

Jaarlijks financieel PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
van de enige bestuurder met
betrekking tot de periode van
01/01/2023 t/m 31/12/2023



MORE INFORMATION
www.montea.com


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

Hoogtepunten

- ❑ **Montea maakt haar ambities voor 2023 waar:** met een EPS-groei van 20% naar € 4,90 - waarvan € 4,45 recurrent (+ 9%) - zal Montea een dividend van € 3,74 per aandeel (+ 13%) voorstellen
- ❑ **Montea kondigde in 2023 de uitrol van 1 miljoen m² van haar landbank aan:** 600.000 m² extra verhuurbare oppervlakte zullen aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7% opgeleverd worden voor eind 2025
- ❑ **Montea behoudt haar hoge bezettingsgraad:** in een volatiele macro-omgeving werd een 100% bezettingsgraad over heel 2023 gerealiseerd, daarnaast was de waardering van de bestaande portefeuille positief in 2023
- ❑ **Montea positioneert zich strategisch voor toekomstige groei:** dankzij de realisatie van een succesvolle kapitaalverhoging door ABB daalt de EPRA-schuld ratio naar 33,5% en de Net Debt/EBITDA (adjusted) naar 6,8x per jaareinde 2023
- ❑ **Montea herbevestigt haar vooruitzichten voor 2024 – 2025:** met een beoogd investeringsvolume van circa € 260 miljoen voor 2024 en € 200 miljoen voor 2025 ambieert Montea een EPS van € 4,65 tegen eind 2025



Met trots kunnen we stellen dat ons resultaat per aandeel jaarlijks met gemiddeld 8% steeg over de afgelopen 10 jaar. Deze indrukwekkende stijging is de resultante van solide prestaties, lokale expertise en het blijvend streven naar lange termijn waardecreatie voor al onze stakeholders.

Samenvatting Q4 2023

❑ Verwezenlijking van de doelstellingen voor 2023:

- ✓ Meer dan 30% winstgroei naar een EPRA-resultaat van € 90,0 miljoen
- ✓ Een EPRA-resultaat van € 4,90 per aandeel inclusief € 0,45 uitzonderlijk EPRA-resultaat per aandeel (rekening houdend met 11% extra uitstaande aandelen).
Het recurrent EPRA-resultaat stijgt van € 4,10 in 2022 naar € 4,45 per aandeel (+ 9%).
Het uitzonderlijk EPRA-resultaat van € 0,45 per aandeel bestaat uit € 0,38 per aandeel door de erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaren 2021 en 2022, en € 0,07 per aandeel door het vrijvallen van de ingebouwde provisies naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in groene stroom certificaten in Vlaanderen.
- ✓ Groei van het vooropgestelde dividend naar € 3,74 per aandeel (+ 13%) bestaande uit
 - € 3,38 per aandeel
 - uitzonderlijk verhoogd met € 0,36 per aandeel omwille van het uitzonderlijk EPRA-resultaat in 2023.

❑ Strategische positionering voor toekomstige groei:

Montea realiseerde een succesvolle kapitaalverhoging door ABB waardoor de EPRA-schuld ratio daalt naar 33,5% en de Net Debt/EBITDA (adjusted) naar 6,8x per jaareinde 2023. De bruto-opbrengst van ca. € 126 miljoen zal aangewend worden om de aangekondigde uitrol van 1 miljoen m² van haar landbank te realiseren. Montea ambieert 600.000 m² extra verhuurbare oppervlakte aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7% op te leveren voor eind 2025. Daarnaast zal Montea de middelen gebruiken om de duurzaamheidsstrategie verder te implementeren, de landbank op peil te houden en in te kunnen spelen op investeringsopportuniteiten in de markt.

❑ Hoge bezettingsgraad van 100% gedurende heel het jaar 2023, een mooie realisatie boven op de historisch hoge bezettingsgraad die, sinds 2018, consistent meer dan 99% bedraagt. Deze hoge bezettingsgraad is een maatstaf voor de kwaliteit en goede locaties van de gebouwen in de portefeuille van Montea.

❑ Erkenning voor onze ESG-strategie:

Montea werd in 2023 opgenomen in de BEL[®] ESG Index, naast 19 andere beursgenoteerde bedrijven die de laagste milieu-, sociale en bestuurlijke (ESG) risicoscore vertonen. Euronext gebruikt de Sustainalytics score als graadmeter, een score die we significant verbeterden van 17,5 naar 11,0. Ook voor EPRA sBPR en GRESB konden we onze erkenningen opnieuw onderschrijven met respectievelijk een gold award en een score van 77%.

❑ Gezonde marktdynamiek:

- ✓ In tegenstelling tot de algemene trend is de waardering van de bestaande portefeuille (“like-for-like”) van Montea stabiel gebleven sinds de piek van de markt (juni 2022). Over het volledige jaar 2023 blijft de like-for-like waardering stabiel

- ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten¹ van ruim 6,5 jaar tot eerste vervaldag per jaareinde
 - ✓ Vastgoedportefeuille op strategische multimodale toplocaties
 - ✓ Stijgende markthuurgroei voor logistiek vastgoed; momenteel is de contractuele huur ca. 6% lager dan de markthuurgroei, wat een opwaarts potentieel biedt voor de komende jaren
 - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van ca. 7% waarvan 6% gelinkt aan indexatie en 1% gelinkt aan herverhuur
- **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving:**
- ✓ Historisch lage EPRA LTV van 33,5% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 6,8x op jaareinde
 - ✓ Ondanks gestegen rente, bedraagt de gemiddelde geannualiseerde kost van de schuld 2,3%, waarbij onze activa niet bezwaard zijn met zekerheden
 - ✓ Langlopende kredietcontracten en indekkingscontracten (beide hebben een gemiddelde resterende looptijd van meer dan 7,0 jaar) en een hedge ratio van 97% op jaareinde
 - ✓ Sterke liquiditeitspositie met ca. € 280 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar op jaareinde
- **Vooruitzichten:**
- ✓ Montea stelt voor de komende jaren een investeringsvolume voorop van € 200 miljoen per jaar, met een investeringsambitie van circa € 260 miljoen voor 2024
 - ✓ Groei van het EPRA-resultaat naar € 4,55 per aandeel in 2024, zonder rekening te houden met mogelijk circa € 0,20 bijkomend toekomstige positief EPRA-resultaat effect naar aanleiding van het FBI-regime voor boekjaar 2023. Een dividend van € 3,60 per aandeel met betrekking tot boekjaar 2024 blijft vooropgesteld op basis van een lage uitkeringsgraad. Als Montea in de loop van 2024 het FBI-regime voor boekjaar 2023 zou verkrijgen, heeft Montea de intentie om 80% van het hieruit resulterende positieve eenmalig effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend.
 - ✓ Door het in ontwikkeling brengen van haar landbank, verwacht Montea een duurzame stijging in EPRA-resultaat naar € 4,65 per aandeel in 2025. Hierbij wordt geen rekening gehouden met mogelijk circa € 0,17 bijkomend toekomstige positief EPRA-resultaat effect naar aanleiding van het FBI-regime voor boekjaar 2024

¹ Exclusief zonnepanelen

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	6
1.1	Kerncijfers	6
1.2	Montea's portfolio	9
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2023	14
1.4	Financiële resultaten voor het boekjaar 2023	23
1.5	Beursperformantie van het aandeel Montea	34
1.6	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	35
1.7	Transacties tussen verbonden partijen	35
1.8	Voornaamste risico's en onzekerheden	35
2	Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14 november 2007	36
3	Vooruitzichten	37
4	Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte	39
5	Toekomstgerichte verklaringen	39
6	Financiële kalender	40
	Bijlagen	41
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	41
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	47
	Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2023	51
	Bijlage 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2023	52
	Bijlage 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 31/12/2023	53
	Bijlage 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 31/12/2023	54
	Bijlage 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	55
	Bijlage 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2023	56
	Bijlage 9: Verklaring van de commissaris	60

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

	BE	FR	NL	DE	31/12/2023 12 MAANDEN	31/12/2022 12 MAANDEN
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites	41	18	34	2	95	92
Bezettingsgraad (2)	% 100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m ² 896.423	213.293	813.561	35.965	1.959.242	1.890.029
Investeringswaarde (4)	K€ 966.971	258.268	964.325	33.115	2.222.678	2.151.050
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€ 1.062.989	256.093	930.218	30.972	2.280.271	2.171.024
Onroerend vermogen	K€ 943.368	241.305	869.544	30.972	2.085.188	2.019.489
Ontwikkelingen	K€ 72.780	11.531	29.397	0	113.707	102.338
Zonnepanelen	K€ 46.842	3.258	31.276	0	81.376	49.197
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m ²				2.225.972	2.401.318
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²				1.538.408	1.688.152
waarvan inkomsten genererend	%				76%	73%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²				687.564	713.166
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	K€				106.625	90.889
Vastgoedresultaat	K€				116.139	99.913
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				102.769	91.020
Operationele marge (6)*	%				88,5%	91,1%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€				-17.995	-17.948
EPRA resultaat (8)	K€				90.010	67.738
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					18.387.740	16.538.273
EPRA resultaat per aandeel (9)*	€				4,90	4,10
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€				0	19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€				11.870	92.864
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€				30.974	-14.570
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€				42.843	78.312
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€				-14.043	58.408
Netto resultaat (IFRS)	K€				118.810	204.458
Netto resultaat per aandeel	€				6,46	12,36
Geconsolideerde balans						
Balanstotaal	K€				2.433.934	2.327.712
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				871.543	963.636
EPRA LTV (12)*	%				33,5%	39,7%
Schuldratio (13)	%				36,2%	42,1%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)	x				6,8	8,4
Hedge ratio	%				97,3%	96,0%
Gemiddelde kost van de schuld	%				2,3%	1,9%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y				7,3	6,9
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y				7,0	7,6
IFRS NAV per aandeel (15)*	€				75,74	72,32
EPRA NRV per aandeel (16)*	€				81,50	79,33
EPRA NTA per aandeel (17)*	€				74,38	71,72
EPRA NDV per aandeel (18)*	€				72,22	66,75
Beurskoers (19)	€				86,20	66,60
Premie/Discount	%				13,8%	-7,9%

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

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

EPRA performance measures

		31/12/2023	31/12/2022
EPRA resultaat	€/aandeel	4,90	4,10
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	74,38	71,72
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	81,50	79,33
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	72,22	66,75
EPRA Loan to value	%	33,5	39,7
EPRA Net Initial Yield	%	5,06	4,83
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	%	5,06	4,85
EPRA Huurleegstand	%	0,0	0,8
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	%	11,8	8,8
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	%	11,7	8,5

1.2 Montea's portfolio

Als ontwikkelende vastgoedinvesteerder, legt Montea voornamelijk de focus op het ontwikkelen van haar ruime landbank. In 2023 realiseerde Montea een portefeuillegroei van € 109 miljoen, waarvan € 30 miljoen herwaarderings, wat het totale vastgoedpatrimonium van Montea op het einde van 2023 naar € 2.280 miljoen brengt.

1.2.1 Acquisities in 2023

Aankoop last-mile distributiecentrum, Machelen (BE)

Montea heeft in het vierde kwartaal van 2023 een bestaand last-mile distributiecentrum van ca. 5.000 m² verworven. Het distributiecentrum is verhuurd voor 3,5 jaar aan FedEx, een bekende multinational gespecialiseerd in logistieke en koeriersdiensten. Het dak is voorzien van zonnepanelen met een vermogen van ca. 270 kWp. Het investeringsbudget van dit last-mile distributiecentrum, exclusief zonnepanelen, bedraagt ca. € 7 miljoen.



1.2.2 Projecten opgeleverd in 2023

In de loop van 2023 werd een oppervlakte van ca. 65.000 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van ca. € 57 miljoen.

