

Persbericht Tussentijdse verklaring

Persbericht - Gereguleerde informatie
van de enige bestuurder met betrekking tot de periode
van 01/01/2023 t/m 31/03/2023



**MORE INFORMATION:
MONTEA.COM**


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

Highlights Q1 2023

- ❑ **EPRA-resultaat van € 17,1 miljoen**, een stijging met 14% ten opzichte van dezelfde periode in 2022, hetzij een **EPRA-resultaat van € 0,95 per aandeel** (een stijging met 2% t.o.v dezelfde periode vorig jaar rekening houdend met 11% extra uitstaande aandelen door versterking van het kapitaal in 2022)
- ❑ **Bezettingsgraad van 100%**, een mooie realisatie boven op de historisch hoge bezettingsgraad die, sinds 2018, consistent meer dan 99% bedraagt
- ❑ **Toegang tot het FBI-regime voor de periode 2015 t.e.m. 2019**, waardoor € 8,1 miljoen teruggevorderd zal worden¹
- ❑ **Gezonde marktdynamiek**
 - ✓ Stabiele waardering van de bestaande portefeuille
 - ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten² van 7,1 jaar tot eerste vervaldag
 - ✓ Vastgoedportefeuille op strategische multimodale toplocaties
 - ✓ Stijgende markthuurprijzen voor logistiek vastgoed
 - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie), getuige een like-for-like rental growth van 6,1%
- ❑ **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving**
 - ✓ Gecontroleerde EPRA LTV van 39,5% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 8,0x
 - ✓ Ondanks gestegen rente, bedraagt de gemiddelde geprorateerde kost van de schuld 2,2%
 - ✓ Lang lopende kredietcontracten (gemiddelde resterende looptijd van ca. 7,0 jaar) en indekkingscontracten (gemiddelde resterende looptijd van ca. 7,5 jaar)
 - ✓ Sterke liquiditeitspositie met ca. € 250 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar

¹ Deze gebeurtenis heeft geen impact op het EPRA-resultaat, meer info kan teruggevonden worden onder titel "1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties in het eerste kwartaal 2023"

² 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 voor 2023 naar € 3,38
- ✓ Te realiseren investeringsvolume van ca. € 160 miljoen, aan een gemiddeld aanvangsrendement van minimaal 6%, bestaande uit € 130 miljoen nieuwe ontwikkelingen, voornamelijk op eigen grondlocaties en € 30 miljoen duurzaamheidsinvesteringen

Montea is ervan overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het reduceren van de ecologische voetafdruk en de energiekosten van haar klanten. Meer dan de helft van de voorziene duurzaamheidsinvesteringen bestaat uit nieuwe PV-installaties. Anderzijds zet Montea ook in op energetische verbeteringen aan de bestaande portefeuille, door bijvoorbeeld de sites los te koppelen van het gasnet en over te schakelen op warmtepompen, het vernieuwen en bijkomend isoleren van daken en het voorzien in (additionele) laadpunten.

□ 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
- ✓ Verwachte gemiddelde kost van de schuld van 2,3%
- ✓ Montea heeft de ambitie de CO₂-uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50% – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk CO₂ net-zero
- ✓ Montea heeft de ambitie de CO₂-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)

Sinds begin 2021 heeft Montea een geïdentificeerd³ investeringsvolume van € 609 miljoen, reeds voor € 543 miljoen gerealiseerd en voor € 66 miljoen in uitvoering, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,5% exclusief grondreserve⁴:

- 5,0% op standing investments
- 6,7% op ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

Montea streeft ernaar haar sterke fundamentals te kunnen handhaven. Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

³ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021, 2022 en het eerste kwartaal van 2023 en lopende projecten in uitvoering.

⁴ Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 4,9%.

De vraag naar extra opslagruimte is 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. Door de aanhoudende grondschaarste in de verschillende landen, merken we daarnaast ook een opwaartse druk op de markthuren op.

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 2,3 miljoen m² 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.

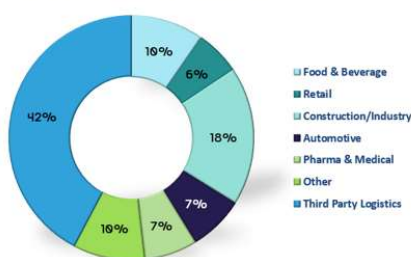


Samenvatting

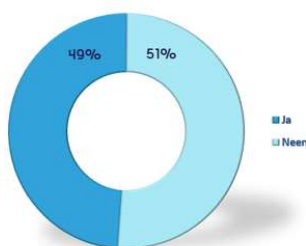
1. Het EPRA-resultaat van Montea bedraagt € 17,1 miljoen voor de eerste drie maanden van 2023, een stijging met 14% ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 15,0 miljoen). Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt € 0,95 per aandeel, een stijging met 2% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel in het eerste kwartaal van 2022 (€ 0,93 per aandeel), rekening houdend met 11% extra uitstaande aandelen door versterking van het kapitaal in de loop van 2022.
2. In het eerste kwartaal slaagt Montea erin om een bezettingsgraad van 100% te realiseren. De beperkte leegstand op het einde van 2022 kon in de loop van het eerste kwartaal van 2023 succesvol verhuurd worden. De hoge bezettingsgraad is een maatstaf voor de kwaliteit en goede locaties van de gebouwen in de portefeuille van Montea. Van de 9% huurcontracten die in 2023 op vervalddag komen, kon reeds 61% worden verlengd of vernieuwd.
3. Recent heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2019 erkend dat Montea voldoet aan de FBI vereisten en derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd was over deze periode. Deze beslissing heeft geen impact op het EPRA-resultaat. Aangezien Montea uit voorzichtigheid wel de reguliere vennootschapsbelasting betaalde over die periode, zal € 8,1 miljoen gecompenseerd kunnen worden. Montea blijft van mening dat ze ook voor de daaropvolgende jaren (minstens tot en met 2024) voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.
4. In de loop van het eerste kwartaal van 2023 blijft het portefeuillevolume stabiel op € 2,2 miljard. Ten opzichte van jaareinde 2022 werd een investeringsvolume gerealiseerd van € 8,8 miljoen, dit in combinatie met negatieve herwaarderingen van de bestaande portefeuille van € 12,6 miljoen. Deze beperkte negatieve herwaardering van de bestaande portefeuille wordt hoofdzakelijk gedreven door een opwaartse (door de vastgoeddeskundige gebruikte input-)yield shift van 13 bps, gecompenseerd door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 0,6%. De EPRA Net Initial Yield stijgt met 16 bps ten opzichte van 2022 tot 4,99%. Deze output yield wordt slechts in beperkte mate (2bps) beïnvloed door de afwaardering van de portefeuille. Vooral het bereiken van een 100% bezettingsgraad en indexatie verklaren de stijging met 14 bps.
5. De marktdynamiek blijft gezond. De stabiele waardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,0%, de bezettingsgraad van 100%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,1 jaar (exclusief zonnepanelen) en de opwaartse druk op markthuursprijzen getuigen hiervan. Montea zal de focus blijven leggen op strategische multimodale toplocaties in haar verdere expansie.

De logistieke vastgoedsector is één van de weinige sectoren die door automatische indexatie van de huurcontracten, de inflatie grotendeels kan doorrekenen aan de klanten. Bij een gewogen gemiddelde inflatieverwachting van 4,4% in 2023, verwacht Montea gemiddeld ca 5% te kunnen doorrekenen aan de klanten en dit naar aanleiding van een uitgesteld indexatie-effect doordat huurcontracten pas op verjaardag indexeren. Het effect van doorrekening van indexatie in de like-for-like huurinkomsten van Q1 2023 (6,1%) bedraagt 5,4%.

