

Persbericht

Tussentijdse verklaring

Gereguleerde informatie van de enige bestuurder met betrekking tot de periode van 01/01/2024 t/m 31/03/2024



[MORE INFORMATION
www.montea.com](https://www.montea.com)



Hoogtepunten

- **Montea is on track voor beoogde winstgroei 2024:** meer dan 16% groei van het EPRA-resultaat t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, wat overeenstemt met een EPRA-resultaat per aandeel van € 0,98 (+ 3% j/j), rekening houdend met 12% extra uitstaande aandelen
- **Montea verhoogt haar 2025 vooruitzichten:** een verwachte groei van het EPRA-resultaat naar € 4,75 per aandeel in 2025 (voorheen € 4,65) dankzij gunstige evoluties in de verwachte opleveringsdata van enkele projectontwikkelingen
- **Montea boekt positieve vooruitgang bij de uitrol van haar landbank:** in het eerste trimester van 2024 werd gestart met de bouw van twee uitbreidingsprojecten en werd een nieuwe vergunning bekomen voor drie nieuwbouwprojecten. Tot slot werd een nieuwe projectgrond van 36.000 m² toegevoegd aan de landbank
- **Montea investeert in één kwartaal 70% van het in november 2023 opgehaalde kapitaal:** naast de lopende projectontwikkelingen, breidt Montea haar aanwezigheid in Duitsland aanzienlijk uit dankzij de investering van € 50 miljoen in een logistiek park in de haven van Hamburg
- **Montea behoudt haar hoge bezettingsgraad:** voor het vijfde kwartaal op rij blijft een 100% bezettingsgraad behouden, naast een stabiele waardering van de portefeuille

“In het eerste kwartaal slaagden we er in de bouw van nieuwe projecten op te starten, bijkomende vergunningen te bekomen en onze landbank verder uit te breiden. Intussen bleef de bezettingsgraad van onze portefeuille ongewijzigd op 100% en slaagden we er in onze duurzaamheidsstrategie verder te concretiseren. Hiermee zijn onze prognoses voor 2024 on track en kunnen we deze voor 2025 zelfs optrekken.”

Jo De Wolf - CEO



Samenvatting Q1 2024

- **EPRA-resultaat van € 19,8 miljoen**, een stijging met 16% ten opzichte van dezelfde periode in 2023, hetzij een **EPRA-resultaat van € 0,98 per aandeel** (een stijging met 3% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met 12% extra uitstaande aandelen).
- **Montea boekt positieve vooruitgang bij de uitrol van haar landbank:**
In de loop van het eerste kwartaal van 2024 startte Montea de constructie van twee ontwikkelingsprojecten op. Deze projectontwikkelingen, gelegen in België, omvatten 23.000 m² verhuurbare oppervlakte, dewelke 100% zijn voorverhuurd. Bovendien werden in dezelfde periode drie vergunningen met betrekking tot een totale verhuurbare oppervlakte van 65.000 m² bekomen, waarbij de projecten telkens worden opgestart na voorverhuring. Daarnaast werd een projectgrond van 36.000 m² in Zellik toegevoegd aan de landbank, wat het toekomstig ontwikkelpotentieel vergroot.
- **Montea investeert in één kwartaal 70% van het in november 2023 opgehaalde kapitaal:** naast de lopende projectontwikkelingen, breidt Montea haar aanwezigheid in Duitsland aanzienlijk uit dankzij de investering in een logistiek park, met een multimodale ligging in de haven van Hamburg, met een totale verhuurbare oppervlakte van 63.500 m². Dankzij haar strategische ligging heeft deze acquisitie van € 50 miljoen een toekomstig opwaarts huurpotentieel alsook, voor circa 50% van de site, een herontwikkelingspotentieel. Het is de derde aankoop van Montea in Duitsland, een aanvulling op de bestaande panden in Mannheim en Leverkusen, en een versterking van ons engagement om te groeien in die regio.
- **Hoge bezettingsgraad van 100% gedurende vijf kwartalen op rij**, een mooie realisatie boven op de historisch hoge bezettingsgraad 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 81% worden verlengd of vernieuwd. De aanhoudend hoge bezettingsgraad onderstreept de kwaliteit en goede locaties van de gebouwen in de portefeuille van Montea.
- **Montea op weg naar net zero:**
Duurzame groei, met aandacht voor de impact van onze activiteiten op milieu en maatschappij, dragen we hoog in het vaandel. In 2023 boekten we mooie vooruitgang om onze ecologische voetafdruk te verkleinen. We realiseerden een daling van de energie-intensiteit in onze bestaande gebouwen met 11% dankzij duurzame initiatieven zoals warmtepompen en verdere uitfasering van fossiele brandstoffen. Ook bereikten we in 2023 vroegtijdig onze 2030 doelstelling op vlak van energie-efficiëntie in nieuwbouwprojecten, met een targetverbruik van maximaal 25 kWh/m² per jaar. Verder is 95% van onze bestaande portefeuille¹ reeds voorzien van zonnepanelen. We blijven die ambities in 2024 voortzetten.