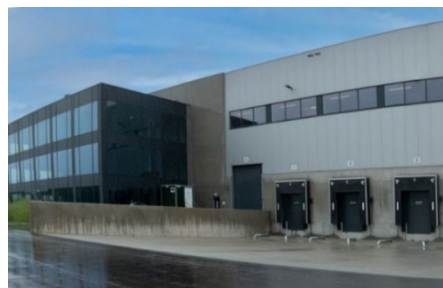
De nieuwe distributiecentra werden gasloos ontwikkeld en zullen enkel met warmtepompen verwarmd worden. Tevens werd er extra aandacht besteed aan de luchtdichtheid van de gebouwen, met als doelstelling de energieconsumptie te verlagen tot 25 kWh per m² per jaar. In tegenstelling tot klassieke laadkades, die volledig open zijn en lucht doorlaten, werden op deze sites de laadkades volledig geïsoleerd. Hiermee is Montea echt een trendsetter in de markt. Op het dak van deze ontwikkelingen voorziet Montea zonnepanelen met een totaal vermogen van ca. 4.900 kWp, wat het equivalent is van de energieconsumptie van maar liefst ca. 1.300 gezinnen.

Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (fase 2) & Vilvoorde (BE)³

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 2023 werd de ontwikkeling van twee gebouwen van respectievelijk ca. 20.500 m² en ca. 34.000 m² opgeleverd.

Tongeren ontwikkelingsfase 2 – eerste gebouw:

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 42.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 20.500 m²
- Start constructie: Q3 2022
- Oplevering: 18/04/2023
- 6 jaar vast verhuurd
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 18 miljoen



Tongeren ontwikkelingsfase 2 – tweede gebouw:

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 56.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 34.000 m²
- Start constructie: Q1 2023
- Oplevering: 15/11/2023
- Huurder: BayWa r.e. Solar Systems voor een vaste periode van 6 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 26 miljoen

³ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

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. 10.500 m² reeds in de loop van 2022 werd opgestart. Montea kon deze ontwikkeling in de loop van 2023 opleveren.

Vilvoorde:

- Aankoop terrein: Q4 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 22.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 10.500 m²
- Start constructie: Q4 2022
- Oplevering: 10/05/2023
- Huurder: Storopack Benelux NV voor een vaste periode van 10 jaar
- Investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen



1.2.3 Uitrol landbank

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

Land	Grey/ Brown/ Green field	Projectnaam	Geschatte oplevering	Landbank	GLA	Geïnvesteerd 31/12/2023	Te investeren	Totale capex van het project
	Brown	Vorst (Delhaize)	Q3 2024	55.000 m ²	21.000 m ²	14 M€	25 M€	38 M€
	Brown	Blue Gate 2	Q3 2024	26.000 m ²	16.000 m ²	6 M€	14 M€	20 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)	Q3 2024	60.000 m ²	50.000 m ²	20 M€	25 M€	45 M€
	Green	Amsterdam	Q4 2024	11.000 m ²	7.000 m ²	0 M€	13 M€	13 M€
In uitvoering				152.000 m²	94.000 m²	40 M€	77 M€	116 M€
	Green	Tongeren III ⁴	1 jaar na voorverhuur vóór eind 2025	89.000 m ²		11 M€	33 M€	45 M€
	Green	Tongeren IIB		95.000 m ²		12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55.000 m ²		8 M€	21 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57.000 m ²		4 M€	23 M€	28 M€
	Grey	Born		89.000 m ²		18 M€	48 M€	66 M€
Vergund. Nog niet voorverhuurd				385.000 m²	242.000 m²	54 M€	158 M€	212 M€
	Grey	Confidentieel	1 jaar na vergunning vóór eind 2025	14.000 m ²		0 M€	8 M€	8 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)		183.000 m ²		25 M€	58 M€	83 M€
	Grey	Confidentieel		20.000 m ²		4 M€	10 M€	14 M
	Grey	Confidentieel		12.000 m ²		0 M€	6 M€	6 M€
Voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht				229.000 m²	125.000 m²	29 M€	81 M€	111 M€
Niet voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht				175.000 m²	93.000 m²	20 M€	64 M€	84 M€
Landbankprojecten in de pijplijn				941.000 m²	554.000 m²	143 M€	379 M€	522 M€
Toekomstig ontwikkelpotentieel				1.437.000 m²				

⁴ In het persbericht van 20/11/2023 "Montea kondigt kapitaalverhoging via ABB aan" werd deze site met grondoppervlakte van 89.000 m² te Tongeren opgenomen in de voorverhuurde oppervlakte door een kandidaat-huurder aanvaarde offerte en onderhandelde huurovereenkomst. Ondanks dit akkoord heeft de kandidaat-huurder afgezien van de ondertekening van de huurovereenkomst verwijzend naar sector gebonden omstandigheden. Montea en haar partner zijn in gesprek met de kandidaat-huurder omtrent een schadevergoeding in het kader van precontractuele aansprakelijkheid.

1.2.3.1 Landbank projecten in de pijplijn

Montea kondigde in 2023 haar doelstelling aan om maar liefst 1 miljoen m² van haar landbank over 2024 en 2025 in ontwikkeling te brengen. Op heden werd reeds 56.000 m² opgeleverd en voorziet Montea een verdere uitrol van het resterende deel van ca. 941.000 m². Deze ontwikkelingen vertegenwoordigen ongeveer 10% van de totale ontwikkelingsmarkt in België en Nederland en zullen verder voor meer dan 65% op grey- en brownfields gebeuren.

De projecten worden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7,0%. Dankzij de huurgroei die deze ontwikkelingen genereren en een gecontroleerde maximale gemiddelde kost van de schuld van 2,5%, waarbij onze activa niet bezwaard zijn met zekerheden, verwachten we een duurzame stijging in EPRA-resultaat te bieden naar € 4,65 per aandeel in 2025. Montea verwacht om op deze ontwikkelingen, gemiddeld 30% ontwikkelmarge te genereren, op basis van huidige marktwaarderingen.

➤ In uitvoering – ca. 152.000 m²

Op heden zijn vier ontwikkelingsprojecten in België en Nederland in uitvoering op een totale grondoppervlakte van 152.000 m². Het totale investeringsbudget van deze vier projecten bedraagt ca. € 116 miljoen.

Herontwikkeling brownfield, Vorst (BE)⁵

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

Het gebouw zal duurzaamheid en circulariteit ademen. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte door de parking op het dak te voorzien, waardoor een groot deel van de bestaande site onthard wordt en er ruimte gemaakt wordt voor een duurzame en biodiverse groenaanleg.

Dankzij een minutieuze ontmanteling van het oude gebouw zullen de gevelplaten herbruikt worden. Verder worden ook bestaande betonplaten verbrijzeld en opnieuw gebruikt voor de aanleg van de wegen rondom en voor de opbouw van het nieuwe gebouw. Binnenin het gebouw gebeurt alle koeling en verwarming gasloos, door middel van warmtepompen. Het regenwater wordt opgevangen voor de toiletten en buitenkraantjes. Daarnaast komen er slimme lichtkoepels op het dak die zorgen voor optimale natuurlijke lichtinval.

Tot slot zal de restwarmte van de koelinstallaties worden gebruikt voor de verwarming van het gebouw. Buiten het gebouw worden er 24 parkeer- en oplaadplaatsen voorzien voor elektrische voertuigen en zijn alle andere parkeerplaatsen op de begane grond waterdoorlatend. Het dak bestaat uit een combinatie van een “groendak” en een zonnecentrale. Het project ambieert een BREEAM excellent-label.

- Aankoop terrein: Q1 2008
- Aankoop uitbreidingsterrein: Q3 2022
- Oppervlakte terrein: ca. 55.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 21.000 m²
- Start constructie: Q3 2023
- Verwachte oplevering: Q3 2024
- Verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 38 miljoen



⁵ Zie persmededeling van 29/08/2023 of www.montea.com voor meer informatie

Blue gate phase 2, Antwerp (BE)

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

In september 2022 kon Montea het eerste Belgische delivery station voor Amazon Logistics opleveren op de site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) op Blue Gate Antwerp. In een tweede fase, zal Montea een nieuw duurzaam logistiek distributiecenter van ca. 16.000 m² ontwikkelen.

Voor dit nieuw distributiecenter, hecht Montea veel waarde aan duurzame initiatieven en staat energie-efficiëntie centraal. Zo wordt het gebouw volledig via warmtepompen verwarmd en wordt er geen gasaansluiting meer aangelegd. Ook investeert Montea in zonnepanelen met een vermogen van 1,5 MWp, wat overeenkomt met het jaarlijkse verbruik van 425 gezinnen. Door specifieke aandacht te besteden aan luchtdichtheid en isolatie, is het gebouw enorm energie-efficiënt met een maximaal verbruik van 25 kWh per m² per jaar. Al deze elementen maken deze nieuwe ontwikkeling "energiepositief": er wordt immers meer (groene) energie opgewekt dan er verbruikt wordt.

Ook tijdens het constructieproces wordt de ecologische voetafdruk van het gebouw opgevolgd en wordt de keuze van bouwmaterialen zo beperkt mogelijk gehouden. Dat doet Montea o.a. door de constructie van het kantoor in hout (CLT) uit te voeren en koolstofarm steeledek en energie-performante gevelpanelen te gebruiken.

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

- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 26.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 16.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q3 2024
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen



Logistiek Park A12, Waddinxveen (fase 2) (NL)⁶

In augustus 2020 verwierf Montea een terrein met een totale oppervlakte van ca. 120.000 m² te Waddinxveen. Montea realiseerde in een eerste fase een distributiecentrum van ca. 50.000 m² verhuurd aan HBM Machines.

In een tweede fase, is Montea gestart met de ontwikkeling van een nieuw duurzaam, state of the art koel- en vriesdistributiecentrum van ca. 50.000 m² voor Lekkerland, onderdeel van het Duitse REWE, aanbieder van innovatieve retailoplossingen en logistieke diensten. Lekkerland en Montea sloten een langjarig geïndexeerde huurovereenkomst af van 15 jaar.

Het nieuwe gebouw voor Lekkerland kent verschillende duurzame specificaties en maakt onder andere gebruik van restwarmte van de koelinstallatie voor verwarming van de kantoren en vloer van de vriescel, alsmede voor het ontdooien van de koelers. Het gebouw wordt voorzien van QuadCore™ panelen met een hoge Rc-waarde en maakt gebruik van energiezuinige LED-verlichting. Gezamenlijk dragen al deze oplossingen bij aan een zo optimaal en laag mogelijk energieverbruik.

Het dak wordt gebruikt voor de plaatsing van zonnepanelen, waardoor samen met het in 2022 gerealiseerde en aangrenzende deel van de ontwikkeling, een dakoppervlak van 80.000 m² ontstaat. De zonnepanelen op de totale ontwikkeling zullen samen ca. 9.000 MWh opleveren, evenveel stroom als de behoefte van 3.200 huishoudens. Naast oog voor het milieu, hebben Montea en Lekkerland ook oog voor de mens bij de ontwikkeling van dit project. Er wordt een gebouw gerealiseerd met aandacht voor groenvoorzieningen, binnenklimaat, ventilatie en natuurlijk licht. Een gezonde werkomgeving bevordert tenslotte het welzijn en de productiviteit van de gebruikers van het gebouw.