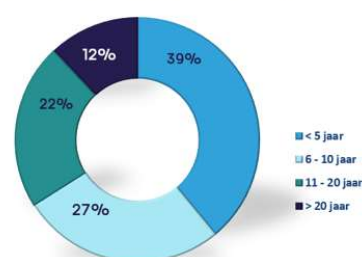
Sector diversificatie



Multimodaliteit



Leeftijd van gebouwen



6. Met een EPRA LTV van 39,5% en een Net Debt/ EBITDA (adjusted)⁵ van 8,0x aan het einde van het eerste kwartaal van 2023, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. De gemiddelde

⁵ 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.

geprorateerde kost van de schuld op 31 maart 2023 bedraagt 2,2% ten opzichte van 1,9% eind december 2022. De gemiddelde resterende looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt ca. 7 jaar. De schulden zijn op het einde van het eerste kwartaal van 2023 voor 99,3% ingedekt tegen gestegen rente en dit op lange termijn (gemiddelde resterende looptijd van ca. 7,5 jaar).

7. Montea beschikt over een ruime liquiditeitsbuffer van € 250 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. Zo werd een extra buffer gecreëerd om het groeiplan Track'24 verder te zetten.

8. 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 voor 2023 naar € 3,38
- ✓ Realisatie van een investeringsvolume van ca. € 160 miljoen aan een gemiddeld aanvangsrendement van minimaal 6%, voornamelijk door nieuwe ontwikkelingen op eigen grondlocaties en de realisatie van duurzaamheidsprojecten

9. Herbevestiging Track'24

Montea is nog steeds on track om de vooropgestelde guidance voor 2023 te realiseren en ook aan de vooruitzichten voor Track'24 te voldoen. Sinds begin 2021 heeft Montea een geïdentificeerd⁶ investeringsvolume van € 609 miljoen, reeds voor € 543 miljoen gerealiseerd en voor € 66 miljoen in uitvoering, aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,5% exclusief grondreserve⁷

- 5,0% op standing investments
 - 6,7% op ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten
-
- ✓ 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
 - ✓ Verwachte gemiddelde kost van de schuld van 2,3%
 - ✓ Montea heeft de ambitie om de CO₂-uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50% – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk CO₂-net-zero zijn
 - ✓ Montea heeft de ambitie om de CO₂-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)

⁶ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021, 2022 en het eerste kwartaal van 2023 en lopende projecten in uitvoering.

⁷ Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 4,9%.

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	8
1.1	Kerncijfers	8
1.2	Status Track'24 (op portefeuilleniveau)	11
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2023	17
1.4	Financiële resultaten van 31 maart 2023	20
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	28
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	28
2	Toekomstgerichte verklaringen	29
3	Financiële kalender	30
	Bijlagen	31
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	31
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	36

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers⁸

		BE	FR	NL	DE	31/03/2023 3 maanden	31/12/2022 12 maanden	31/03/2022 3 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		38	18	34	2	92	92	84
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%	98,8%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m ²	826.074	213.454	813.561	35.965	1.889.054	1.890.029	1.712.561
Investeringswaarde (4)	K€	908.563	245.280	953.783	35.349	2.142.975	2.151.050	1.851.773
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	993.752	244.083	896.622	33.060	2.167.517	2.171.024	1.874.071
Onroerend vermogen	K€	888.251	229.157	860.800	33.060	2.011.267	2.019.489	1.749.988
Ontwikkelingen	K€	78.191	11.503	13.308	0	103.002	102.338	88.428
Zonnepanelen	K€	27.311	3.423	22.514	0	53.247	49.197	35.655
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m ²					2.345.238	2.401.318	1.943.662
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²					1.632.072	1.688.152	1.465.964
waarvan inkomsten genererend	%					72%	73%	66%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²					713.166	713.166	477.698
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					25.694	90.889	20.688
Vastgoedresultaat	K€					27.295	99.913	21.900
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					23.549	91.020	19.143
Operationele marge (6)*	%					86,3%	91,1%	87,4%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€					-4.797	-17.948	-3.111
EPRA resultaat (8)*	K€					17.058	67.738	15.001
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						18.025.220	16.538.273	16.215.456
EPRA resultaat per aandeel (9)*	€					0,95	4,10	0,93
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					0	19	19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					-14.343	92.864	46.702
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					945	-14.570	-5.548
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€					-13.398	78.312	41.173
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					-3.237	58.408	22.581
Netto resultaat (IFRS)	K€					423	204.458	78.754
Netto resultaat per aandeel	€					0,02	12,36	4,86
Geconsolideerde balans								
Balanstotaal	K€					2.276.267	2.327.712	1.934.936
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					909.276	963.636	794.557
EPRA LTV (12)*	%					39,5%	39,7%	40,0%
Schuldratio (13)	%					40,6%	42,1%	41,2%
Net debt/EBITDA (adjusted)	x					8,0	8,4	8,7
Hedge ratio	%					99,3%	96,0%	95,6%
Gemiddelde kost van de schuld	%					2,2%	1,9%	1,8%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y					6,9	6,9	5,7
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y					7,4	7,6	6,9
IFRS NAV per aandeel (14)*	€					72,26	72,32	67,27
EPRA NRV per aandeel (15)*	€					79,43	79,33	74,79
EPRA NTA per aandeel (16)*	€					71,81	71,72	68,27
EPRA NDV per aandeel (17)*	€					67,26	66,75	65,48
Beurskoers (18)	€					74,50	66,60	118,00
Premie/Discount	%					3,1%	-7,9%	75,4%

⁸ 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, alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening, worden niet beschouwd als APM's. De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, wordt in bijlage van dit persbericht weergegeven.

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 3) Oppervlakte van verhuurde terreinen (renderend gedeelte grondreserve) wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de gemiddelde huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.
- 4) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 5) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 6) Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie bijlage 2.
- 7) Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de 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) EPRA LTV of EPRA Loan to value is een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen en wordt berekend door de netto schuld te delen door de totale vastgoedwaarde (incl. zonnepanelen).
- 13) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Zie ook bijlage 2.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) Beurskoers op het einde van de periode.