¹ waar technisch haalbaar zonder ingrijpende aanpassingswerken



■ Gezonde marktdynamiek:

- ✓ Stabiele waardering van de portefeuille, en dit reeds sinds de piek van de markt (juni 2022), in tegenstelling tot de algemene trend in de vastgoedmarkt.
- ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten voor de bestaande portefeuille tot eerste vervaldag van ruim 5,8 jaar, inclusief zonnepanelen bedraagt deze looptijd 6,3 jaar
- ✓ Gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 13 jaar voor projecten in uitvoering, die worden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7%
- ✓ Vastgoedportefeuille op strategische multimodale toplocaties
- ✓ Huurpositie waarbij de contractuele huur 10%² lager is dan de markthuurl, wat een opwaarts potentieel voor de toekomst biedt
- ✓ Herzieningen van aflopende huurcontracten werden dit kwartaal gerealiseerd aan een gemiddeld huurniveau dat 14% hoger ligt dan de laatste ontvangen huur
- ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van circa 4% waarvan 3% gelinkt aan indexatie en 1% gelinkt aan herverhuur

■ Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving:

- ✓ Bestendig lage EPRA LTV van 34,8% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 6,8x
- ✓ 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 circa 6,5 jaar) en een hedge ratio van 97%
- ✓ Sterke liquiditeitspositie met circa € 220 miljoen aan financieringsmiddelen onmiddellijk beschikbaar op kwartaaleinde

■ Vooruitzichten:

- ✓ Montea blijft voor de komende jaren een investeringsvolume vooropstellen van € 200 miljoen per jaar, met een investeringsambitie van circa € 260 miljoen voor 2024
- ✓ In 2024 verwachten we een groei van het EPRA-resultaat naar € 4,55 per aandeel, zonder rekening te houden met mogelijk circa € 0,18 bijkomend toekomstige positief EPRA-resultaat effect per aandeel³ naar aanleiding van het FBI-regime voor boekjaar 2023. Een dividend van € 3,60 per aandeel blijft vooropgesteld op basis van een lage uitkeringsgraad.
- ✓ Voor 2025 verwacht Montea, dankzij gunstige evoluties in verwachte opleveringsdata van lopende en toekomstige projectontwikkelingen, een stijging van het EPRA-resultaat naar € 4,75 per aandeel (voorheen € 4,65). Hierbij wordt geen rekening gehouden met circa € 0,15 per aandeel⁴ bijkomend toekomstige positief EPRA-resultaat effect naar aanleiding van de mogelijke erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024.

² Voornamelijk door de acquisitie in Hamburg met een significant huurpotentieel, stijgt dit percentage van 6% eind 2023 naar 10% in het eerste kwartaal 2024

³ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.121.491 voor de eerste 3 maanden van 2024

⁴ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.121.491 voor de eerste 3 maanden van 2024

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag.....	6
1.1	Kerncijfers.....	6
1.2	Montea's portfolio.....	9
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2024.....	16
1.4	Financiële resultaten van 31 maart 2024.....	19
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.....	29
1.6	Transacties tussen verbonden partijen.....	29
2	Vooruitzichten.....	30
3	Toekomstgerichte verklaringen.....	33
	Financiële kalender.....	33
	Bijlagen.....	35
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures.....	35
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's.....	41
	Bijlage 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	45

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers Geconsolideerde kerncijfers

	BE	FR	NL	DE	31/03/2024 3 maanden	31/12/2023 12 maanden	31/03/2023 3 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites	41	18	34	3	96	95	92
Bezettingsgraad (2)	% 100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m ² 892.970	214.293	703.076	99.495	1.909.834	1.959.242	1.889.054
Investeringswaarde (4)	K€ 961.549	260.275	850.747	92.488	2.165.058	2.222.679	2.142.975
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€ 1.070.688	258.296	963.275	86.462	2.378.722	2.280.271	2.167.517
Onroerend vermogen	K€ 938.079	243.176	767.130	86.462	2.034.847	2.085.188	2.011.267
Ontwikkelingen	K€ 83.591	11.884	165.010	0	260.485	113.707	103.002
Zonnepanelen	K€ 49.018	3.237	31.136	0	83.390	81.376	53.247
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m ²				2.224.245	2.225.972	2.345.238
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²				1.558.365	1.538.408	1.632.072
waarvan inkomsten genererend	%				44%	76%	72%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²				665.880	687.564	713.166
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€				27.169	106.625	25.694
Vastgoedresultaat	K€				28.295	116.139	27.295
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				23.809	102.769	23.549
Operationele marge (6)*	%				84,1%	88,5%	86,3%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€				-2.952	-17.995	-4.797
EPRA resultaat (8)	K€				19.760	90.010	17.058
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					20.121.491	18.387.740	18.025.220
EPRA resultaat per aandeel (9)*	€				0,98	4,90	0,95
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€				0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€				11.538	11.870	-14.343
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€				-232	30.974	945
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€				11.306	42.843	-13.398
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€				3.506	-14.043	-3.237
Netto resultaat (IFRS)	K€				34.573	118.810	423
Netto resultaat per aandeel	€				1,72	6,46	0,02
Geconsolideerde balans							
Balanstotaal	K€				2.482.203	2.433.934	2.276.267
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				892.017	871.543	909.276
EPRA LTV (12)*	%				34,8%	33,5%	39,5%
Schuldratio (13)	%				36,4%	36,2%	40,6%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)	x				6,8	6,8	8,0
Hedge ratio	%				97,3%	97,3%	99,3%
Gemiddelde kost van de schuld	%				2,3%	2,3%	2,2%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y				6,3	6,6	6,6
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y				6,8	7,0	7,4
IFRS NAV per aandeel (15)*	€				77,51	75,74	72,26
EPRA NRV per aandeel (16)*	€				83,48	81,50	79,43
EPRA NTA per aandeel (17)*	€				75,98	74,38	71,81
EPRA NDV per aandeel (18)*	€				74,07	72,22	67,26
Beurskoers (19)	€				83,50	86,20	74,50
Premie/Discount	%				7,7%	13,8%	3,1%