⁶ Zie persmededeling van 17/07/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

Montea verwacht deze ontwikkeling in de loop van het derde kwartaal van 2024 op te leveren:

- Aankoop terrein: Q3 2020
- Oppervlakte terrein: ca. 60.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 50.000 m²
- Start constructie: Q3 2023
- Verwachte oplevering: Q3 2024
- Huurder: Lekkerland Nederland B.V. voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 45 miljoen



Amsterdam (NL)

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

- Aankoop terrein: Q4 2023
- Oppervlakte terrein: ca. 11.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 7.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q4 2024
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen



➤ Andere landbank projecten in de pijplijn – ca. 789.000 m²

Daarnaast verwacht Montea op korte termijn te kunnen starten met de ontwikkeling van ca. 789.000 m² grondoppervlakte, gelegen op strategische toplocaties in België en Nederland, waarbij Tongeren, Lummen, Grimbergen, Born en Tiel de grootste oppervlaktes vertegenwoordigen.

- Ongeveer 49% of 385.000 m² van deze landbank is op vandaag reeds vergund. Zodra deze projecten een huurder hebben gevonden, zal de bouw opgestart worden. Concrete gesprekken met verschillende potentiële huurders bevinden zich in een finale fase, Montea verwacht dan ook de opstart op korte termijn.
- Ongeveer 29% of 229.000 m² van deze landbank is vandaag reeds voorverhuurd, maar zijn de definitieve uitvoerbare vergunningen nog niet ontvangen. Montea voorziet binnenkort te kunnen starten met de bouw, na ontvangst van de nodige vergunningen.
- Ongeveer 22% of 175.000 m² van deze landbank heeft op vandaag geen huurder noch een definitieve uitvoerbare vergunning. Montea verwacht op korte termijn zowel de vergunning als verhuring op basis van de lopende gesprekken.

De oplevering van al deze landbank projecten in de pijplijn wordt verwacht voor eind 2025.

1.2.3.2 Toekomstig ontwikkelpotentieel

De resterende landbank bedraagt ongeveer 1,4 miljoen m², waarmee Montea een significant toekomstig ontwikkelpotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren wat opnieuw extra waarde zal toevoegen voor alle stakeholders.

1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2023

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 100%

Op 31 december 2023 bedraagt de bezettingsgraad 100% tegenover 99,4% op jaareinde 2022. Gedurende heel het jaar 2023 kon de bezettingsgraad van 100% aangehouden worden, een mooie realisatie boven op de historisch hoge bezettingsgraad⁷ die, sinds 2018, consistent meer dan 99% bedraagt.

Van het equivalent van 9% van de huurgelden dat in 2024 op vervaldag komt, kon op heden reeds 53% worden verlengd of vernieuwd.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de loop van 2023 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.3.3 Verdere versterking van de financieringsstructuur

1.3.3.1 Resultaat keuzedividend – 51% van de aandeelhouders ondersteunt Montea's groei door te kiezen voor aandelen⁸

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders opnieuw een keuzedividend aangeboden. In totaal werd 51% van de coupons nr. 25 (die het dividend van het boekjaar 2022 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 293.750 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 21.035.437,50 (€ 5.986.625,00 in kapitaal en € 15.048.812,50 in uitgiftepremie) en dit binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het kapitaal van Montea steeg na deze transactie naar € 373.339.535,39 EUR vertegenwoordigd door 18.318.970 aandelen.

1.3.3.2 Succesvolle plaatsing van nieuwe aandelen via ABB⁹

In november 2023, heeft Montea binnen het kader van het toegestane kapitaal met succes 1.802.521 nieuwe aandelen geplaatst tegen € 69,90 per nieuw aandeel via een vrijgestelde versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuilding") bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers. Deze private plaatsing resulteerde in een bruto-opbrengst van € 125.996.218.

Ingevolge de voltooiing van de private plaatsing bedraagt het totale geplaatste kapitaal van Montea € 410.074.807,77 vertegenwoordigd door 20.121.491 volledig volstorte gewone aandelen.

⁷ Bij de berekening van deze bezettingsgraad wordt geen rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

⁸ Zie persmededeling van 08/06/2023 of www.montea.com voor meer informatie

⁹ Zie persmededeling van 21/11/2023 of www.montea.com voor meer informatie

1.3.4 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

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

Boekhoudkundige verwerking & impact 2015 tot en met 2022

Montea Nederland N.V.¹⁰ nam in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2020 het standpunt in dat ze kwalificeerde voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil was. Echter, Montea betaalde wel het reguliere vennootschapsbelastingtarief, conform de aanslagen die zij ontving. Montea voerde haar boekhouding voor die periode alsof ze de FBI status reeds bekomen had, waardoor de beslissing tot effectieve toekenning geen impact had op het EPRA-resultaat. De betaalde vennootschapsbelasting werd evenwel gerecupereerd.

Vanaf 2021 hield Montea in haar resultaten voorzichtigheidshalve rekening 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. Daarom werden in 2021 en 2022 extra belastingvoorzieningen opgezet, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. De erkenning als FBI had daardoor wel een positieve impact op het EPRA-resultaat van € 6,9 miljoen (€ 0,37 per aandeel¹¹). Naast de terugname van de belastingvoorzieningen werd ook een latente belastingprovisie op het vastgoed van € 32,0 miljoen (€ 1,74 per aandeel) via het portefeuilleresultaat (geen EPRA-resultaat impact) teruggenomen in 2023.

Boekhoudkundige verwerking en (verwachte) impact 2023 en 2024

In 2023 en de vooruitzichten voor 2024 houdt Montea voorzichtigheidshalve nog rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden. In die zin werden extra belastingvoorzieningen in het (ingeschatte) EPRA-resultaat van 2023 en 2024 opgenomen, zijnde telkens het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

De aangelegde voorzieningen van € 3,7 miljoen voor boekjaar 2023 en € 3,1 miljoen voor boekjaar 2024 hebben mogelijk een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat bij de toekenning van het FBI-statuut voor deze respectievelijke boekjaren.

Doordat Montea het FBI-statuut toegekend gekregen heeft voor de periode 2015 t.e.m. 2022 is Montea gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor de periode 2023 en 2024 voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen. Dergelijke toekenning van het FBI-statuut zou resulteren in een toekomstige bijkomende positieve impact op het EPRA-resultaat (totaalbedrag van € 6,8 miljoen of € 0,37 per aandeel). Daarnaast zou ook een positieve impact volgen van € 5,2 miljoen op het portefeuilleresultaat via terugname van de voorziene latente belasting op het vastgoed. Een weigering van toelating tot het statuut zou geen impact hebben op het ingeschatte EPRA-resultaat.

Toekomstige aanpak van Montea op vlak van FBI

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2022, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2023 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften zullen dan ook als FBI worden ingediend (tot en met 2024) aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

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

¹⁰ Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

¹¹ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 18.387.740 voor 2023.

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

1.3.5 ESG-update: onze duurzaamheidsstrategie

Als ontwikkelaar en beheerder van logistiek vastgoed zijn we ambitieus en willen we groeien. Tegelijk beseffen we dat onze activiteiten impact hebben op milieu (bv. optimaal ruimtegebruik, ecologische voetafdruk van gebouwen en activiteiten) en samenleving (bv. mobiliteit, leefbaarheid van steden). We gaan dan ook voor groei, maar op een verantwoorde manier. Zo bouwen we actief mee aan de toekomst van logistiek.

Onze duurzame groeistrategie, gebaseerd op de geïdentificeerde prioritaire thema's uit de materialiteitsmatrix, is onlosmakelijk verbonden met onze overkoepelende langetermijnstrategie. Bij Montea bouwen we mee aan de toekomst van logistiek met

1. Klimaatneutraal logistiek vastgoed
2. Slimme logistieke ketens
3. Optimaal ruimtegebruik
4. Langetermijnrelaties met stakeholders
5. Duurzame waardecreatie

Logistiek vastgoed, dat is onze passie. Duurzame waardecreatie is van essentieel belang om onze groei op lange termijn te verzekeren. We investeren in strategische locaties die multifunctionele en multimodale oplossingen toelaten, waarbij we zoeken naar grond die in het verleden al een industriële bestemming had, voor we nieuwe terreinen aansnijden. Montea's portfolio (1.2) geeft al een kijk in de manier waarop we waarde creëren.

Graag zoomen we in dit persbericht in op twee andere van de bovenstaande thema's. Onze volledige groeistrategie en bijhorende oplossingen voor hedendaagse uitdagingen worden toegelicht in ons jaarverslag.

1.3.5.1 Klimaatneutraal logistiek vastgoed

Nu duurzaamheid een prominente plaats krijgt in de maatschappij, wil Montea zich onderscheiden van haar concullega's door te focussen op duurzame technologieën en energie-efficiënte ontwerpen.

De klimaatverandering dwingt ons om maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en bij te dragen aan een duurzame toekomst. In dat kader streeft Montea er naar de ecologische voetafdruk van haar portefeuille zoveel mogelijk te reduceren, wat enerzijds wordt verwezenlijkt door maximaal in te zetten op de installatie van zonnepanelen en anderzijds door het implementeren van energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille.

De energietransitie zorgt er ook voor dat we ons moeten voorbereiden op schaarste aan voorzieningen - zoals de huidige congestieproblematiek in Nederland - maar ook op een stijgende vraag naar elektriciteit door meer elektrische warmtepompen te gebruiken en laadpunten voor auto's, bestelwagens en trucks te voorzien.

Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

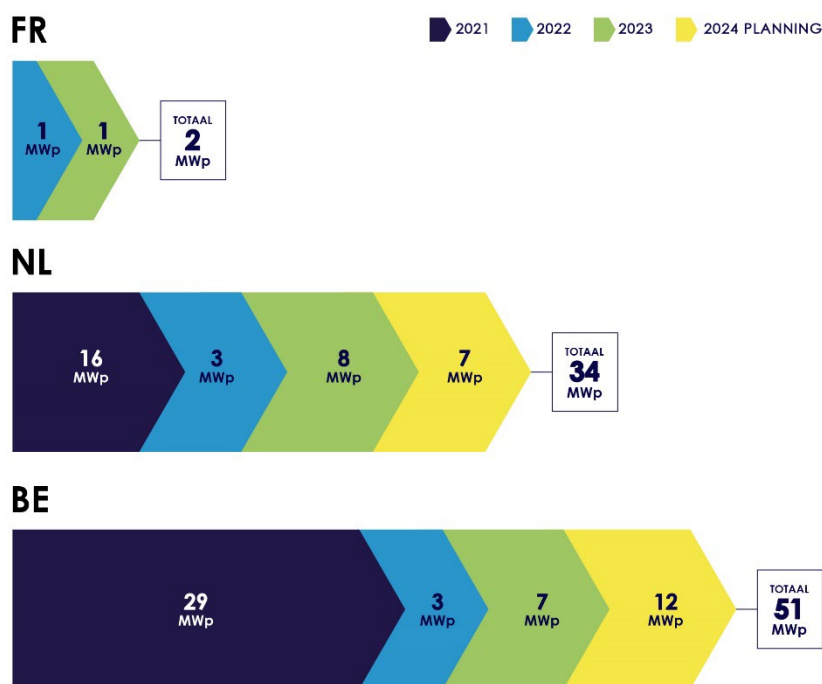
Met doorgaans platte daken is logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen op te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het aanbod van hernieuwbare energie en het reduceren van de energiekosten van haar klanten middels de installatie van zonnepanelen. Het merendeel van de duurzaamheidsinvesteringen in 2023 is gerelateerd aan de uitrol van PV-installaties.

68 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)
Energie voor **19.500** gezinnen
Equivalent van CO₂-opname van **1.200 hectare**

Montea heeft in 2023 het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk naar een niveau van 68 MWp opgetrokken en heeft op die manier op jaareinde 2023 zonnepanelen geïnstalleerd op ca. 95% van de portefeuille waar dit technisch haalbaar is zonder ingrijpende aanpassingswerken. Voor de resterende 5% staat de installatie gepland in 2024.