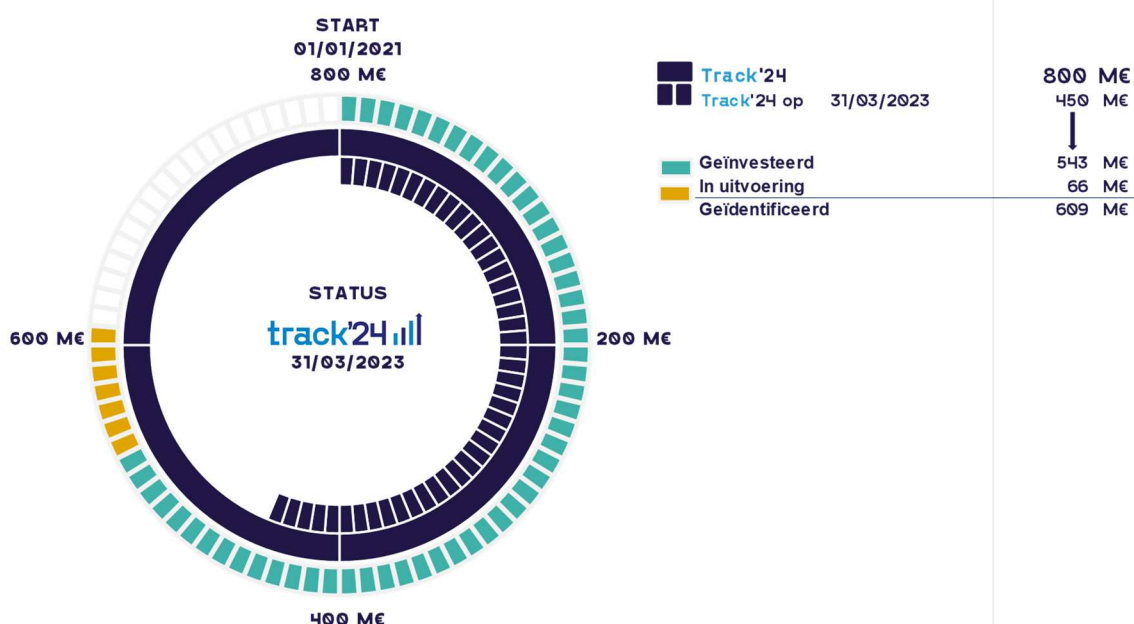
1.1.1 EPRA performance measures

		31/03/2023	31/03/2022
EPRA result	€/share	0.95	0.93
EPRA Net Reinvestment Value	€/share	79.43	74.79
EPRA Net Tangible Assets	€/share	71.81	68.27
EPRA Net Disposal Value	€/share	67.26	65.48
EPRA cost ratio (incl. vacancy costs)	%	16.7%	14.1%
EPRA cost ratio (excl. vacancy costs)	%	15.8%	12.5%
		31/03/2023	31/12/2022
EPRA Loan to value	%	39.5%	39.7%
EPRA Rental Vacancy	%	0.0%	0.8%
EPRA Net Initial Yield	%	4.99%	4.83%
EPRA 'Topped-up' Net Initial Yield	%	5.00%	4.85%

1.2 Status Track'24 (op portefeuilleniveau)

Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd⁹ investeringsvolume van € 609 miljoen, reeds voor € 543 miljoen gerealiseerd en voor € 66 miljoen in uitvoering. Op deze geïdentificeerde investeringen verwacht Montea een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,5% te realiseren, exclusief grondreserve. Inclusief grondreserve verwacht Montea dat het netto aanvangsrendement 4,9% zal bedragen.

Aan het begin van 2023, loopt Montea hiermee nog steeds 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 2,3 miljoen m² 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 af te ronden aankopen in 2023¹⁰

Ondertekening aankoopbelofte ontwikkelingsterrein, Toury (FR)

Montea heeft op het einde van 2022 een aankoopbelofte ondertekend voor een ontwikkelingsterrein van ca. 545.000 m² in Toury, gelegen tussen Orléans en de regio Île de France. Montea verwacht om in 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.

⁹ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021, 2022 & het eerste kwartaal van 2023 en lopende projecten in uitvoering. In het geïdentificeerd investeringsvolume werd de ontwikkeling in Tiel voor Intergamma nog niet mee opgenomen gezien nog niet alle opschortende voorwaarden vervuld zijn.

¹⁰ Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/03/2023.

1.2.2 Ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

1.2.2.1 Projecten in uitvoering¹¹

Montea startte in de loop van 2022 met de bouw van twee projecten die in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd zullen worden. Het betreft de ontwikkeling van twee distributiecentra in Tongeren (fase 2) en Vilvoorde met een oppervlakte van respectievelijk ca. 20.000 m² en ca. 10.000 m². Daarnaast werd in het eerste kwartaal van 2023 gestart met een tweede distributiecentrum van ca. 33.500 m² in Tongeren (fase 2). Het totale investeringsbudget voor deze projecten bedraagt € 56,8 miljoen.

Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (fase 2) & Vilvoorde (BE)¹²

In een tweede fase binnen de structurele samenwerking met Cordeel, heeft Montea gedurende het vierde kwartaal van 2022 een terrein van ca. 187.000 m² in Tongeren verworven. In de loop van 2022 werd de ontwikkeling van een eerste gebouw van ca. 20.000 m² reeds opgestart. In de loop van het eerste kwartaal van 2023, kon Montea ook starten met de ontwikkeling van een tweede gebouw van ca. 33.500 m²:

Tongeren ontwikkelingsfase 2 – eerste gebouw (20.000m²):

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 42.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 20.000 m²
- Start constructie: Q3 2022
- Oplevering: 18/04/2023
- 6 jaar vast verhuurd
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 18 miljoen



Tongeren ontwikkelingsfase 2 – tweede gebouw (33.500m²)

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 56.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 33.500 m²
- Start constructie: Q1 2023
- Verwachte oplevering: Q4 2023
- Huurder: BayWa r.e. Solar Systems voor een vaste periode van 6 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 26 miljoen



Daarnaast werd op het einde van 2022 een terrein van ca. 22.000 m² verworven in Vilvoorde, waarop de ontwikkeling van een gebouw van ca. 10.000 m² reeds in de loop van 2022 werd opgestart:



Vilvoorde:

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 22.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 10.000 m²
- Start constructie: Q3 2022
- Verwachte oplevering: Q2 2023
- Huurder: Storopack Benelux NV voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

¹¹ Deels opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/03/2023 en deels opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/03/2023.

¹² Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

1.2.3.1 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. Daarom voorziet Montea ook in de loop van 2023 de nodige investeringsbudgetten op het vlak van PV-installaties, samen met nog enkele andere investeringen op vlak van duurzaamheid.

60 MWp totale capaciteit (geïnstalleerd)
Energie voor **16.100** gezinnen
Equivalent van CO₂-opname van **1.000** hectare

Montea heeft in 2023 de ambitie om de totale capaciteit van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk te verhogen met 26 MWp, wat de totale toekomstige capaciteit naar 78 MWp zal brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. **€ 17,0 miljoen**.

In België verwacht Montea om de capaciteit van de PV-installaties te verhogen met 13 MWp, wat de totale toekomstige capaciteit naar 47 MWp zal brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 8,5 miljoen.

Daarnaast verwacht Montea om de capaciteit van de PV-installaties in Nederland te verhogen met 12 MWp, wat de totale toekomstige capaciteit naar 29 MWp zal brengen. Door de oplevering van twee nieuwe PV-installaties in de loop van het eerste kwartaal van 2023 kon hiervan reeds 7 MWp gerealiseerd worden. Montea heeft op jaarbasis voor zonnepanelen in Nederland een investeringsbudget van ca. € 8,0 miljoen euro voorzien.

Tenslotte verwacht Montea om de capaciteit van de PV-installaties in Frankrijk op te trekken tot een totale capaciteit van 2 MWp. Door opleveringen tijdens het eerste kwartaal van 2023 reeds gerealiseerd worden, via de bijkomende investering van ca. € 0,5 miljoen.



Aan de hand van onze Montea Blue label ambities, wilt Montea ook extra duurzaamheidsinvesteringen doen op andere vlakken bij onze lopende ontwikkelingen. Daarnaast wordt er bij de nieuwe ontwikkeling in Tongeren, 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.

1.2.3.2 Energiebesparende maatregelen bij de bestaande portefeuille

Daarnaast grijpt Montea op bestaande sites ook in waar het kan om zo veel mogelijk energie te besparen. Ook hiervoor wordt er in 2023 investeringsbudget uitgetrokken en dit ten bedrage van ca. **€ 13,0 miljoen**.