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

In overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA (European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's (Alternative Performance Measures), waaronder ook de EPRA prestatie-indicatoren, in dit persbericht 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

		31/03/2024	31/03/2023
EPRA-resultaat	€/aandeel	0,98	0,95
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	75,98	71,81
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	83,48	79,43
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	74,07	67,26
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	%	18,3	16,7
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	%	17,9	15,8

		31/03/2024	31/12/2023
EPRA Loan to value	%	34,8	33,5
EPRA Huurleegstand	%	0,0	0,0
EPRA Net Initial Yield	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	%	5,1	5,1



1.2 Montea's portfolio

In het eerste kwartaal van 2024, kon Montea een aanzienlijke portefeuillegroei van € 99 miljoen realiseren, waarvan € 12 miljoen opwaarderingen, wat het totale vastgoedpatrimonium van Montea op het einde van Q1 2024 naar € 2.379 miljoen brengt.

Montea kon haar aanwezigheid in Duitsland significant uitbreiden door een investering van ca. 50 miljoen in de haven van Hamburg met een toekomstig opwaarts huurpotentieel alsook, voor circa 50% van de site, een herontwikkelingspotentieel. Daarnaast bleef de focus van Montea op de ontwikkeling en uitbreiding van haar ruime landbank. Montea verkreeg in het eerste kwartaal van 2024 een vergunning voor drie ontwikkelingen voor een totale verhuurbare oppervlakte van 65.000 m². Deze projecten zijn gelegen te Erembodegem (BE), Lembeek (BE) en Tiel (NL). Hiervan kon in het eerste kwartaal de ontwikkeling in Erembodegem (BE) reeds opgestart worden, net zoals een ontwikkeling in Tongeren (BE) waarvoor de vergunning reeds verkregen was. Beide projecten samen, vertegenwoordigen 23.000 m² extra verhuurbare oppervlakte, waardoor momenteel 117.000 m² aan nieuwe ontwikkelingen in uitvoering is. Tot slot werd een projectgrond van 36.000 m² in Zellik toegevoegd aan de landbank, wat het toekomstig ontwikkelpotentieel vergroot.



1.2.1 Acquisities in Q1 2024



Logistiek park in Hamburg (DE)

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

1.2.2 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	Geïnvesteed 31/03/2024	Te investeren	Totale capex van het project
	Brown	Vorst (Delhaize)	Q3 2024	55.000 m ²	21.000 m ²	18 M€	20 M€	38 M€
	Brown	Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)	Q3 2024	26.000 m ²	16.000 m ²	6 M€	14 M€	20 M€
	Green	Tongeren III – Unit 3	Q4 2024	23.000 m ²	14.000 m ²	3 M€	5 M€	8 M€
	Grey	Erembodegem (Movianto)	Q4 2024	14.000 m ²	9.000 m ²	0 M€	7 M€	8 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)	Q3 2024	60.000 m ²	50.000 m ²	29 M€	16 M€	45 M€
	Green	Amsterdam	Q4 2024	11.000 m ²	7.000 m ²	4 M€	9 M€	13 M€
In uitvoering				189.000 m²	117.000 m²	61 M€	71 M€	132 M€
	Green	Tongeren III – rest	1 jaar na voorverhuur	66.000 m ²	40.000 m ²	9 M€	28 M€	37 M€
	Green	Tongeren IIB		95.000 m ²	59.000 m ²	12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55.000 m ²	32.000 m ²	9 M€	21 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57.000 m ²	30.000 m ²	6 M€	22 M€	28 M€
	Green	Lembeek		55.000 m ²	31.000 m ²	11 M€	23 M€	34 M€
	Grey	Born		89.000 m ²	67.000 m ²	20 M€	46 M€	66 M€
	Grey	Tiel South		45.000 m ²	25.000 m ²	5 M€	17 M€	22 M€
Vergund. Nog niet voorverhuurd				462.000 m²	284.000 m²	71 M€	188 M€	260 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)	1 jaar na vergunning	183.000 m ²	91.000 m ²	25 M€	58 M€	83 M€
	Grey	Confidentieel		20.000 m ²	17.000 m ²	4 M€	10 M€	14 M
	Grey	Confidentieel		12.000 m ²	8.000 m ²	0 M€	6 M€	6 M€
Voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht				215.000 m²	116.000 m²	30 M€	73 M€	103 M€
Niet voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht				130.000 m²	68.000 m²	15 M€	46 M€	61 M€
Landbankprojecten in de pijplijn				996.000 m²	585.000 m²	177 M€	378 M€	556 M€
Toekomstig ontwikkelpotentieel				1.417.000 m²				