Montea verwacht om de capaciteit van de PV-installaties verder te verhogen met ca. 19 MWp door enerzijds zonnepanelen te installeren op nieuw opgeleverde projecten en anderzijds bijkomend vermogen te plaatsen

op bestaande sites. Deze uitrol zal de totale toekomstige capaciteit naar ca. 87 MWp brengen. Montea voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 9,4 miljoen in 2024.



Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

Daarnaast grijpt Montea ook in op bestaande sites, waar het kan, om zo veel mogelijk energie te besparen. Dit levert op lange termijn niet alleen een economisch voordeel op, Montea is ervan overtuigd dat dit ook op andere vlakken positieve invloed heeft, zoals een verbeterde werkomgeving, kosten- en CO₂-besparingen en dus leidt tot meer tevreden huurders.

Deze energiebesparende verbeteringen omvatten onder meer het loskoppelen van sites van het gasnet en hen over te schakelen op warmtepompen, het vernieuwen en bijkomend isoleren van daken, relighting en het voorzien van (additionele) laadpunten.

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. Op het einde van 2023 beschikt ongeveer 32% van de portefeuille over moderne, energiezuinige warmtepompen. Dit gebeurt enerzijds door de bestaande gasverwarming of oudere warmtepompen op de bestaande sites te vervangen door warmtepompen die op groene elektriciteit kunnen verwarmen en anderzijds door bij de constructie van nieuwe projecten steeds te opteren voor energiezuinige warmtepompen.

In deze context is het ook van belang om te wijzen op de bovenvermelde uitrol van zonnepaneelinstallaties in de bestaande portefeuille, waardoor op dit moment meer dan 95% van onze portefeuille al gebruikmaakt van duurzame energie.

Ondertussen gaat Montea verder met het **relighting**-programma in de warehouses. De verlichting in alle oudere gebouwen wordt vervangen door energiezuinige LEDs. Eind 2023 beschikt ongeveer 83% van de portefeuille over energiezuinige verlichting. Het doel blijft om dit tegen 2030 naar 100% te brengen.

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 2023 beschikt ca. 71% van de portefeuille over samen ongeveer 700 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. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor het plaatsen van laadvoorzieningen voor elektrische trucks.

Energiecoöperatie in Nederland

Nederland kampt al jaren met een congestie van haar elektriciteitsnet. Het treedt op als de volledige capaciteit van het netwerk is bereikt, waardoor netbeheerders de groeiende vraag naar stroom niet altijd meer kunnen leveren. In het kader van deze problematiek bekijkt Montea samen met één van de huurders in de regio Amsterdam om een energiecoöperatie op te richten op het bedrijventerrein. Samen met andere bedrijven worden krachten gebundeld om het energieverbruik binnen deze coöperatie op elkaar af te stemmen en om duurzame energie op te wekken die lokaal door ieder van hen gebruikt kan worden. Er wordt als het ware een plaatselijk virtueel stroomnetwerk opgezet waardoor bedrijven en buurtbewoners, die zelf niet de vereiste elektriciteitsaansluitingen konden verkrijgen, toch gebruik kunnen maken van de vrije ruimte op het net. Om het afstemmen van vraag en aanbod te realiseren is centrale sturing noodzakelijk.

Door zich te verenigen in een energie coöperatief kunnen de bedrijven op het bedrijventerrein slimmer (iedereen krijgt de gewenste elektriciteit), goedkoper (collectief delen van investeringen in generatoren of batterijen) en duurzamer (geen onnodige uitstoot van CO₂) functioneren. Een uitrol naar andere bedrijventerreinen zal later ook worden bekeken.

Erkenning voor onze duurzaamheidsstrategie

In september werd Montea opgenomen in de BEL[®] ESG Index naast 19 andere beursgenoteerde bedrijven die de laagste milieu-, sociale en bestuurlijke (ESG) risicoscore vertonen. Euronext gebruikt de Sustainalytics score als graadmeter, een score die we significant verbeterden van 17,5 naar 11,0.

Ook voor EPRA sBPR en GRESB konden we onze erkenningen opnieuw onderschrijven met respectievelijk een gold award en een score van 77%.

Deze erkenningen zijn een evolutief gegeven en in die zin zal het elk jaar een uitdaging blijven om beter te scoren ten opzichte van onze peers en trachten we 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 richting een meer duurzame toekomst.

SUSTAINALYTICS

ESG Risk Rating

11.0 Low Risk



1.3.5.2 Langetermijnrelaties met stakeholders

Onze activiteiten hebben een rechtstreekse invloed op de maatschappij, via bijvoorbeeld mobiliteit en ruimtegebruik. We zijn ons daar terdege van bewust en gaan dan ook actief op zoek naar een werkbaar evenwicht voor al onze stakeholders, van ons eigen team tot (mogelijke) klanten en aandeelhouders of beleidsmakers en onze collega's in de vastgoedwereld.

Uitbouwen van teams

In tijden waarin technologie en globalisering onze manier van werken en zaken doen veranderen, is de rol van mensen niet te onderschatten. Onze medewerkers blijven de drijvende kracht achter ons succes.

Voor ons is dit absoluut geen tijdelijke trend, maar een blijvend kenmerk. We respecteren en ondersteunen onze medewerkers. Dankzij een duurzame cultuur en voldoende investeren in persoonlijke ontwikkeling zien we hogere productiviteit, betere bedrijfsresultaten en een duidelijk concurrentievoordeel.

Om onze “Fit for growth”-ambitie te versterken, hebben we in de loop van 2023 18 nieuwe Monteaners verwelkomd in allerhande functies, verspreid over alle landen waarin we actief zijn. Zo werd via de aanwerving van Patrick Abel, onze nieuwe country director Duitsland en Xavier Van Reeth, onze nieuwe country director België het Montea team versterkt om de nodige gravitas te geven aan ons internationaal groeiverhaal. Rapportierend aan de CEO zullen Patrick & Xavier sturing geven aan het "to-be-build" en bestaande team om de vooropgestelde doelstellingen te behalen.

Daarnaast hebben we in 2023 ook de corporate functies fors uitgebouwd. Deze functies worden enerzijds vanuit de hoofdzetel georganiseerd om de activiteiten in de deellanden te ondersteunen en anderzijds vanuit de lokale teams om daar versterking te bieden.

Zo heeft Montea bijvoorbeeld het commerciële team versterkt met de aanwerving van Liora Kern als Chief Marketing & Communications Officer, een belangrijke functie binnen de onderneming die rechtstreeks gelinkt is aan onze strategische behoeften. Haar verantwoordelijkheden omvatten onder meer het overzien van de marketingactiviteiten en het verbeteren van onze interne en externe communicatie, dankzij een goed begrip van al onze klanten (huurders, vastgoedmarkt en investeerders).

Daarnaast focuste Montea in 2023 ook op de uitbouw van een sustainability team, met als doelstelling duurzaamheid verder te verankeren in alles wat we doen en zeggen. Dit team werkt nauw samen met de verschillende andere departementen, waaronder sales, property, finance, HR, communication, enz. Zo zorgen we er samen voor dat de duurzaamheidsstrategie wordt vertaald in ‘best-in-class’ projecten waardoor we onze ambitie realiseren en onze duurzaamheidsscores verder zullen verbeteren.

Klantgerichtheid

Montea beschikt over een professioneel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en het actief beheren van de relatie met haar klanten. Klantgerichtheid is een waarde die we erg hoog in het vaandel dragen. Bij alles wat we doen, staan de behoeften van onze klanten voorop. Het is onze taak hen te voorzien van de best mogelijke ervaring: van de perfecte ruimte vinden tot gebouwen ontwikkelen en beheren. We werken nauw met hen samen om te begrijpen wat ze nodig hebben en stemmen onze producten en diensten daarop af. We luisteren naar hun feedback en passen ons aan waar nodig.

We merken dat duurzaamheid ook voor onze huurders een belangrijk onderwerp is: een opportuniteit om samen met hen dit punt aan te pakken. Zo werden in Frankrijk en Nederland energie-audits uitgevoerd op alle Montea locaties. Door het in kaart brengen van de verschillende technische installaties, de gebouwschil en de verbruiken werd een analyse gemaakt welke aanpassingswerken in de toekomst mogelijk zijn om de energieprestaties en bijgevolg ook de CO₂-footprint van deze gebouwen te verbeteren. Op basis van deze rapporten kunnen nu de juiste investeringsbeslissingen gemaakt worden om de doelstellingen te realiseren binnen de vooropgestelde timing.

Naar aanleiding hiervan hebben we ook het initiatief genomen om in samenspraak met onze huurders in Frankrijk “comités verts” op te richten. Het opzetten van deze comités met de huurders binnen de vastgoedportefeuille biedt aanzienlijke voordelen. Een pragmatische aanpak in exploitatie en onderhoud is cruciaal voor het behoud en optimaliseren van gebouwprestaties. Door groene comités op te richten, kan Montea een methodische aanpak waarborgen, wat leidt tot duurzaamheid in de keuze van technische apparatuur, verbeterd gebruikerscomfort, vooruitziende meerjarenbegrotingen en betere energieprestaties. Het doel is om het operationeel beheer van een gebouw beter toegankelijk te maken door heldere informatie en essentiële tools te verschaffen aan managementteams.

Naast de dagelijkse gang van zaken, organiseerde Montea enkele events voor klanten en connecties. Zo werd in België een exclusief event georganiseerd, in samenwerking met Studio 100, een klant (huurder) van Montea in het gebouw te Puurs. De exclusieve avant-première van de Red Star Line show lag volledig in lijn met onze waarden, focus en ondernemerschap. Als klantgericht bedrijf wilde Montea haar dankbaarheid uitdrukken voor het vertrouwen en de loyaliteit van onze klanten, terwijl we ons ook wilden positioneren als een geweldig team en expert in de vastgoedsector.

Daarnaast organiseerde Montea in Nederland Reality Check, een netwerkgelegenheid voor klanten en connecties, met als doel sector gerelateerde kennis te delen. Tijdens het event brachten verschillende experts

meerdere actuele thema's aan bod, zoals bijvoorbeeld inflatie, de omgevingswet, het stikstofprobleem en trends en mogelijkheden voor de toekomst.

Beide evenementen boden de perfecte gelegenheid om in contact te komen met klanten en hen de aandacht te geven die ze verdienen. Wij geloven dat het opbouwen van sterke relaties met onze klanten essentieel is om onszelf te positioneren als een betrouwbare leider in de vastgoedsector. We willen onze klanten bedanken voor hun aanwezigheid. We kijken ernaar uit om onze klantgerichte aanpak voort te zetten en samen te werken met onze klanten en connecties om hun succes te bevorderen.

Strategische partners

De megatrend energietransitie zorgt ervoor dat we ons moeten voorbereiden op schaarste aan voorzieningen, maar ook op een stijgende vraag naar elektriciteit door meer elektrische warmtepompen te gebruiken en laadpunten voor auto's, bestelwagens en trucks te voorzien. Ook de integratie en het management van alle hernieuwbare energiestromen (solar, waterstof en batterijopslag) en van nieuwere trends zoals energiedelen zorgen voor de nodige uitdagingen.

In deze context gaat Montea een samenwerking aan met partners voor de realisatie en exploitatie van een hybride zonne-energie- en batterijoplossing op verschillende locaties van Montea. Deze projecten omvatten de ontwikkeling van een hybride zonne-energie- en batterijsysteem op verschillende locaties in België.

1.3.6 Andere gebeurtenissen tijdens het 2023

Er zijn geen andere gebeurtenissen tijdens 2023 die nog niet elders behandeld worden in dit persbericht.