Zo laten **warmtepompen** toe gebouwen op een duurzamere manier (zonder fossiele brandstoffen) te verwarmen en/of koelen. Doelstelling hierbij is om tegen 2030 de helft van de sites in portefeuille los te koppelen van het gasnet en over te schakelen op warmtepompen.

Ondertussen gaat Montea verder met het **relighting**-programma in de warehouses. De verlichting in alle oudere gebouwen wordt vervangen door energiezuinige leds. Eind 2022 beschikte 23% van de sites over energiezuinige verlichting. Het doel is om dat tegen 2030 op 100% te hebben.

Omwille van de voordelen voor energie-efficiëntie vindt Montea het belangrijk om ook te investeren in de gevels en daken van de gebouwen uit onze portefeuille. Een goed geïsoleerd dak helpt om het binnenklimaat te optimaliseren en de energierekening van onze klanten te verlagen, dus zet Montea hoog in op het **vervangen van daken en aanbrengen van (meer) isolatie**.

Eind 2022 beschikte 44% van de sites over EV-charging mogelijkheden. Montea installeert laadpalen bij alle nieuwbouwprojecten, maar ook bij de bestaande portefeuille wordt er geïnvesteerd in **EV-charging** om klanten te ondersteunen bij hun energietransitie. Tegen eind 2023 willen we minimum 60% van onze sites voorzien van laadmogelijkheden. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor het plaatsen van laadvoorzieningen voor elektrische trucks.

Er zijn nog veel andere mogelijkheden om energie te besparen, waarbij ook de output in beschouwing wordt genomen van de energetische audits in Frankrijk en de ideeën van de duurzaamheidscoach die de huurders in Nederland bezocht als eindejaarsgeschenk. Die energiebesparende maatregelen zullen worden geïntegreerd in de meerjaren onderhoudsplannen die voor alle sites werden opgesteld.

1.2.4 Ontwikkelingspotentieel - grondreserve

Op het einde van het eerste kwartaal van 2023, beschikt Montea over een grondreserve van ca. 2.345.000 m², een ruime reserve om haar ambities de komende jaren verder te verwezenlijken. Gedurende de eerste drie maanden van 2023 werd in België de ontwikkeling opgestart op een terrein te Tongeren van ca. 56.000 m² (cfr. 1.2.2.1).



1.2.5 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 ²	4.300 m ²	Q1 '21	DHL Express	15 y	11 M€	45%
	NL	Schiphol		4.400 m ²	4.400 m ²	Q1 '21	Amazon Logistics	10 y	1 M€	
	BE	Willebroek		7.500 m ²	2.000 m ²	Q4 '21	Dachser	15 y	3 M€	
	NL	Waddinxveen		60.000 m ²	50.000 m ²	Q1 '22	HBM Machines	10 y	28 M€	
	NL	Tiel		31.800 m ²	9.700 m ²	Q1 '22	Re-Match	20 y	9 M€	
	NL	Etten-Leur		37.520 m ²	26.500 m ²	Q2 '22	Raben Netherlands B.V.	8 y	15 M€	
	BE	Antwerp		38.000 m ²	8.500 m ²	Q3 '22	Amazon Logistics	15 y	41 M€	
	DE	Mannheim	x	83.000 m ²			FDT Flachdach	9 y	34 M€	
	DE	Leverkusen	x	28.000 m ²			TMD Friction Services	2 y	10 M€	
	BE	Tongeren	x	95.000 m ²			tbc	N.A.	11 M€	
	BE	Tongeren	x	89.000 m ²			tbc	N.A.	11 M€	
	BE	Lembeek	x	55.000 m ²			tbc	N.A.	10 M€	
	BE	Vorst	x	6.000 m ²			tbc	N.A.	2 M€	
	FR	St - Priest	x	70.000 m ²			tbc	N.A.	7 M€	
	FR	Toury	x	545.000 m ²			tbc	N.A.	27 M€	
		Solar panels								
	Other								15 M€	
Standing investments	NL	Ridderkerk		12.400 m ²	6.800 m ²	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 y	11 M€	55%
	BE	Brussels		35.000 m ²	20.000 m ²	Q2 '21	Van Moer Logistics	10 y	10 M€	
	BE	Ghent		15.500 m ²	9.400 m ²	Q4 '21	Publiganda	3 y	8 M€	
	BE	Tongeren		40.000 m ²	20.000 m ²	Q4 '21	XPO	3 y	20 M€	
	BE	Tongeren		44.000 m ²	20.000 m ²	Q4 '22	Tailormade Logistics	6 y	24 M€	
	BE	Tongeren		42.000 m ²	20.000 m ²	Q1 '23	Confidential	6 y	18 M€	
	BE	Tongeren		56.000 m ²	33.500 m ²	Q4 '23	BayWa r.e. Solar Systems	6 y	26 M€	
	BE	Vilvoorde		22.000 m ²	10.000 m ²	Q1 '23	Storopack Benelux	10 y	13 M€	
	NL	Zwolle		60.000 m ²	33.000 m ²	Q1 '22	PostNL	8 y	35 M€	
	NL	's Hertogenbosch		50.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	PostNL	4 y	30 M€	
	NL	Tilburg		20.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	Barsan	9 y	9 M€	
	NL	Alkmaar		8.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	BE	Ghent		46.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6y	17 M€	
	NL	Berkel & Rodenrijs		9.000 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	NL	Almere		35.800 m ²	25.800 m ²	Q2 '22	Confidential	18 y		
	NL	Catharijne		7.500 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	Confidential	10 y	62 M€	
	NL	Zeewolde		54.000 m ²	36.600 m ²	Q2 '22	Confidential	10 y		
	NL	Echt		13.000 m ²	6.000 m ²	Q3 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	8 M€	
	NL	Zwijndrecht		64.000 m ²	25.700 m ²	Q3 '22	Jiffy Products International	14 y	30 M€	
	FR	Avignon		26.500 m ²	12.700 m ²	Q3 '22	Rozenbal	3 y	10 M€	
Total				1,823,920 m²	458.900 m²				609 M€	

1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2023

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 100%

Op 31 maart 2023 bereikt de bezettingsgraad 100% tegenover 99,4% op jaareinde 2022. Bij de berekening van deze bezettingsgraad wordt geen rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Van de 9% huurcontracten die in 2023 op vervalddag komen, kon op heden reeds 61% worden verlengd of vernieuwd.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de loop van het eerste kwartaal van 2023 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.3.3 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland diende Montea reeds vanaf 2013 een verzoek in voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen.

Sindsdien onderhoudt Montea doorlopend constructief contact met de Nederlandse fiscale administratie en het Nederlandse Ministerie over de concrete toepassing van de reeds bekendgemaakte uitspraken en over de vergelijkbaarheid van Montea met Nederlandse instellingen met het FBI-statuut.

Recent heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2019 erkend dat Montea voldoet aan de FBI vereisten en derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd was over deze periode. De bezwaarschriften en verzoeken voor de boekjaren na 2019 zijn nog hangende.

Boekhoudkundige verwerking & impact 2015 tot en met 2019

Montea Nederland N.V.¹³ heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2019 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. Ondanks het feit dat Montea geen goedkeuring had, heeft ze haar boekhouding voor die periode gevoerd alsof ze de FBI status reeds had bekomen. Ondertussen werd deze werkwijze ook bevestigd door de Nederlandse fiscale administratie. Dit impliceert dat deze beslissing geen impact heeft op het EPRA-resultaat.

De Nederlandse inspecteur had in de periode 2015 t.e.m. 2019 echter aanslagen 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 telkens te betalen (met een totaalbedrag van € 8,1 miljoen voor deze 5 jaren). Door de toekenning van het FBI-statuut met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2019 kan aldus € 8,1 miljoen gerecupereerd worden.