1.2.2.1 Landbank projecten in de pijplijn

Montea boekt positieve vooruitgang bij de uitrol van haar landbank

In de loop van het eerste kwartaal van 2024 werden drie vergunningen bekomen voor een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 65.000 m², bestaande uit een ontwikkelproject van 31.000 m² in Lembeek (BE), een 9.000 m² uitbreidingsproject gelegen in Erembodegem (BE) en een ontwikkelproject van 25.000 m² op het zuidelijke deel van het terrein in Tiel (NL). Het terrein in Lembeek⁶, een grond van ca. 55.000 m² wordt hierdoor toegevoegd aan de vergunde landbankprojecten in de pijplijn, wat het korte termijn ontwikkelpotentieel opnieuw op ca. 1 miljoen m² brengt⁷.

Montea kon in dezelfde periode starten met de constructie van twee ontwikkelingsprojecten, namelijk de uitbreiding voor Movianto in Erembodegem (BE) en een nieuwbouwproject in Tongeren (BE). Beide projecten samen vertegenwoordigen 23.000 m² aan verhuurbare oppervlakte, waardoor momenteel 117.000 m² aan nieuwe ontwikkelingen in uitvoering is.

De landbankprojecten in de pijplijn vertegenwoordigen ongeveer 10% van de totale ontwikkelingsmarkt in België en Nederland en gebeuren voor meer dan 60% op grey- en brownfields.

>60%

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

⁶ Montea verwierf in het eerste kwartaal van 2022 het terrein in Lembeek (BE), sindsdien maakte het onderdeel uit van het lange termijn toekomstig ontwikkelpotentieel van Montea.

⁷ In de loop van 2023 kon Montea reeds 56.000 m² van haar landbankprojecten in de pijplijn opleveren.

De projecten worden ontwikkeld aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7%. 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 het EPRA-resultaat. Dankzij gunstige evoluties in verwachte opleveringsdata van lopende en toekomstige projectontwikkelingen, verhoogt Montea haar winstprognose voor 2025 naar € 4,75 per aandeel (voorheen € 4,65). Montea verwacht om op de bovenstaande projecten, gemiddeld 30% ontwikkelmarge te genereren, op basis van huidige marktwaarderingen.

→ In uitvoering – ca. 117.000 m²

Op heden zijn maar liefst zes ontwikkelingsprojecten in België en Nederland in uitvoering voor een totale verhuurbare oppervlakte van 117.000 m². Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 132 miljoen. Montea ontwikkelt voor de lange termijn en zet dus volop in op duurzaamheid. Niet alleen op vlak van energiehuishouding, maar ook qua watergebruik, landschappelijke inpassing in de omgeving en biodiversiteit.

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

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

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



Uitbreiding in Erembodegem (BE)

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

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

Herontwikkeling brownfield, Vorst (BE)⁸

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

⁸ Zie persmededeling van 29/08/2023 of www.montea.com voor meer informatie



- 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
- Huurder: Delhaize voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 38 miljoen

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, wordt momenteel een nieuw logistiek distributiecenter van ca. 16.000 m² ontwikkeld, dat zelfs "energiepositief" zal zijn: er wordt immers meer (groene) energie opgewekt dan dat er verbruikt zal worden.



De oplevering van deze ontwikkeling verwacht Montea in de loop van het 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
- Huurders: Herfurth, verhuurd voor een vaste periode van 12 jaar & Dries Van Noten, verhuurd voor een vaste periode van 6 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

Logistiek Park A12, Waddinxveen (fase 2) (NL)⁹

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 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, volop aan de gang. Lekkerland en Montea sloten een langjarig geïndexeerde huurovereenkomst af voor 15 jaar.



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

⁹ Zie persmededeling van 17/07/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

Amsterdam (NL)



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

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

→ Andere projecten in de pijplijn – ca. 468.000 m²

Daarnaast verwacht Montea op korte termijn te kunnen starten met de ontwikkeling van ca. 468.000 m² verhuurbare oppervlakte, gelegen op strategische toplocaties in België en Nederland, waarbij Tiel, Tongeren en Born de grootste oppervlaktes vertegenwoordigen.

- Ongeveer 61% van deze projecten is op vandaag reeds vergund. Zodra deze projecten een huurder hebben gevonden, zal de bouw opgestart worden. Concrete gesprekken met verschillende potentiële huurders bevinden zich in een finale fase, Montea verwacht dan ook de opstart op korte termijn.
- Ongeveer 25% van deze projecten is vandaag reeds voorverhuurd, maar zijn de definitief uitvoerbare vergunningen nog niet ontvangen. Montea voorziet binnenkort te kunnen starten met de bouw, na ontvangst van de nodige vergunningen.
- Ongeveer 15% van deze projecten heeft op vandaag geen huurder noch een definitief uitvoerbare vergunning. Montea verwacht op korte termijn zowel de vergunning als verhuring op basis van de lopende gesprekken.