1.3.7 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 3,74 per aandeel

Op basis van het EPRA-resultaat van € 4,90 zal de raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 3,74 bruto per aandeel (€ 2,62 netto per aandeel), bestaande uit € 3,38 per aandeel, uitzonderlijk verhoogd met € 0,36 per aandeel omwille van het uitzonderlijk EPRA-resultaat in 2023. In totaal betekent dit een stijging van het bruto dividend per aandeel met 13% in vergelijking met 2022 (€ 3,30 bruto per aandeel).

KERNRATIO'S	31/12/2023	31/12/2022
KERNRATIO'S (€)		
EPRA resultaat per aandeel (1)	4,90	4,10
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	2,33	4,74
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,76	3,53
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	6,46	12,36
EPRA resultaat per aandeel (2)	4,47	3,76
Voorgestelde uitkering		
Bruto dividend per aandeel	3,74	3,30
Netto dividend per aandeel	2,62	2,31
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.387.740	16.538.273
Aantal aandelen in omloop per periode einde	20.121.491	18.025.220

- (1) Berekening op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen
(2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum

1.4 Financiële resultaten voor het boekjaar 2023

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 december 2023

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) ANALYTISCH	31/12/2023 12 MAANDEN	31/12/2022 12 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	106.625	90.889
VASTGOEDRESULTAAT	116.139	99.913
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-13.370	-8.893
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	102.769	91.020
% t.o.v netto huurresultaat	88,5%	91,1%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-17.995	-17.948
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	84.774	73.072
Belastingen	5.236	-5.334
EPRA Resultaat	90.010	67.738
<i>per aandeel</i>	4,90	4,10
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	19
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.870	92.864
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	30.974	-14.570
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	42.843	78.312
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-14.043	58.408
NETTO RESULTAAT	118.810	204.458
<i>per aandeel</i>	6,46	12,36

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 106,6 miljoen over 2023 en is gestegen met 17% (of € 15,7 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 90,9 miljoen). Deze stijging komt tot stand via de sterke organische groei van de huurgelden gecombineerd met huuropbrengsten voortvloeiend uit de aankoop van nieuwe panden en verhuurde terreinen alsook uit opgeleverde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2023 en 2022) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 6,8%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (5,5%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (1,3%).

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

□ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 116,1 miljoen over 2023, een stijging met € 16,2 miljoen (of 16%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 99,9 miljoen). Het vastgoedresultaat omvat tevens € 8,9 miljoen aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover € 7,7 miljoen vorig jaar. De toename is beperkt ondanks een hogere capaciteit en dit naar aanleiding van lagere elektriciteitsprijzen ten opzichte van vorig jaar.

❑ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn gestegen met € 4,5 miljoen ten opzichte van 2022 naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen, investeringen in de verdere digitalisatie en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. Toch zet de stijging van het vastgoedresultaat zich verder door in een stijging in het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille met 13% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 91,0 miljoen in 2022 naar € 102,8 miljoen in 2023).

De exploitatie- of operationele marge¹² bedraagt 88,5% voor het volledige jaar 2023, tegenover 91,1% over 2022. De EPRA kost ratio stijgt naar 11,8% op het einde van 2023, ten opzichte van 8,8% voor 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. Zo ambieert Montea een geleidelijke stijging van de operationele marge op middellange termijn naar 90%.

❑ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -18,0 miljoen, stabiel in vergelijking met vorig jaar (€ -17,9 miljoen).

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 december 2023 ingedekt voor 97,3%.

De gemiddelde financieringskost^{13*}, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast waarbij onze activa niet bezwaard zijn met zekerheden, bedraagt 2,3% voor boekjaar 2023 ten opzichte van 1,9% op het einde van het boekjaar 2022.

❑ Belastingen

Tot en met 2020 voerde Montea haar boekhouding 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 de loop van 2023 werd Montea voor de periode 2015 t.e.m. 2022 erkend als FBI. Als gevolg hiervan, konden de in 2021 en 2022 aangelegde provisies in de loop van 2023 tegen gedraaid worden met een uitzonderlijk positief EPRA-resultaat effect van € 6,9 miljoen tot gevolg.

Anderzijds werd met betrekking tot boekjaar 2023, nog steeds uitgaand van het principe van de voorzichtigheid, een belastingvoorziening opgezet van € 4,1 miljoen in de resultatenrekening, met name de belastingdruk conform de regulier belaste sfeer.

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2021, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2023 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 over 2023 bedraagt € 90,0 miljoen, een stijging van € 22,3 miljoen of 33% tegenover het boekjaar 2022 (€ 67,7 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is te danken aan de lagere ingeschatte recurrente belastingdruk op de Nederlandse activiteiten, de positieve impact ingevolge het verkrijgen van het FBI-statuut voor 2021 en 2022 (€ 6,9 miljoen), het eenmalige effect door het vrijvallen van de ingebouwde provisies naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip

¹² Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

¹³ 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.

in groene stroom certificaten in Vlaanderen (ca. € 1,3 miljoen) alsook en voornamelijk door de sterke organische groei van de huren via huurindexatie en de oplevering van voorverhuurde projecten, de aankoop van voorverhuurde terreinen/gebouwen waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd (€ 14,1 miljoen).

Het EPRA-resultaat over 2023 bedraagt € 4,90 per aandeel, wat een stijging betekent van 20% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over 2022 (€ 4,10 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 2023. De uitzonderlijke impact omwille van de positieve evoluties gerelateerd aan het FBI-statuut omvat € 0,38 per aandeel en houdt rekening met de verkregen boekjaren 2021 en 2022. Verder is er een uitzonderlijke impact van € 0,07 per aandeel gelinkt aan het eenmalige effect van het vrijvallen van bovenvermelde voorzichtigheid in kader van groene stroom certificaten.

□ Resultaat op de vastgoedportefeuille¹⁴

Het resultaat op de vastgoedportefeuille van 2023 bedraagt € 42,8 miljoen (€ 2,33 per aandeel¹⁵), een daling met 45% ten opzichte van 2022 (€ 78,3 miljoen).

In 2023 wordt de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 11,9 miljoen) gedreven door ontwikkelmarges en een positieve waardering van de portefeuille. De waarde van de portefeuille steeg door een toename van de geschatte markthuurlaastwaarden met 8,0% deels gecompenseerd door een opwaartse yield shift. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,06%, een stijging met 23 bps ten opzichte van eind 2022, vooral door het bereiken van een 100% bezettingsgraad en indexatie.

De latente belastingen, die € 31,0 miljoen uitmaken van het portefeuilleresultaat, bestaan vooral uit de terugname van € 32,0 miljoen van de in 2021-2022 opgebouwde latente belastingprovisies op het vastgoed (zie sectie 'Belastingen'), slechts gedeeltelijk gecompenseerd door de verdere aanleg van de provisie latente belastingen voor 2023 vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen van FBI-statuut).

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 - € 14,0 miljoen of - € 0,76 per aandeel op het einde van 2023, tegenover een positieve variatie van € 58,4 miljoen op het einde van 2022. De negatieve impact van € 72,5 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet indekkingsinstrumenten als gevolg van de dalende lange termijn rentevoeten in de loop van 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 en de impact van provisie voor latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat verwerkt vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen van FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het nettoresultaat van 2023 is voornamelijk toe te schrijven aan de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de waardedaling van de financiële instrumenten in 2023 ten opzichte van 2022 en de uitzonderlijke terugname van de provisie voor latente belasting initieel opgezet in 2021 en 2022.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel¹⁶ bedraagt € 6,46 per aandeel t.o.v. € 12,36 per aandeel in 2022.

¹⁴ 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.

¹⁵ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

¹⁶ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31 december 2023

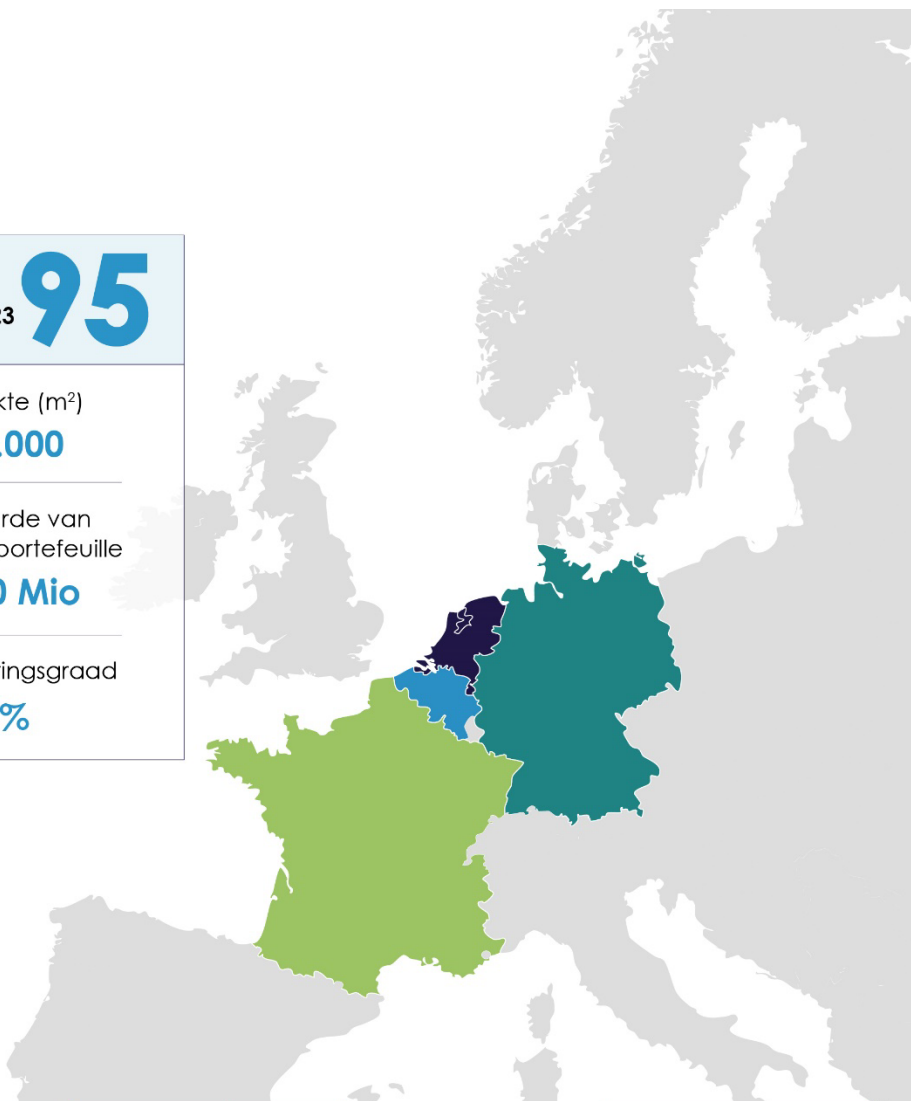
VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2023 Conso	31/12/2022 Conso
I.	VASTE ACTIVA	2.312.331.238	2.215.999.976
II.	VLOTTENDE ACTIVA	121.603.064	111.711.946
	TOTAAL ACTIVA	2.433.934.301	2.327.711.922
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.520.777.290	1.301.220.020
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.518.263.059	1.297.636.079
II.	Minderheidsbelangen	2.514.231	3.583.941
	VERPLICHTINGEN	913.157.011	1.026.491.902
I.	Langlopende verplichtingen	820.997.371	909.109.354
II.	Kortlopende verplichtingen	92.159.641	117.382.548
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.433.934.301	2.327.711.922

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31 december 2023

Op 31/12/2023 bestaat het totaal van de activa (€ 2.433,9 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (86% van het totaal), zonnepanelen (3% van het totaal), en ontwikkelingen (5% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (6% 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 2023

AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2023	95
Oppervlakte (m ²)	1.959.000
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	€ 2.280 Mio
Totale bezettingsgraad	100%



FRANKRIJK	BELGIË	NEDERLAND	DUITSLAND
AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2023	AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2023	AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2023	AANTAL SITES OP 31 DECEMBER 2023
18	41	34	2
Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)
213.000	896.000	814.000	36.000
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille	Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€ 256 Mio	€ 1.063 Mio	€ 930 Mio	€ 31 Mio
Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad	Totale bezettingsgraad
100%	100%	100%	100%
Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille	Aandeel van de portefeuille
12%	45%	42%	1%

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.959.242 m², verspreid over 95 sites, met name 41 sites in België, 18 sites in Frankrijk, 34 sites in Nederland en 2 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 100% per 31/12/2023 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, waarna de bezettingsgraad van 100% behouden bleef in de loop van 2023.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 2.280,3 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.085,2 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 113,7 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 81,4 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2022 is er een beperkte stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van 5%, voornamelijk door het realiseren van een investeringsvolume van € 79,5 miljoen, gecombineerd met een positieve herwaardering van € 29,6 miljoen, die bestaat uit € 11,9 miljoen herwaarderings- en ontwikkelmarges die via de resultatenrekening loopt, naast de herwaardering van zonnepanelen die door eigen vermogen verwerkt wordt, conform IAS 16.