Montea Nederland N.V.¹⁴ heeft ieder jaar de onder het FBI-regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2019 € 1,6 miljoen aan verschuldigde dividendbelasting afgedragen. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve

¹³ Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

¹⁴ En haar Nederlandse dochtervennootschappen.

vermindering ingediend. Tegen de afdracht dividendbelasting in 2019 is bezwaar gemaakt. Deze kunnen nu worden ingetrokken, aangezien ze terecht werden betaald.

Boekhoudkundige verwerking & impact 2020 t.e.m. 2022

Ondanks het uitblijven van een akkoord, heeft Montea ook voor boekjaar 2020 haar boekhouding als FBI gevoerd en haar aangiften vennootschapsbelasting ingediend als kwalificerend voor FBI. Voor 2020 werd de voorlopige belastingaangifte voor € 3,6 miljoen ontvangen, dewelke betaald werd door Montea, rekening houdend met het toepasselijke tarief van de belastingrente. Aangezien ook in 2020 aan de uitkeringsverplichting werd voldaan, werd € 0,7 miljoen aan dividendbelasting betaald (en simultaan bezwaar gemaakt). Als voor de periode 2020 het FBI-statuuut zou worden toegekend, heeft dit dus geen effect op het EPRA-resultaat, maar kan wel € 3,6 miljoen gec recupereerd worden. Het weigeren tot de FBI-status zou een negatief EPRA-effect hebben van € 2,8 miljoen.

Vanaf 2021 daarentegen heeft Montea in haar resultaten evenwel voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI-statuuut geweigerd zou kunnen worden, omwille van de intrekking van de toegekende fiscale rulling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's. In die zin werd een extra belastingvoorziening¹⁵ opgezet van € 4,0 miljoen voor 2021 en € 4,4 miljoen voor 2022.

Door deze werkwijze zou de weigering van het FBI-statuuut, met betrekking tot de jaren 2021 en 2022, geen impact hebben op het EPRA-resultaat.

Daarentegen zou de toekenning van het FBI-statuuut, met betrekking tot de jaren 2021 en 2022, een positieve impact van € 8,4 miljoen (of € 0,47 per aandeel¹⁶) op het EPRA-resultaat hebben alsook een positieve impact van € 40,7 miljoen (of € 2,26 per aandeel) op het portefeuilleresultaat via terugname van de voorziene latente belasting op het vastgoed.

Verwachte financiële impact Track'24 (2023 en 2024)

Ook in de vooruitzichten voor 2023 en 2024 houdt Montea voorzichtigheidshalve rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuuut geweigerd zou kunnen worden. 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 2024 opgenomen, zijnde telkens het verschil tussen het fiscaal statuuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

Samenvattend, met betrekking tot de jaren 2023 en 2024 zou de toekenning van het FBI-statuuut een positieve impact hebben op het EPRA-resultaat voor de overeenkomstige bedragen. Een weigering van toelating tot het statuuut zou geen impact hebben op het ingeschatte EPRA-resultaat voor de periodes 2023-2024.

Toekomstige aanpak van Montea op vlak van FBI

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2019, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2020 het FBI-statuuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften zullen dan ook als FBI worden ingediend (minstens tot en met 2024) aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen.

Door de aankondiging dat een zogeheten vastgoedmaatregel zal geïntroduceerd worden in de vennootschapsbelasting, zullen FBI's vanaf 2025 niet langer rechtstreeks in vastgoed kunnen beleggen. 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.

¹⁵ zijnde het verschil tussen het fiscaal statuuut van FBI en de regulier belaste sfeer

¹⁶ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 18.025.220 voor de eerste 3 maanden van 2023.

1.3.4 Andere gebeurtenissen tijdens Q1 2023

Montea stelt Patrick Abel aan als Country Director Germany¹⁷

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 groeiverhaal van Montea ook in Duitsland vorm te geven.



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

Montea stelt Xavier Van Reeth aan als Country Director Belgium¹⁸



Xavier Van Reeth versterkt sinds april het Montea team in de functie van Country Director Belgium. In deze rol zal hij het Belgische team aansturen dat verantwoordelijk is voor het beheer van de bestaande klanten, alsook voor de verdere groei van de vastgoedportefeuille in België.

Voor het beheer zal de nadruk liggen op het op peil houden van de sterke resultaten van de bestaande portefeuille via een optimale dienstverlening en een doorgedreven ontzorging van de klanten. Met betrekking tot de groei zal de focus liggen op de verdere uitbouw van de portefeuille via in-house ontwikkelingen, sale-and-leasebacks en strategische partnerships met zowel grondeigenaars als ontwikkelaars.

Met de komst van Xavier Van Reeth haalt Montea meer dan 15 jaar ervaring in de logistieke vastgoedsector aan boord. De afgelopen 10 jaar was Xavier als Head of Industrial & Logistics actief bij CBRE, dat ook in de toekomst een vooraanstaande vastgoedpartner zal blijven. Xavier heeft een uitstekende reputatie als teamplayer en beschikt over een ruime ervaring in dienstverlening aan logistieke spelers. Hiermee past hij dan ook helemaal bij het DNA en de reputatie van Montea.

¹⁷ Zie persmededeling van 03/01/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁸ Zie persmededeling van 02/03/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

1.4 Financiële resultaten van 31 maart 2023

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 maart 2023

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/03/2023 3 maanden	31/03/2022 3 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	25.694	20.688
VASTGOEDRESULTAAT	27.295	21.900
% t.o.v netto huurresultaat	106,2%	105,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-119	-729
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	27.176	21.170
Algemene kosten van de vennootschap	-3.713	-2.106
Andere operationele opbrengsten en kosten	86	79
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	23.549	19.143
% t.o.v netto huurresultaat	91,7%	92,5%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-4.797	-3.111
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	18.752	16.033
Belastingen	-1.694	-1.032
EPRA RESULTAAT per aandeel	17.058 0,95	15.001 0,93
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	19
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.343	46.702
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	945	-5.548
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-13.398	41.173
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.237	22.581
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-3.237	22.581
NETTO RESULTAAT per aandeel	423 0,02	78.754 4,86

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 25,7 miljoen in het eerste kwartaal van 2023 en is gestegen met 24% (of € 5,0 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 20,7 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) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 6,1%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (5,4%) en de herverhuur van leegstaande units in te Le Mesnil-Amelot (Frankrijk) en Aalsmeer (Nederland) (0,7%).

❑ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 27,3 miljoen bij het einde van het eerste kwartaal in 2023, een stijging met € 5,4 miljoen (of 25%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 21,9 miljoen). De stijging van het netto huurresultaat met € 5,0 miljoen wordt verder versterkt door een stijging in de andere met huur verbonden opbrengsten t.o.v. 2022 ingevolge de structurele samenwerking met Cordeel.

❑ 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 in de eerste 3 maanden van 2023 gestegen met € 1,0 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2022. Dit naar aanleiding van de groei van de portefeuille en het team. Toch zet de stijging van het vastgoedresultaat zich verder door in een evenredige stijging in het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille met 23% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 19,1 miljoen in 2022 naar € 23,5 miljoen in 2023).