1.2.2.2 Toekomstig ontwikkelpotentieel

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



1.2.3 Duurzaamheidsinvesteringen

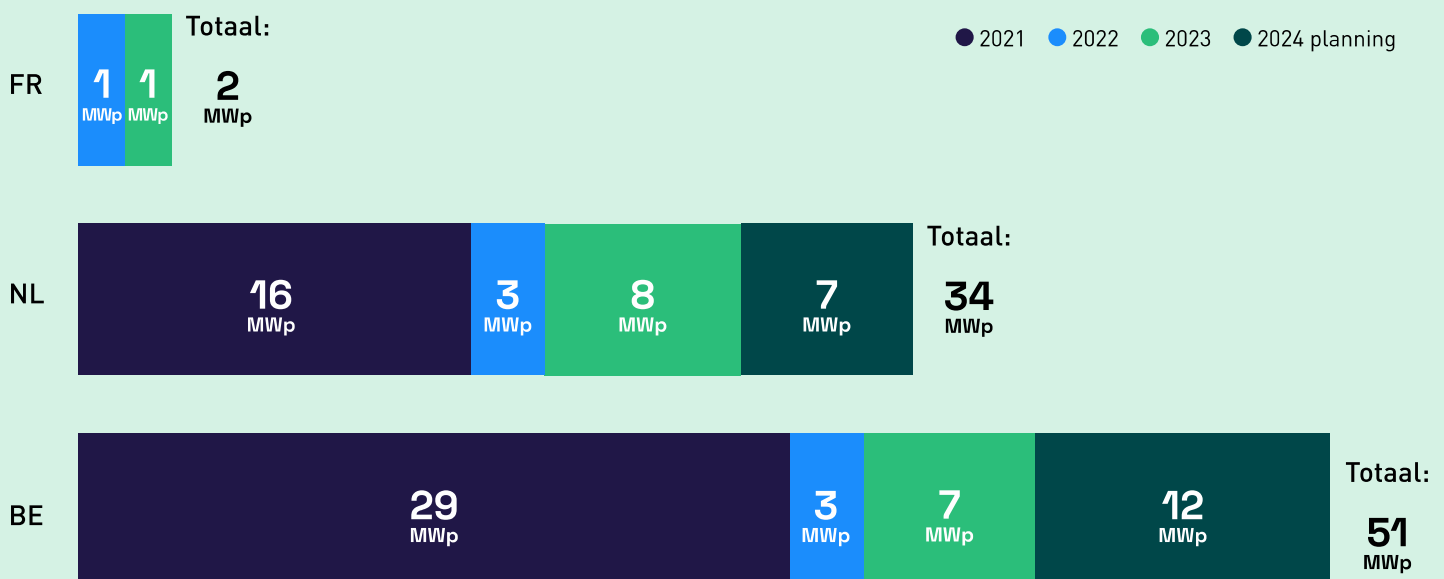
1.2.3.1 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Met doorgaans platte daken biedt logistiek vastgoed de ideale bouwvorm om zonnepanelen op te plaatsen. Montea is er dan ook van overtuigd dat ze een cruciale rol kan spelen in het aanbod van hernieuwbare energie en het reduceren van de energiekosten van haar klanten, onder meer middels de installatie van zonnepanelen. Een groot deel van de geplande duurzaamheidsinvesteringen in 2024 zal daarom gerelateerd blijven aan de verdere uitrol van PV-installaties over zijn portfolio.

70 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)
Energie voor **19.650** gezinnen
Equivalent van CO₂-opname van **1.200 hectare bos**

Montea heeft in het eerste kwartaal het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk verder opgetrokken naar 70 MWp en heeft ondertussen zonnepanelen geïnstalleerd op ca. 96% van de portefeuille waar dit technisch haalbaar is zonder ingrijpende aanpassingswerken. Voor de resterende 4% staat de installatie en activatie nog gepland in 2024.

Montea verwacht om de capaciteit van de PV-installaties in 2024 verder te verhogen met ca. 18 MWp tot een totale capaciteit van ca. 88 MWp door enerzijds zonnepanelen te installeren op alle nieuwe projecten en anderzijds bijkomend vermogen te plaatsen op bestaande sites. Voor deze verdere uitrol voorziet Montea een investeringsbudget van ca. € 8,6 miljoen in 2024.



1.2.3.2 Energiebesparende maatregelen bij de bestaande portefeuille

Daarnaast blijft Montea ook bestaande sites optimaliseren, waar het kan, om op die manier de portefeuille zo energiezuinig mogelijk te maken. 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, wat zal leiden 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) elektrische laadpunten.