(in M. EUR)		REËLE WAARDE 01/01/2023	CAPEX 2023	HERWAARDERING & ONTW.MARGE 2023	REËLE WAARDE 31/12/2023
 BE		995	56	12	1.063
 FR		251	4	2	256
 NL		890	20	20	930
 DE		36	0	-5	31
		2.171	79	30	2.280

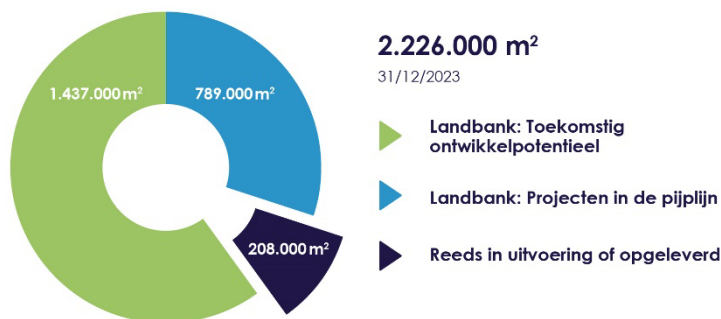
		TOTAAL 31/12/2023	BELGIË	FRANKRIJK	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 31/12/2022
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		95	41	18	34	2	92
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	1.959.242	896.423	213.293	813.561	35.965	1.890.029
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	109.650	49.136	12.514	46.002	1.998	100.136
Bruto rendement	%	5,26	5,21	5,19	5,29	6,45	4,96
Current yield - 100% verhuurd	%	5,26	5,21	5,19	5,29	6,45	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€	2.222.678	966.971	258.268	964.325	33.115	2.151.050
Reële waarde	K€	2.085.188	943.368	241.305	869.544	30.972	2.019.489
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)							
Reële waarde	K€	81.376	46.842	3.258	31.276	0	49.197
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde	K€	113.707	72.780	11.531	29.397	0	102.338
Vastgoedportefeuille - TOTAAL							
Reële waarde	K€	2.280.271	1.062.989	256.093	930.218	30.972	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 5,23% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 4,98% op 31/12/2022. Het bruto rendement bedraagt 5,26%, ten opzichte van 4,96% op 31/12/2022.
- ❑ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 109,6 miljoen, een stijging van 10% ten opzichte van 31 december 2022, voornamelijk toe te schrijven aan de indexatie van de huurprijzen.
- ❑ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 113,7 miljoen en bestaat uit:
 - Landbank projecten in de pijplijn – cfr. 1.2.3.1
 - de lopende herontwikkeling te Vorst (BE)
 - de lopende projectontwikkeling van fase 2 te Antwerpen – Blue Gate (BE)
 - de lopende projectontwikkeling van fase 2 te Waddinxveen (NL)
 - de aangekochte terreinen te Tongeren (BE)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein gelegen te Grimbergen (BE)
 - Toekomstig ontwikkelpotentieel – cfr. 1.2.3.2
 - het terrein gelegen te Lembeek (BE)
 - het terrein gelegen te Senlis (FR)
 - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR)
 - Zonnepanelen – cfr. 1.3.5
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
- ❑ De reële waarde van de zonnepanelen van € 81,4 miljoen betreft 53 zonnepaneelprojecten verspreid over België, Frankrijk en Nederland.
- ❑ In de loop van 2023, kon Montea reeds 208.000 m² van haar landbank in ontwikkeling brengen, waarvan op heden al 56.000 m² opgeleverd werd. Op 31/12/2023 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van 2.226.000 m², waarvan op korte termijn ca. 789.000 m² extra in ontwikkeling gebracht wordt. De resterende landbank bedraagt ca. 1.437.000 m², waarmee Montea een significant toekomstig ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



Ongeveer 1,5 miljoen m² (of ca. 69% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 302,0 miljoen. Bovendien levert 76% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,9%.

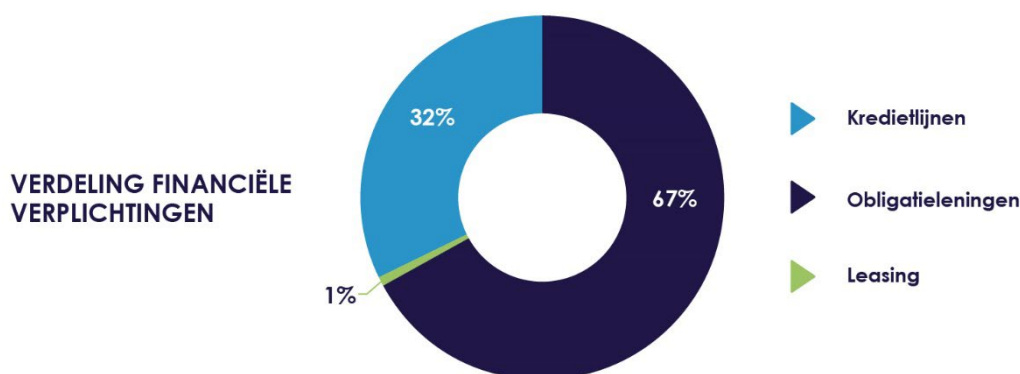
Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,7 miljoen m² (of ca. 31% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

		TOTAAL 31/12/2023	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2022	TOTAAL %
Grondreserve					
Totaal oppervlakte	m ²	2.225.972	100%	2.401.318	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	1.538.408	69%	1.688.152	70%
waarvan inkomsten genererend	%	76%		73%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	687.564	31%	713.166	30%
Reële waarde					
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	302.039	100%	315.336	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0%	0%	0%

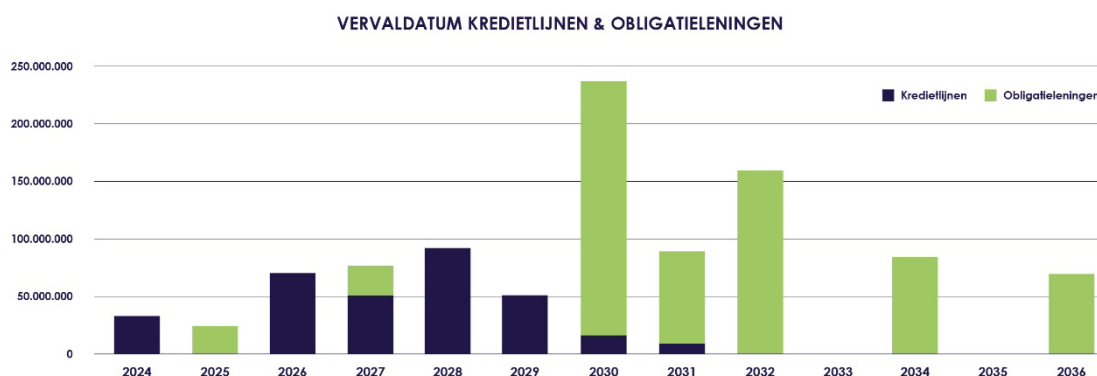
1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.520,8 miljoen en een totale schuld van € 913,2 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (IFRS) bedraagt € 1.518,3 miljoen per 31 december 2023 tegenover € 1.297,6 miljoen per eind 2022. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 2,5 miljoen per 31 december 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 € 913,2 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 137,3 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 6 financiële instellingen. Montea heeft € 327,5 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2023 en een niet-opgenomen capaciteit van € 190,2 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);
 - 62% van de uitstaande financiering (of € 615,0 miljoen) werd inmiddels uitgegeven onder het Green Finance Framework.
 - Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 49,8 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;
 - € 5,2 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen¹⁷ voor een bedrag van € 55,9 miljoen.

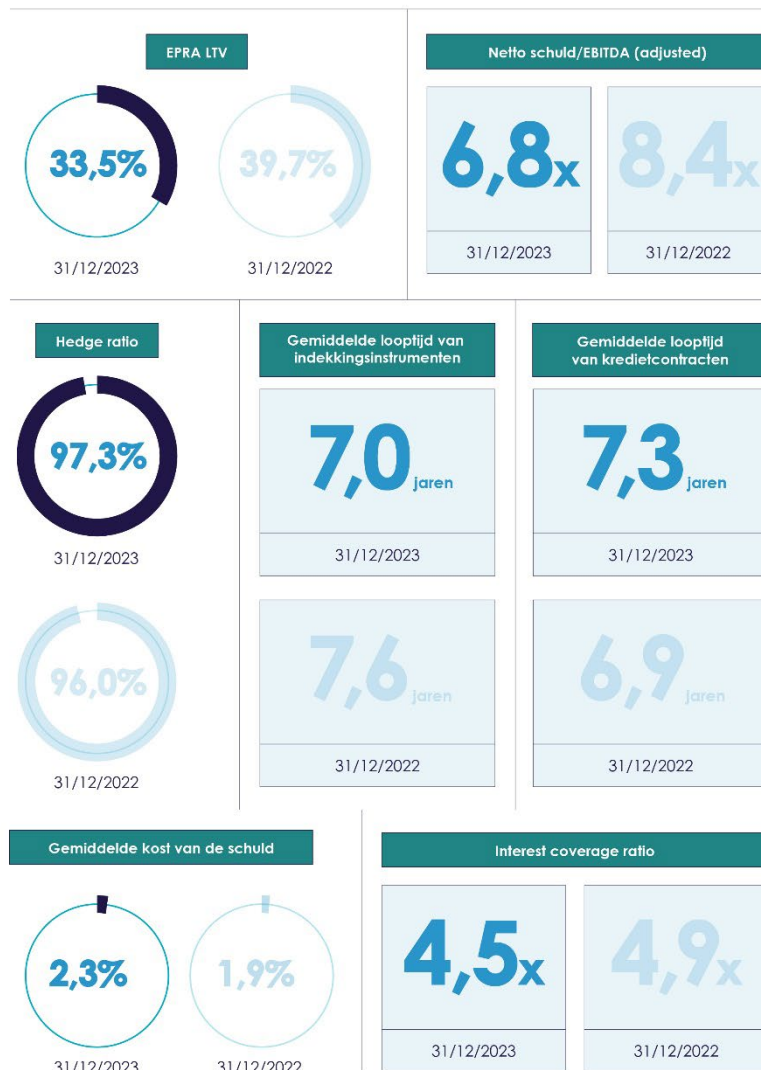


Onderstaande tabel geeft per 31 december 2023 weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



¹⁷ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

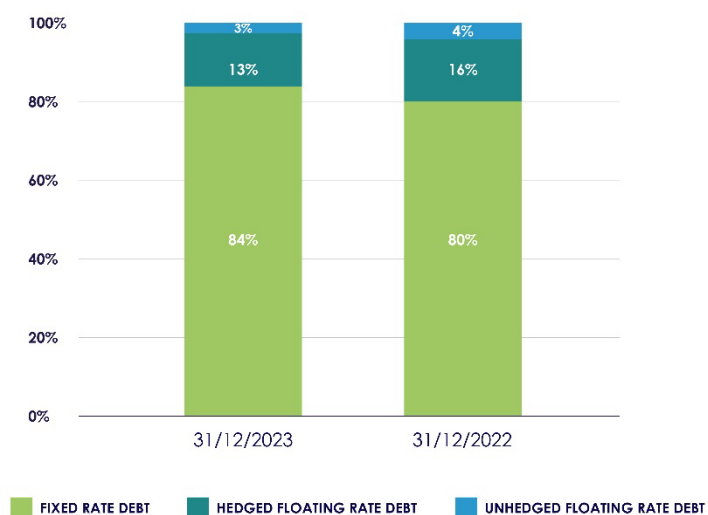
Financiële kerncijfers



De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 7,3 jaar op 31 december 2023, wat een stijging betekent in vergelijking met 31 december 2022 (6,9 jaar), naar aanleiding van de obligatieleningen die nu een hoger aandeel in de totale verplichtingen vertegenwoordigen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 7,0 jaar eind december 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 97% per eind december 2023.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x in 2023 tegenover 4,9x voor dezelfde periode vorig jaar. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,3% over 2023 (t.o.v. 1,9% in dezelfde periode vorig jaar), voornamelijk als gevolg van de in 2022 gecontracteerde obligatieleningen.