De exploitatie- of operationele marge¹⁹ bedraagt 86,3% voor de eerste 3 maanden van 2023, tegenover 87,4% voor de eerste 3 maanden in 2022. Qua vooruitzicht voor 2023 zal de operationele marge onder controle blijven (ca. 90%). De EPRA kost ratio, traditioneel hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21, stijgt ten opzichte van 2022. Voor jaareinde 2023 is de inschatting dat deze zal landen op ±11%, ten opzichte van 8,8% per 31/12/2022. Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea immers sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA kost ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.

❑ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -4,8 miljoen, tegenover € -3,1 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een stijging met 54% (€ 1,7 miljoen), wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2023 ter financiering van de recente gerealiseerde investeringen.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 maart 2023 ingedeekt voor 99,3%.

De gemiddelde financieringskost^{20*}, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 2,2% aan het einde van de eerste 3 maanden van het boekjaar 2023 ten opzichte van 1,8% op het einde voor het boekjaar 2022.

❑ Belastingen

Ondanks het uitblijven van een akkoord ten aanzien van de FBI-status²¹, voerde Montea haar boekhouding tot en met 2020 alsof ze de FBI status reeds had bekomen. Vanaf 2021 daarentegen heeft Montea in haar resultaten evenwel voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden, omwille van de intrekking van de toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's. In die zin werd een belastingvoorziening opgezet van € 1,2 miljoen in de resultatenrekening van de eerste 3 maanden van 2023 opgenomen, met name het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

¹⁹ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

²⁰ 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.

²¹ Recent heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2019 erkend dat Montea voldoet aan de FBI vereisten en derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd was over deze periode.

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2019, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2020 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften zullen dan ook als FBI worden ingediend (minstens tot en met 2024) aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

□ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 17,1 miljoen in Q1 2023, een stijging van € 2,1 miljoen of 14% tegenover dezelfde periode in 2022 (€ 15,0 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 over Q1 2023 bedraagt € 0,95 per aandeel over 2022, een stijging met 2% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2022 (€ 0,93 per aandeel), rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 11%, ingevolge de versterking van het kapitaal in de loop van 2022.

□ Resultaat op de vastgoedportefeuille²²

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 3 maanden van 2023 bedraagt € -13,4 miljoen of € -0,74 per aandeel²³, een daling met € 54,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 41,2 miljoen). In 2022 was het positieve resultaat van € 46,7 miljoen voornamelijk te wijten aan een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 4,1%, in combinatie met een yield shift daling van 6 bps. In 2023 worden de licht negatieve herwaarderingen van de bestaande portefeuille hoofdzakelijk gedreven door een opwaartse yield shift van 13 bps, maar worden deze gecompenseerd door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 0,6%. De provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, aangelegd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen'), kent in het eerste kwartaal van 2023 een daling van € 6,5 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2022.

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

□ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 3,2 miljoen of € -0,18 per aandeel op het einde van het eerste kwartaal in 2023, tegenover een positieve variatie van € 22,6 miljoen op het einde van het eerste kwartaal in 2022. De negatieve variatie van € 25,8 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet indekkingsinstrumenten per eind maart 2023 als gevolg van de dalende lange termijn rentevoeten in de loop van 2022 en 2023.

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').

²² 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.

²³ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

Het nettoresultaat in het eerste kwartaal van 2023 (€ 0,4 miljoen) daalt met € 78,3 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk als gevolg van de daling in het geboekte resultaat op de vastgoedportefeuille en de daling in variaties in de reële waarde van financiële instrumenten in 2023 ten opzichte van 2022.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel²⁴ bedraagt € 0,02 per aandeel t.o.v. € 4,86 per aandeel in 2022.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2023

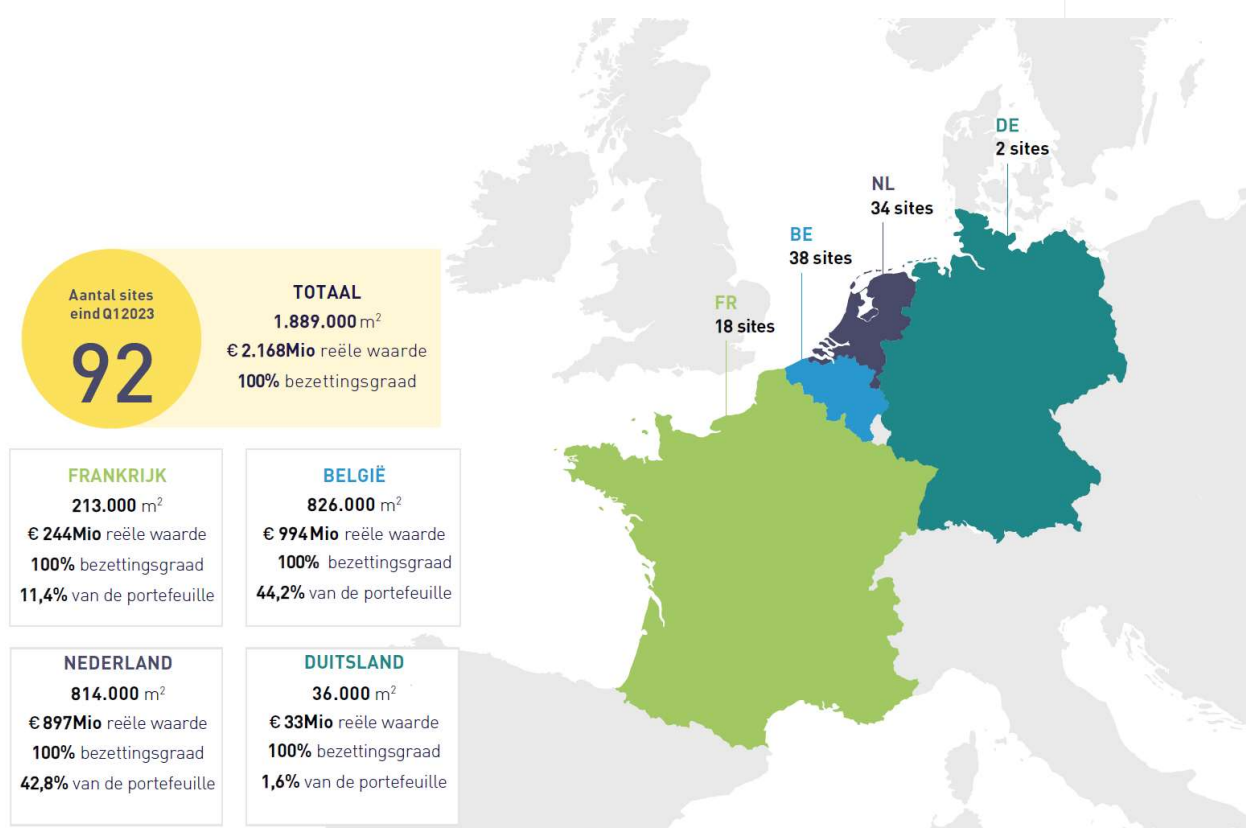
VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/03/2023 Conso	31/12/2022 Conso
I.	VASTE ACTIVA	2.209.301.540	2.215.999.976
II.	VLOTTENDE ACTIVA	66.965.057	111.711.946
	TOTAAL ACTIVA	2.276.266.596	2.327.711.922
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.299.150.020	1.301.220.020
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.296.907.854	1.297.636.079
II.	Minderheidsbelangen	2.242.166	3.583.941
	VERPLICHTINGEN	977.116.577	1.026.491.902
I.	Langlopende verplichtingen	877.100.972	909.109.354
II.	Kortlopende verplichtingen	100.015.605	117.382.548
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.276.266.596	2.327.711.922

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31 maart 2023

Op 31/03/2023 bestaat het totaal van de activa (€ 2.276,3 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (88% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (5% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (5% 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.