Zo laten **warmtepompen** toe gebouwen op een duurzamere manier (zonder fossiele brandstoffen) te verwarmen en/of koelen. Doelstelling hierbij is dat tegen 2030 de helft van de sites in portefeuille volledig losgekoppeld is van het gasnet en overgeschakeld is op warmtepompen. Dit gebeurt enerzijds door de bestaande gasverwarmingen 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. Op het einde van het eerste kwartaal van 2024 opereerde ongeveer 32% van de portefeuille enkel op deze moderne, energiezuinige warmtepompen zonder nog gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

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 96% van onze portefeuille al gebruikmaakt van duurzame energie.

Ondertussen gaat Montea verder met het **relighting**-programma in de warehouses dat als doel heeft om tegen 2030 de volledige portefeuille over te schakelen op energiezuinige LEDs. Op het einde van het eerste kwartaal van 2024 beschikt ongeveer 84% van de portefeuille over energiezuinige verlichting.

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**.

Per 31 maart 2024 beschikt ca. 72% 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.



1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2024

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 100% en verhuuractiviteit

Op 31 maart 2024 bedraagt de bezettingsgraad 100%, stabiel ten opzichte van de 100% op jaareinde 2023.

Van het equivalent van 9% van de huurgelden dat in 2024 op vervaldag komt, kon op heden reeds 81% worden verlengd of vernieuwd.

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

De like-for-like huurinkomsten van Montea stijgen met 4,3%, waarvan 0,9% te wijten is aan herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten. Het effect van doorrekening van indexatie in de like-for-like huurinkomsten bedraagt 3,4%.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

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



1.3.3 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

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

In 2023 en de vooruitzichten voor 2024 houdt Montea echter voorzichtigheidshalve nog rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuuut 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-statuuut voor deze respectievelijke boekjaren, namelijk € 0,18 per aandeel voor 2023 en € 0,15 per aandeel¹⁰ voor 2024.

Doordat Montea het FBI-statuuut 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-statuuut te kunnen claimen. Naast een toekomstige bijkomende positieve impact op het EPRA-resultaat zou door een toekenning van het FBI-statuuut ook een positieve impact volgen van € 5,4 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-statuuut 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-statuuut te kunnen claimen.

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

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

¹⁰ Beiden op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.121.491 voor de eerste 3 maanden van 2024.

1.3.4 Andere gebeurtenissen tijdens Q1 2024

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



1.4 Financiële resultaten van 31 maart 2024

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 maart 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) ANALYTISCH	31/03/2024 3 MAANDEN	31/03/2023 3 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	27.169	25.694
VASTGOEDRESULTAAT	28.295	27.295
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-4.486	-3.746
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	23.809	23.549
% t.o.v netto huurresultaat	87,6%	91,7%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2.952	-4.797
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	20.857	18.752
Belastingen	-1.097	-1.694
EPRA RESULTAAT	19.760	17.058
per aandeel	0,98	0,95
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.538	-14.343
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-232	945
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	11.306	-13.398
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.506	-3.237
NETTO RESULTAAT	34.573	423
per aandeel	1,72	0,02



1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 27,2 miljoen in het eerste kwartaal van 2024 en is gestegen met 6% (of € 1,5 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 25,7 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 2024 en 2023) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 4,3%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (3,4%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (0,9%).

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 € 28,3 miljoen bij het einde van het eerste kwartaal in 2024, een stijging met € 1,0 miljoen (of 4%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 27,3 miljoen). Naast het netto huurresultaat, omvat het vastgoedresultaat tevens € 2,1 miljoen aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover € 1,8 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 in de eerste 3 maanden van 2024 gestegen met € 0,7 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Dit naar aanleiding van de groei van de portefeuille, indexatie van de verloningen, investeringen in de verdere digitalisatie en de uitbreiding van het team om de vooropgestelde ambities te realiseren. De stijging in het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille beperkt zich daardoor tot 1% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 23,5 miljoen in 2023 naar € 23,8 miljoen in 2024).

De exploitatie- of operationele marge¹¹ bedraagt 84,1% voor de eerste 3 maanden van 2024, tegenover 86,3% voor de eerste 3 maanden in 2023. De EPRA kost ratio, traditioneel hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21, stijgt ten opzichte van 2023. Voor jaareinde 2024 is de inschatting dat deze zal landen op ± 12%, stabiel ten opzichte van 31/12/2023. Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea immers sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten. Zo ambieert Montea een geleidelijke stijging van de operationele marge op middellange termijn naar 90%.

■ Financieel resultaat

Het negatieve financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -2,9 miljoen, tegenover € -4,8 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een daling met 38% (€ 1,8 miljoen euro). Dit resultaat houdt rekening met € 2,1 miljoen aan geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen, berekend op basis van een ingeschatte werkelijke (i.e. marginale) kost van financiering (vroeger op basis van gemiddelde kost van de schulden). In het eerste kwartaal van 2023 werden € 0,7 miljoen aan geactiveerde interestlasten op projectontwikkelingen opgenomen, een lager niveau t.o.v. dezelfde periode 2024 voornamelijk te verklaren door minder lopende projectontwikkelingen in 2023 (€ 1,0 miljoen) en in mindere mate door de wijziging in berekeningsmethode (€ 0,4 miljoen).

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 maart 2024 ingedekt voor 97,3%.