Met een EPRA LTV van 33,5% eind december 2023 (t.o.v. 39,7% eind december 2022) en een verbeterde Net Debt/EBITDA (adjusted)¹⁸ van 6,8x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin om nieuwe vastgoedinvesteringen te financieren met minstens 50% via eigen vermogen en met maximum 50% via vreemd vermogen, wat resulteert in een schuldratio van maximaal 50% en een net debt/EBITDA (adjusted) rond 9x.

De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,06%, een stijging met 23 bps ten opzichte van eind 2022 ingevolge het bereiken van een 100% bezettingsgraad en indexatie (+30 bps), in combinatie met een beperkte opwaardering van de portefeuille (-7 bps).

De marktdynamiek blijft gezond. De stabiele waardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,06%, de bezettingsgraad van 100%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 6,5 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.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio¹⁹ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

¹⁸ 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.

¹⁹ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvenootschappen bedraagt 36,2% eind december 2023.

1.4.5 Waarderingsregels

Deze cijfers worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. 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 2023**

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

- 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)
- Aanpassing van IAS 12 in het kader van *Internationale Belastinghervorming gerelateerd aan Tweede pijler inkomstenbelasting reglementering*: er geldt een verplichte uitzondering binnen IAS 12 voor het opnemen en vermelden van uitgestelde belastingen in verband met winstbelastingen van tweede pijler.
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen*: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IFRS 17 *Verzekeringscontracten* in verband met de initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 in verband met vergelijkende informatie 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)

○ **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 2023**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2023 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 7 *Het kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële instrumenten: toelichtingen* omtrent financieringsregelingen voor leveranciers (toepasbaar vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassing van IAS 21 *De effecten van wijzigingen in wisselkoersen* omtrent gebrek aan uitwisselbaarheid (toepasbaar vanaf 1 januari 2025)
- Aanpassing van IFRS 16 *Leaseovereenkomsten* omtrent de initiële waardering van een leaseverplichting ontstaan uit een sale and leaseback transactie (toepasbaar vanaf 1 januari 2024)

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2023	31/12/2022
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	86,20	66,60
Hoogste	88,20	137,00
Laagste	61,90	62,20
Gemiddelde	73,84	94,14
NAV per Aandeel (€)		
IFRS NAV	75,74	72,32
EPRA NTA	74,38	71,72
Premie/Discount t.o.v. IFRS NAV (%)	13,8%	-7,9%
Dividendrendement (%)	4,3%	5,0%
Voorgestelde uitkering (€)		
Bruto dividend per aandeel	3,74	3,30
Netto dividend per aandeel	2,62	2,31
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	18.366	17.583
Periodevolume	4.683.358	4.518.768
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.121.491	18.025.220
Beurskapitalisatie (K €)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.734.473	1.200.480
Ratio's (%)		
"Velocity"	23%	25%

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

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

1.6 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.7 Transacties tussen verbonden partijen

In 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.

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden²⁰

De raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea 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 2022 en worden opnieuw onder de loep genomen in het geïntegreerd jaarverslag 2023.

²⁰ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2022. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

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, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat;
- ❑ het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en de positie van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

3 Vooruitzichten

Resultaat gebonden doelstellingen

Via een **investeringsambitie van € 200 miljoen per jaar**, een kwalitatieve portefeuille met een hoge bezettingsgraad en geïndexeerde huurinkomsten, kan Montea haar winstgroei voortzetten en haar ambities voor 2024 en 2025 herbevestigen.

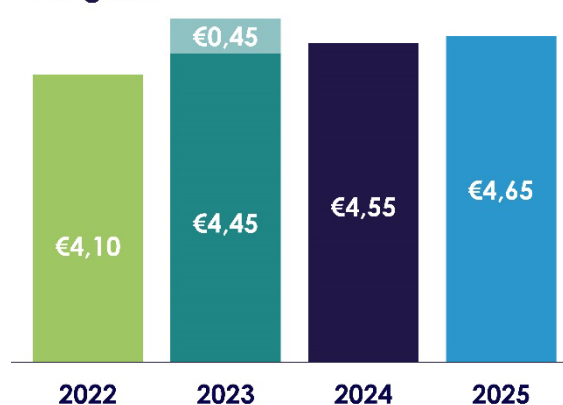
□ **2024 – Groei van het EPRA-resultaat naar € 4,55 per aandeel**

- ✓ Investeringsambitie van circa € 260 miljoen
- ✓ Inflatieverwachting van 4,1%
- ✓ Dividend van € 3,60 per aandeel²¹

□ **2025 – Groei van het EPRA-resultaat naar € 4,65 per aandeel**

- ✓ Investeringsambitie van € 200 miljoen
- ✓ Inflatieverwachting van 2,1%

EPS groei:



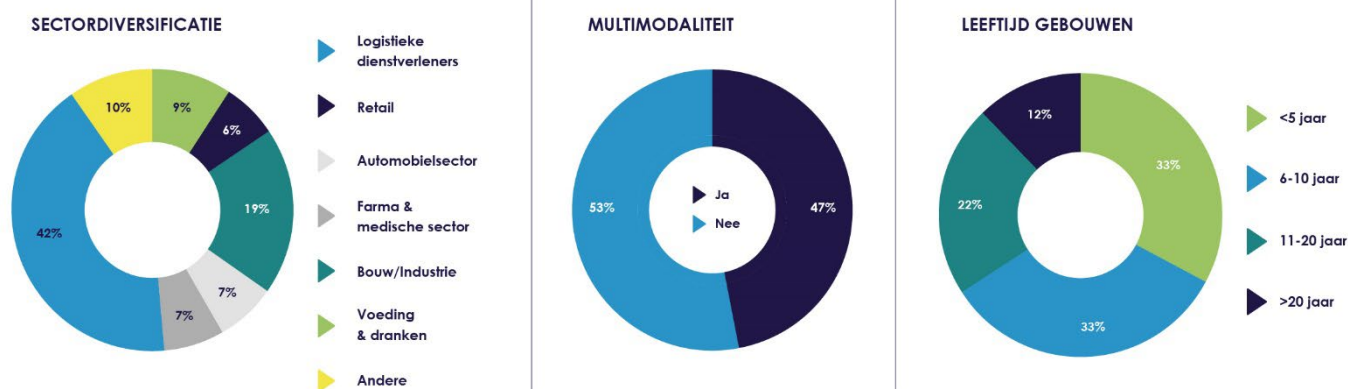
In deze vooruitzichten wordt geen rekening gehouden met mogelijk bijkomend toekomstige positieve EPRA-resultaat effecten naar aanleiding van het FBI-regime voor boekjaar 2023 en 2024 (gecombineerd ca. € 0,37 per aandeel).

Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

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

Montea streeft ernaar haar sterke fundamentals ook in de komende jaren te handhaven. Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen. Deze strategie resulteert in **uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie indicatoren** zoals een 100% bezettingsgraad op jaareinde 2023 (en consistent boven 99% sinds 2018) en langlopende gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (ruim 6,5 jaar op jaareinde 2023). Bij een gewogen gemiddelde inflatieverwachting van 4,1% in 2024, verwacht Montea gemiddeld ca. 4% te kunnen doorrekenen aan de klanten. Het effect van doorrekening van indexatie in de Like-for-Like huurinkomsten van 2024 wordt geschat op 3,6%. Op heden is de contractuele huur ca. 6% lager dan de markthuurl, wat een opwaarts potentieel biedt voor de komende jaren.

²¹ Als Montea in de loop van 2024 het FBI-regime voor boekjaar 2023 zou verkrijgen, heeft Montea de intentie om 80% van het hieruit resulterende positieve eenmalig effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend.



Met een gecontroleerde EPRA LTV van 33,5% en een Net Debt/ EBITDA (adjusted) van 6,8x op jaareinde 2023, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een **sterke solvabiliteit**. Ondanks de gestegen rente, zal de verwachte gemiddelde kost van de schuld de komende twee jaar niet boven 2,5% stijgen, mede dankzij Montea haar indekkingspolitiek.

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

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 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 36,2% 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” 4,5x 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 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.

6 Financiële kalender

08/02/2024	Online meeting analisten (11u00)
07/05/2024	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2024 (na beurstijd)
08/05/2024	Online meeting analisten (11u00)
21/05/2024	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2023
20/08/2024	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/06/2024 (na beurstijd)
21/08/2024	Online meeting analisten (11u00)
24/10/2024	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2024 (na beurstijd)
25/10/2024	Online 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 31/12/2023 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.959.242 m², verspreid over 95 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

Herman van der Loos | +32 53 82 62 62 | ir@montea.com

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures²²

EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

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

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

Berekening:

EPRA RESULTAAT (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Netto resultaat	118.810	204.458
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-11.571	-91.602
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-19
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14.043	-58.408
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-30.974	14.570
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-298	-1.262
EPRA resultaat	90.010	67.738
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18.387.740	16.538.273
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	4,90	4,10

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.