²⁴ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2023



- ❑ De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.889.054 m², 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 100% per 31/03/2023 t.o.v. 99,4% per jaareinde 2022. Zowel de site te Le Mesnil-Amelot (FR) als die in Aalsmeer (NL) konden in de loop van het eerste kwartaal van 2023 verhuurd worden.
- ❑ Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt op het einde van het eerste kwartaal € 2.167,5 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.011,3 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 103,0 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 53,2 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2022 bleef de reële waarde van de vastgoedportefeuille stabiel, met een beperkte daling van € 3,5 miljoen, voornamelijk door een negatieve herwaardering van € 12,6 miljoen, gedeeltelijk gecompenseerd door een bijkomend investeringsvolume van € 8,8 miljoen.

		Totaal 31/03/2023	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2022
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		92	38	18	34	2	92
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	1.889.054	826.074	213.454	813.561	35.965	1.890.029
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	103.019					100.136
Bruto rendement	%	5,12%					4,96%
Current yield - 100% verhuurd	%	5,11%					4,98%
Niet verhuurde delen	m ²	0	0	0	0	0	11.110
Huurwaarde van niet verhuurde delen (2)	K€	0	0	0	0	0	831
Bezettingsgraad	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Investeringswaarde	K€	2.142.975	908.563	245.280	953.783	35.349	2.151.050
Reële waarde	K€	2.011.267	888.251	229.157	860.800	33.060	2.019.489
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)							
Reële waarde	K€	53.247	27.311	3.423	22.514	0	49.197
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde	K€	103.002	78.191	11.503	13.308	0	102.338
Vastgoedportefeuille - TOTAAL							
Reële waarde	K€	2.167.517	993.752	244.083	896.622	33.060	2.171.024

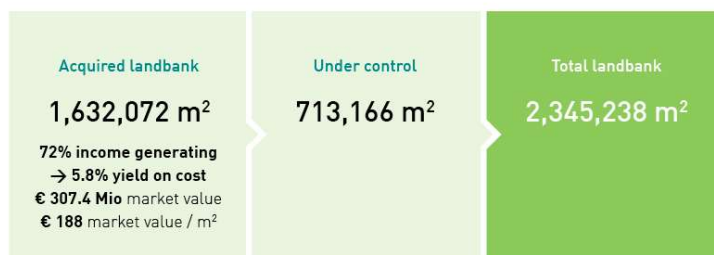
(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

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

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

- Het vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 5,11% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 4,98% op 31/12/2022. Het bruto rendement bedraagt 5,12%, ten opzichte van 4,96% op 31/12/2022.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 103,0 miljoen, een stijging van 3% ten opzichte van 31 december 2022, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 103,0 miljoen en bestaat uit:
 - de lopende projectontwikkelingen & het aangekocht terrein te Tongeren (BE) – cfr. 1.2.2.1
 - de lopende projectontwikkeling in Vilvoorde (BE) – cfr. 1.2.2.1
 - het terrein gelegen te Lembeek (BE)
 - 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)
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL) – cfr. 1.2.3.1
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 53,2 miljoen betreft 50 zonnepaneelprojecten verspreid over België, Frankrijk en Nederland.
- Montea beschikt over een totale grondreserve van 2.345.238 m² dat zal leiden tot een toekomstig ontwikkelingspotentieel van ca. 1.170.000 m².





Ongeveer 1,6 miljoen m² (of ca. 70% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 307,4 miljoen. Bovendien levert 72% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%.

Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,7 miljoen m² (of ca. 30% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		Totaal 31/03/2023	Totaal %	Totaal 31/12/2022	Totaal %
Grondreserve					
Totaal oppervlakte	m ²	2.345.238	100%	2.401.318	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	1.632.072	70%	1.688.152	70%
waarvan inkomsten genererend	%	72%		73%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	713.166	30%	713.166	30%
Reële waarde	K€	307.426	100%	315.336	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	307.426	100%	315.336	100%
waarvan inkomsten genererend	%	72%		73%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0%	0	0%

1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.299,2 miljoen en een totale schuld van € 977,1 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (IFRS) bedraagt € 1.296,9 miljoen per 31 maart 2023 tegenover € 1.297,6 miljoen per eind 2022. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 2,2 miljoen per 31 maart 2023 tegenover € 3,6 miljoen per eind 2022. Deze minderheidsbelangen komen tot stand door het opzet van de samenwerking met de Groep Cordeel.
- De totale verplichtingen van € 977,1 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 162,7 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 6 financiële instellingen. Montea heeft € 394,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 maart 2023 en een niet-opgenomen capaciteit van € 231,5 miljoen;
 - € 665,0 miljoen aan gecontracteerde obligatieleningen, die volledig werden opgenomen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing);
 - 58% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegevens onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 51,3 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;
 - € 35,2 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²⁵ voor een bedrag van € 62,9 miljoen.

²⁵ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers Q1 2023

EPRA LTV



Net Debt/EBITDA (adjusted)



Hedge ratio



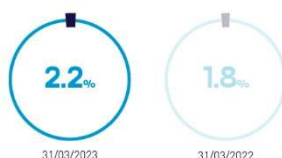
Weighted average maturity of hedging instruments



Weighted average maturity of financial debt



Average cost of debt



Interest coverage ratio



De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,9 jaar op 31 maart 2023, wat stabiel blijft in vergelijking met 31 december 2022 (6,9 jaar).

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 7,4 jaar eind maart 2023. 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 99,3% per eind maart 2023.

De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,8x in het eerste kwartaal van 2023 tegenover 6,2x voor dezelfde periode vorig jaar. Montea voldoet hiermee nog steeds ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde geprorateerde financieringskost van de schulden bedraagt 2,2% over het eerste kwartaal van 2023 (t.o.v. 1,8% in dezelfde periode vorig jaar), voornamelijk als gevolg van de kosten die gepaard gaan met het afsluiten van de gecontracteerde obligatieleningen, afgesloten in de loop van 2022, gedeeltelijk gecompenseerd door een lagere schuld ingevolge de kapitaalsverhoging in november 2022.

Met een EPRA LTV van 39,5% eind maart 2023 (t.o.v. 40,0% eind maart 2022) en een verbeterde Net Debt/EBITDA (adjusted) van 8,0x op eind maart 2023, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 4,99%, een stijging met 16 bps ten opzichte van eind 2022 ingevolge het bereiken van een 100% bezettingsgraad en indexatie (+ 14 bps), in combinatie met beperkte afwaarderingen van de portefeuille (+ 2 bps).

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio²⁶ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

²⁶ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt 40,6% eind maart 2023.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Kwalitatieve groei van de portefeuille met ondertekening van nieuwe overeenkomst

In 2017 verwierf Montea op MG Park De Hulst te Willebroek een gebouw verhuurd aan Metro Delivery Services. Als gevolg van de recente faling van Metro Belgium, ging Montea op zoek naar een nieuwe huurder en vond vrij snel de horecagroothandel Hanos als nieuwe gebruiker voor het gebouw. Gezien de gelijkaardige groothandelactiviteit van Hanos is een doorstart in het gebouw mogelijk. Met deze snelle verhuring slaagt Montea er in de bezettingsgraad van 100% in België te handhaven.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste trimester van 2023 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

2 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

Montea verbindt zich op geen enkele manier - tenzij zij hiertoe wettelijk zou zijn verplicht – om deze vooruitzichten up te daten of aan te passen, ook al doen zich wijzigingen voor in de verwachtingen, gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitzichten gebaseerd zijn. Noch Montea, noch haar 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.