De gemiddelde financieringskost^{12*}, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast waarbij onze activa niet bezwaard zijn met zekerheden, bedraagt 2,3% aan het einde van de eerste 3 maanden van het boekjaar 2024, ongewijzigd ten opzichte van het einde van het boekjaar 2023.

¹¹ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat

¹² 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.

■ Belastingen

Uitgaand van het principe van de voorzichtigheid wordt in de resultatenrekening nog steeds een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuut. Voor de eerste drie maanden van 2024 bedraagt deze € 1,0 miljoen, met name de belastingdruk conform de regulier belaste sfeer.

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

■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 19,8 miljoen in Q1 2024, een stijging van € 2,7 miljoen of 16% tegenover dezelfde periode in 2023 (€ 17,1 miljoen). Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2024 bedraagt € 0,98 per aandeel, wat een stijging betekent van 3% ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2023 (€ 0,95 per aandeel), rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 12%, ingevolge de versterking van het kapitaal in november 2023.

■ Resultaat op de vastgoedportefeuille¹³

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 3 maanden van 2024 bedraagt € 11,2 miljoen (€ 0,56 per aandeel¹⁴), een stijging met € 25,8 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ -13,4 miljoen).

In 2024 wordt de positieve variantie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 11,5 miljoen) gedreven door latente meerwaarden op projectontwikkelingen gecombineerd met een stabiele waardering van de portefeuille waarbij wijzigingen in de gebruikte yield en geschatte markthuurwaarden een compenserend effect hebben. De portefeuille is gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, stabiel ten opzichte van eind 2023.

De provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, aangelegd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen'), kent in het eerste kwartaal van 2024 een daling van € 1,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023.

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

■ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 3,5 miljoen of € 0,17 per aandeel op het einde van het eerste kwartaal van 2024, tegenover een negatieve variatie van € -3,2 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2023. De positieve evolutie van € 6,7 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoet indekkingsinstrumenten als gevolg van stijgende lange termijn rentevoeten.

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

¹³ 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.

¹⁴ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

■ Nettoresultaat (IFRS)

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

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het nettoresultaat van Q1 2024 is voornamelijk toe te schrijven aan de lichte waardestijging van de vastgoedportefeuille en de waardestijging van de financiële instrumenten in 2024 ten opzichte van 2023.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel¹⁵ bedraagt € 1,72 per aandeel t.o.v. € 0,02 per aandeel in 2023.



¹⁵ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/03/2024	31/12/2023
		Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	2.414.707.552	2.312.331.238
II.	VLOTTENDE ACTIVA	67.494.972	121.603.064
	TOTAAL ACTIVA	2.482.202.523	2.433.934.301
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.553.695.273	1.520.777.290
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1.553.695.273	1.518.263.059
II.	Minderheidsbelangen	0	2.514.231
	VERPLICHTINGEN	928.507.250	913.157.011
I.	Langlopende verplichtingen	830.355.430	820.997.371
II.	Kortlopende verplichtingen	98.151.820	92.159.641
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.482.202.523	2.433.934.301

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31 maart 2024

Op 31/03/2024 bestaat het totaal van de activa (€ 2.482,2 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (82% van het totaal), zonnepanelen (3% van het totaal), en ontwikkelingen (10% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (5% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.