²² De EPRA-maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

EPRA NRV (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.518.263	1.297.636
NAV per aandeel (€/aandeel)	75,74	72,32
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.518.263	1.297.636
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	5.175	36.149
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-26.330	-40.374
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	142.708	136.604
NRV	1.639.817	1.430.015
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.121.491	18.025.220
NRV per aandeel (€/aandeel)	81,50	79,33

²³

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

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

EPRA NTA (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.518.263	1.297.636
NAV per aandeel (€/aandeel)	75,74	72,32
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.518.263	1.297.636
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	5.175	36.149
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-26.330	-40.374
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-548	-567
NTA	1.496.560	1.292.845
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.121.491	18.025.220
NTA per aandeel (€/aandeel)	74,38	71,72

²³ De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

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

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

EPRA NDV (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.518.263	1.297.636
NAV per aandeel (€/aandeel)	75,74	72,32
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.518.263	1.297.636
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-65.075	-94.400
NDV	1.453.188	1.203.236
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.121.491	18.025.220
NDV per aandeel (€/aandeel)	72,22	66,75

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:

	31/12/2023			31/12/2022		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE (IN EUR X 1 000)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad (in %)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad (in %)
België	-	52.669	0,0	-	45.629	0,0
Frankrijk	-	13.884	0,0	118	12.215	1,0
Nederland	-	44.987	0,0	714	47.696	1,5
Duitsland	-	-	0,0	-	-	0,0
TOTAAL	-	111.540	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-ervallen 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)		31/12/2023 TOTAAL	31/12/2022 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.200.841	2.086.512
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen			
Activa bestemd voor verkoop			
Verminderd met projectontwikkelingen		-113.707	-102.338
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.087.134	1.984.174
Toelage voor geraamde aankoopkosten		134.908	131.561
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	2.222.043	2.115.735
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		118.416	107.318
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-6.088	-5.181
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	112.328	102.136
Huurvrije periodes of lease incentives		102	555
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	112.430	102.691
EPRA NIY	A/B	5,06%	4,83%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,06%	4,85%

EPRA kost ratio

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

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

Berekening:

EPRA KOST RATIO (IN EUR X 1 000)		31/12/2023	31/12/2022
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		14.276	9.230
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-527	-430
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	13.749	8.799
IX. Directe leegstandskosten		-137	-349
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	13.612	8.450
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		116.328	99.640
Brutohuurinkomsten	C	116.328	99.640
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	11,8%	8,8%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	11,7%	8,5%

EPRA LTV

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

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

Berekening:

EPRA LTV (IN EUR X 1000)	31/12/2023					31/12/2022				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	138.008 €				138.008 €	217.719 €				217.719 €
Commercial paper	0 €				0 €	0 €				0 €
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligaties	662.739 €				662.739 €	662.450 €				662.450 €
Derivaten voor vreemde valuta	0 €				0 €	0 €				0 €
Netto (handels)schulden	21.998 €			-341 €	21.657 €	13.518 €			-799 €	12.719 €
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	813 €				813 €	885 €				885 €
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0 €				0 €	0 €				0 €
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-87.604			2 €	-87.602 €	-67.766 €			8 €	-67.758
Netto schulden (a)	735.955 €	0 €	0 €	-340 €	735.616 €	826.805 €	0 €	0 €	-791 €	826.014 €
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	2.122 €				2.122 €	1.996 €				1.996 €
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.087.875 €			-4.795 €	2.083.080 €	1.984.914 €			-4.029 €	1.980.885 €
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0 €				0 €	0 €				0 €
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	113.707 €			-1.348 €	112.359 €	102.338 €			-4.387 €	97.951 €
Immateriële activa	548 €				548 €	567 €				567 €
Netto (handels)vorderingen	0 €				0 €	0 €				0 €
Financiële activa	0 €				0 €	0 €				0 €
Totale portefeuillewaarde (b)	2.204.252 €	0 €	0 €	-6.143 €	2.198.109 €	2.089.815 €	0 €	0 €	-8.416 €	2.081.399 €
LTV (a/b)	33,4 %	-	-	-	33,5 %	39,6 %	-	-	-	39,7 %

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁴

Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.870	92.864
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	30.974	-14.570
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	42.843	78.312

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 (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Financiële resultaat	-32.038	40.460
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	14.043	-58.408
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-17.995	-17.948

²⁴ 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 (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Vastgoedresultaat	116.139	99.913
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	102.769	91.020
OPERATIONELE MARGE	88,5%	91,1%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Financiële resultaat	-32.038	40.460
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-759	136
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14.043	-58.408
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.286	2.180
Intercalaire intresten	-4.325	-740
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-20.793	-16.372
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	919.652	865.603
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,3%	1,9%

(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) (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)		31/12/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		851.490	932.886
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-87.604	-67.766
Net debt (IFRS)		763.886	865.120
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-42.375	-41.621
Net debt (adjusted)	A	721.511	823.499
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS)	B	102.769	91.020
+ Afschrijvingen		336	432
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		2.513	6.752
EBITDA (adjusted)	C	105.618	98.204
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C	6,8	8,4

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1 000)		31/12/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		851.490	932.886
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-87.604	-67.766
Net debt (IFRS)	A	763.886	865.120
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) (1)	B	102.769	91.020
+ Afschrijvingen (1)		336	432
EBITDA (IFRS)	C	103.105	91.452
Net debt / EBITDA	A/C	7,4	9,5

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

Interest Coverage Ratio

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

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (IN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	102.769	91.020
Financiële inkomsten (+)	866	171
TOTAAL (A)	103.635	91.192
Netto financiële kosten (-)	23.079	18.670 ²⁵
TOTAAL (B)	23.079	18.670
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,5	4,9

²⁵ Het bedrag voor netto financiële kosten voor 2022 werd gecorrigeerd met de intercalaire interesten.

Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2023

Geconsolideerde Resultatenrekening (IN EUR X 1 000)		31/12/2023 12 MAANDEN	31/12/2022 12 MAANDEN
I.	Huurinkomsten	106.985	90.729
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-360	160
	NETTO HUURRESULTAAT	106.625	90.889
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.468	10.177
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	-14.023	-11.257
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11.068	10.105
	VASTGOEDRESULTAAT	116.139	99.913
IX.	Technische kosten	-67	-30
X.	Commerciële kosten	-190	-127
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-137	-349
XII.	Beheerskosten vastgoed	-2.658	-1.459
XIII.	Andere vastgoedkosten	-83	-38
	VASTGOEDKOSTEN	-3.135	-2.003
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	113.004	97.910
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-10.077	-6.742
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-157	-148
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	102.769	91.020
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	19
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.870	92.864
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	114.639	183.903
XX.	Financiële inkomsten	866	171
XXI.	Netto interestkosten	-18.754	-17.931
XXII.	Andere financiële kosten	-107	-189
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-14.043	58.408
	FINANCIEEL RESULTAAT	-32.038	40.460
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	82.601	224.362
XXV.	Vennootschapsbelasting	36.209	-19.904
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	36.209	-19.904
	NETTO RESULTAAT	118.810	204.458
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	118.535	204.505
	Minderheidsbelangen	275	-46
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.121.491	18.025.220
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	18.387.740	16.538.273
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	6,46	12,36

Bijlage 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2023

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1 000)		31/12/2023	31/12/2022
I.	VASTE ACTIVA	2.312.331	2.216.000
A.	Goodwill	0	0
B.	Immateriële vaste activa	548	567
C.	Vastgoedbeleggingen	2.201.758	2.124.563
D.	Andere materiële vaste activa	82.962	50.273
E.	Financiële vaste activa	26.825	40.367
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	239	230
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	121.603	111.712
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0
D.	Handelsvorderingen	28.331	24.607
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	780	13.458
F.	Kas en kasequivalenten	87.604	67.766
G.	Overlopende rekeningen	4.888	5.881
	TOTAAL ACTIVA	2.433.934	2.327.712
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.520.777	1.301.220
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.518.263	1.297.636
A.	Kapitaal	394.914	353.244
B.	Uitgiftepremies	423.586	319.277
C.	Reserves	580.953	420.657
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	118.810	204.458
II.	Minderheidsbelangen	2.514	3.584
	VERPLICHTINGEN	913.157	1.026.492
I.	Langlopende verplichtingen	820.997	909.109
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	815.327	872.967
a.	Kredietinstellingen	105.488	161.271
b.	Financiële leasing	465	595
c.	Andere	709.374	711.101
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	495	-7
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	5.175	36.149
II.	Kortlopende verplichtingen	92.160	117.383
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	36.162	59.919
a.	Kredietinstellingen	33.333	57.333
b.	Financiële leasing	117	110
c.	Andere	2.712	2.475
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19.416	28.407
a.	Exit taks	2.738	6.067
b.	Andere	16.678	22.340
E.	Andere kortlopende verplichtingen	637	2.343
F.	Overlopende rekeningen	35.944	26.714
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.433.934	2.327.712

Bijlage 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 31/12/2023

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (IN EUR X 1 000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280
Elementen onmiddellijk erkend als EV	29.467	84.584	13.092	0	2.448	129.591
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	-14.649	0	0	0	0	-14.649
Aandeelekapitaal opties personeel	8.489	0	1.695	0	0	6.794
Minderheidsbelang	0	0	0	0	2.287	2.287
Rechtzettingen	0	0	-141	0	161	20
Subtotaal	353.244	319.277	241.871	227.848	3.631	1.145.870
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
OP 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Elementen onmiddellijk erkend als EV	41.670	104.310	15.352	0	-1.355	159.977
Kapitaalsverhoging	40.907	104.310	0	0	0	145.217
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	15.428	0	0	15.428
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelekapitaal opties personeel	763	0	-248	0	0	515
Minderheidsbelang	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	394.914	423.586	436.008	204.458	2.229	1.461.197
Dividenden	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Overgedragen resultaat	0	0	204.458	-204.458	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-285	118.810	285	118.810
OP 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777

Bijlage 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 31/12/2023

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR X 1.000)	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Netto resultaat	118.810	204.458
Andere elementen van het globaal resultaat	15.428	14.928
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0
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
Item die niet in het resultaat zullen worden genomen:	15.428	14.928
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	15.428	14.928
Globaal resultaat	134.238	219.387
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	133.963	219.433
Minderheidsbelangen	275	-46

Bijlage 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR X 1.000)	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	67.766	15.172
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	111.974	84.458
Netto resultaat	118.810	204.458
Netto interestkosten	18.754	17.931
Financiële inkomsten	-866	-171
Belastingen	-36.209	19.904
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-19
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	100.489	242.103
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	14.043	-58.408
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.870	-92.864
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	515	-7.751
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	336	432
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	335	-160
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	3.359	-158.751
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	9.937	-9.879
Daling (+)/stijging (-) van voorraden	0	0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	-1.811	10.985
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	8.126	1.106
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-86.337	-362.371
Investerings	-86.337	-362.424
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-79.642	-291.228
Betalings verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-6.215	-70.598
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-481	-598
Desinvesteringen	0	53
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	53
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	-5.800	330.507
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	-79.333	280.062
Kapitaalverhoging	145.217	120.211
Betaalde dividenden	-59.230	-49.109
Betaalde interesten	-12.454	-20.657
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	87.604	67.766

Bijlage 8: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2023



Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid

Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Antwerpen, 31 januari 2024

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereguleerde 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.

Investeringswaarde wordt gedefinieerd als het geschatte bedrag waarvoor een actief of passief op de waarderingsdatum zou moeten worden verhandeld tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen handelen met kennis van zaken, met voorzichtigheid en zonder dwang. Investeringswaarde is een geschikte basis voor het vaststellen van reële waarde volgens internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS). In de IFRS definieert de IASB reële waarde als:

"De prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum."

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 m².

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.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 31 december 2023 een investeringswaarde heeft van:

2.422.978.986 EUR

(Twee miljard vierhonderdtweëntwintig miljoen negenhonderdachtenzeventig duizend negenhonderdzesentachtig EUR)

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 gereglementeerde 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 2023 op:

2.280.271.420 EUR

(Twee miljard tweehonderdtachtig miljoen tweehonderdeenzeventig duizend vierhonderdtwintig EUR)

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,

DocuSigned by:
Greet Hex
F231D780F715417

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

DocuSigned by:
Christophe Adam
14F4EF75B534499

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

DocuSigned by:
Patrick Metzger
737B1D3A31564AC

Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany

DocuSigned by:
Nicolas Janssens
DF318C886825407

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 2023 waardeert, de investeringswaarde op 815.473.662 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 785.707.724 Euro.

DocuSigned by:
Greet Hex
F231D70BF716417

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

DocuSigned by:
Christophe Adam
14F4EF750534499

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

DocuSigned by:
Patrick Metzger
73701D3A31564AC

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 2023 waardeert, de investeringswaarde op 1.607.505.324 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.494.563.696 Euro.

DocuSigned by:
Nicolas Janssens
DF310C090005407

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Bijlage 9: Verklaring van de commissaris

De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door 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.