3 Financiële kalender

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	Meeting analisten (11u00)

Deze informatie is eveneens beschikbaar op de website van Montea: 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 31/03/2023 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.889.054 m², 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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures²⁷

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)	31/03/2023	31/03/2022
Netto resultaat (IFRS)	423	78.754
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd	14.343	-46.700
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-19
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.237	-22.581
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-945	5.548
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	0	-2
EPRA resultaat	17.058	15.001
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18.025.220	16.215.456
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	0,95	0,93

EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

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

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

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

²⁷ De auditor heeft een beoordeling (ISRE 2410) uitgevoerd van de EPRA-maatstaven opgenomen in deze sectie.

(in EUR X 1 000)	31/03/2023	31/03/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.296.908	1.085.235
NAV per aandeel (€/aandeel)	72,26	67,27
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.296.908	1.085.235
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	35.204	27.127
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-37.137	-4.547
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	136.729	104.972
NRV	1.431.704	1.212.788
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.025.220	16.215.456
NRV per aandeel (€/aandeel)	79,43	74,79

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.

(in EUR X 1 000)	31/03/2023	31/03/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.296.908	1.085.235
NAV per aandeel (€/aandeel)	72,26	67,27
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.296.908	1.085.235
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	35.204	27.127
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-37.137	-4.547
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-524	-711
NTA	1.294.451	1.107.104
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.025.220	16.215.456
NTA per aandeel (€/aandeel)	71,81	68,27

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.

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

²⁹ Aanpassing ten opzichte van het Q1 2022 persbericht, omwille van update in de berekeningsmethode op vlak van uitgestelde belastingen (+0.77€/aandeel).

³⁰ Aanpassing ten opzichte van het Q1 2022 persbericht, omwille van update in de berekeningsmethode op vlak van uitgestelde belastingen (+0.77€/aandeel).

(in EUR X 1 000)	31/03/2023	31/03/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.296.908	1.085.235
NAV per aandeel (€/aandeel)	72,26	67,27
l) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.296.908	1.085.235
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-84.554	-23.525
NDV	1.212.354	1.061.710
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.025.220	16.215.456
NDV per aandeel (€/aandeel)	67,26	65,48

EPRA-huurleegstand

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

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

Berekening:

(in EUR X 1 000)	31/03/2023			31/12/2022		
	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) EPRA Leegstandsgraad (in %)
België	-	46.147	0,0%	-	45.629	0,0%
Frankrijk	-	12.228	0,0%	118	12.215	1,0%
Nederland	-	47.719	0,0%	714	47.696	1,5%
Duitsland	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAAL	-	106.094	0,0%	831	105.540	0,8%

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

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

Doelstelling: Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY (in EUR x 1000)	31/03/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	2.083.246	2.086.512
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Verminderd met projectontwikkelingen	-103.002	-102.338
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.980.243	1.984.174
Toelage voor geraamde aankoopkosten	131.708	131.561
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B	2.111.951	2.115.735
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	110.865	107.318
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-5.463	-5.181
Geannualiseerde nettohuurgelden A	105.403	102.136
Huurvrije periodes of lease incentives	91	555
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden C	105.494	102.691
EPRA NIY	A/B	4,99%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,00%

EPRA kost ratio

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

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

Berekening:

EPRA KOST RATIO (in EUR x 1000)	31/03/2023	31/03/2022
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)	4.794	3.212
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-115	-106
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten) A	4.679	3.106
IX. Directe leegstandskosten	-242	-353
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten) B	4.438	2.753
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS	28.077	22.051
Brutohuurinkomsten C	28.077	22.051
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) A/C	16,7%	14,1%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) B/C	15,8%	12,5%

De EPRA kost ratio is telkens hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21. Voor jaareinde 2023 is de inschatting dat deze zal landen op ± 11%, een stijging ten opzichte van 31/12/2022 (8,8%). Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA -kosten ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.

EPRA LTV

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

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

EPRA LTV (in EUR x 1000)	31/03/2023					31/12/2022				
	Groep (gerapporteerd)	Proportionele consolidatie			Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Proportionele consolidatie			Gecombineerd
		Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen			Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	163.175 €				163.175 €	217.719 €				217.719 €
Commercial paper	0 €				0 €	0 €				0 €
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligaties	662.521 €				662.521 €	662.450 €				662.450 €
Derivaten voor vreemde valuta	0 €				0 €	0 €				0 €
Netto (handels)schulden	28.164 €			-1.066 €	27.098 €	13.518 €		-799 €		12.719 €
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	831 €				831 €	885 €				885 €
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0 €				0 €	0 €				0 €
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-31.082 €			5 €	-31.077 €	-67.766 €		8 €		-67.758 €
Netto schulden (a)	823.609 €	0 €	0 €	-1.061 €	822.548 €	826.805 €	0 €	0 €	-791 €	826.014 €
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	1.995 €				1.995 €	1.996 €				1.996 €
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	1.980.984 €				1.980.984 €	1.984.914 €		-4.029 €		1.980.885 €
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0 €				0 €	0 €				0 €
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	103.002 €			-3.303 €	99.699 €	102.338 €		-4.387 €		97.951 €
Immateriële activa	524 €				524 €	567 €				567 €
Netto (handels)vorderingen	0 €				0 €	0 €				0 €
Financiële activa	0 €				0 €	0 €				0 €
Totale portefeuillewaarde (b)	2.086.504 €	0 €	0 €	-3.303 €	2.083.201 €	2.089.815 €	0 €	0 €	-8.416 €	2.081.399 €
LTV (a/b)	39,5%	-	-	-	39,5%	39,6%	-	-	-	39,7%



BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's³¹

Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2023	31/03/2022
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.343	46.702
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	945	-5.548
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-13.398	41.173

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2023	31/03/2022
Financiële resultaat	-8.033	19.470
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	3.237	-22.581
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-4.797	-3.111

³¹ 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:

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2023	31/03/2022
Vastgoedresultaat	27.295	21.900
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	23.549	19.143
OPERATIONELE MARGE	86,3%	87,4%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2023	31/03/2022
Financiële resultaat	-8.033	19.470
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-0	20
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.237	-22.581
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	580	526
Intercalaire intresten	-716	-374
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-4.933	-2.939
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	912.277	639.560
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,2%	1,8%

(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 (TTM³²) (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

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

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

Berekening:

(Adjusted) NET DEBT / EBITDA (in EUR X 1 000)	31/03/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	877.866	932.886
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-31.082	-67.766
Net debt (IFRS)	846.784	865.120
- Projecten in uitvoering x schuldgraad	-46.556	-41.621
Net debt (adjusted)	800.227	823.499
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) (1)	95.426	91.020
+ Afschrijvingen	418	432
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA	4.678	6.752
EBITDA (adjusted)	100.521	98.204
Net debt / EBITDA (adjusted)	8,0	8,4

NET DEBT / EBITDA (in EUR X 1 000)	31/03/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	877.866	932.886
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-31.082	-67.766
Net debt (IFRS) A	846.784	865.120
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) (1) B	95.426	91.020
+ Afschrijvingen (1)	418	432
EBITDA (IFRS) C	95.843	91.452
Net debt / EBITDA A/C	8,8	9,5

³² 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>	31/03/2023	31/03/2022
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	23.549	19.143
Financiële inkomsten (+)	176	12
TOTAAL (A)	23.725	19.156
Netto financiële kosten (-)	4.941	3.091
TOTAAL (B)	4.941	3.091
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,80	6,20