn afhankelijk van exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

Montea NV – 31 12 22

Page 2



Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 31 december 2022 een investeringswaarde heeft van:

**2.307.628.500 EUR**

**(Twee miljard driehonderdenzeven miljoen zeshonderd en achtentwintig duizend en vijf honderd Euro)**

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

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de geregementeerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 10,4% voor de panden in Nederland, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 31 december 2022 op :

**2.171.024.209 EUR**

**(Twee miljard honderdéénenzeventig miljoen vierentwintig duizend tweehonderd en negen Euro)**

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

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

Met hoogachting,



**Greet Hex MRICS**  
Director  
JLL Belgium



**Christophe Adam MRICS**  
Director  
JLL Expertises



**Patrick Metzger**  
Lead Director  
JLL Germany



**Nicolas Janssens**  
Partner  
Stadim

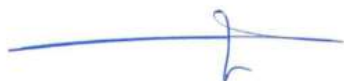
### Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2022 waardeert, de investeringswaarde op 756.509.437 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 727.684.917 Euro.



**Greet Hex MRICS**

Director  
JLL Belgium



**Christophe Adam MRICS**

Director  
JLL Expertises



**Patrick Metzger**

Lead Director  
JLL Germany

### Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2022 waardeert, de investeringswaarde op 1.551.119.063 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.443.339.293 Euro.



**Nicolas Janssens**

Partner  
Stadim

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

De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door mevr. Christel Weymeersch en dhr. Christophe Boschmans, bevestigt dat de 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.