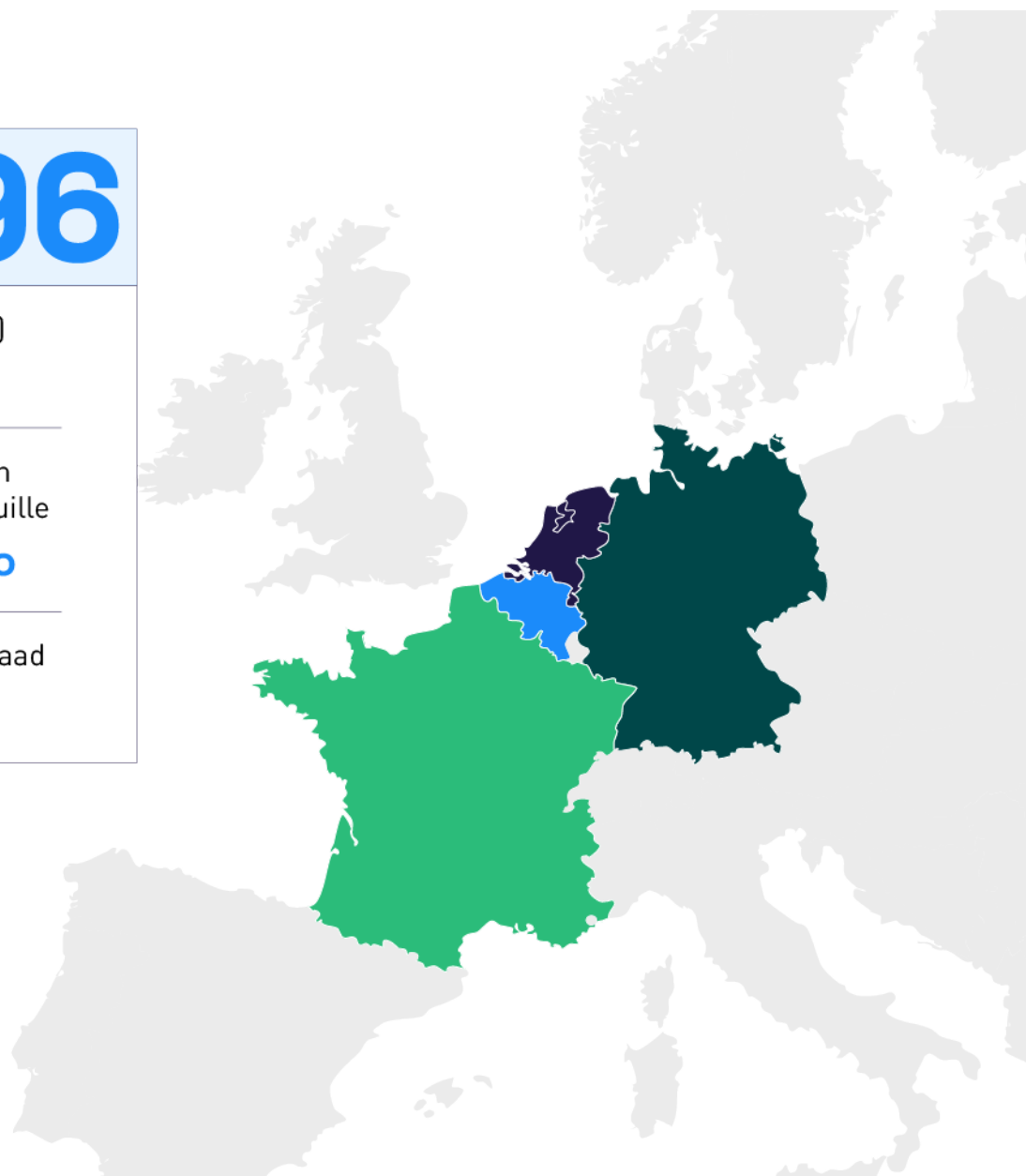
1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2024

**AANTAL SITES OP
31 MAART 2024** **96**

Oppervlakte (m²)
1.910.000

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 2.379 Mio

Totale bezettingsgraad
100%



FRANKRIJK

**AANTAL SITES OP
31 MAART 2024** **18**

Oppervlakte (m²)
214.500

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 258 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
12%

BELGIË

**AANTAL SITES OP
31 MAART 2024** **41**

Oppervlakte (m²)
893.000

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 1.071 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
46%

NEDERLAND

**AANTAL SITES OP
31 MAART 2024** **34**

Oppervlakte (m²)
703.000

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 964 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
38%

DUITSLAND

**AANTAL SITES OP
31 MAART 2024** **3**

Oppervlakte (m²)
99.500

Reële waarde van
de vastgoedportefeuille
€ 86 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
4%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.909.834 m², verspreid over 96 sites, met name 41 sites in België, 18 sites in Frankrijk, 34 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 100% per 31/03/2024 en is ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2023.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 2.378,7 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.034,8 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 260,5 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 83,4 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2023 is er een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van 4%, die via de resultatenrekening loopt, voornamelijk door het realiseren van een investeringsvolume van € 87 miljoen, gecombineerd met een stabiele portefeuillewaardering, bestaande uit € 12 miljoen aan latente meerwaardes op projectontwikkelingen en een stabiele waardering van de bestaande portefeuille waarbij geschatte markthuurwaarden en gebruikte yield een compenserend effect hebben. Daarnaast wordt de herwaardering van zonnepanelen via eigen vermogen verwerkt, conform IAS 16.

(in M EUR)	REËLE WAARDE 01/01/2024	CAPEX 2024	HERWAARDERING & ONTW.MARGE 2024	REËLE WAARDE 31/12/2024
BE	1.063	10	-2	1.071
FR	256	1	1	258
NL	930	17	16	963
DE	31	59	-3	86
	2.280	87	12	2.379

		TOTAAL 31/03/2024	BELGIË	FRANKRIJK	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 31/12/2023
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		96	41	18	34	3	95
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	1.909.834	892.970	214.293	703.076	99.495	1.959.242
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	110.185	49.693	12.948	42.064	5.480	109.650
Bruto rendement	%	5,41%	5,30%	5,32%	5,48%	6,34%	5,26%
Current yield - 100% verhuurd	%	5,41%	5,30%	5,32%	5,48%	6,34%	5,26%
Niet verhuurde delen	m ²	0	0	0	0	0	0
Huurwaarde van niet verhuurde delen (2)	K€	0	0	0	0	0	0
Bezettingsgraad	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Investeringswaarde	K€	2.165.058	961.549	260.275	850.747	92.488	2.222.679
Reële waarde	K€	2.034.847	938.079	243.176	767.130	86.462	2.085.188
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)							
Reële waarde	K€	83.390	49.018	3.237	31.136	0	81.376
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde	K€	260.485	83.591	11.884	165.010	0	113.707
Vastgoedportefeuille - TOTAAL							
Reële waarde	K€	2.378.722	1.070.688	258.296	963.275	86.462	2.280.271

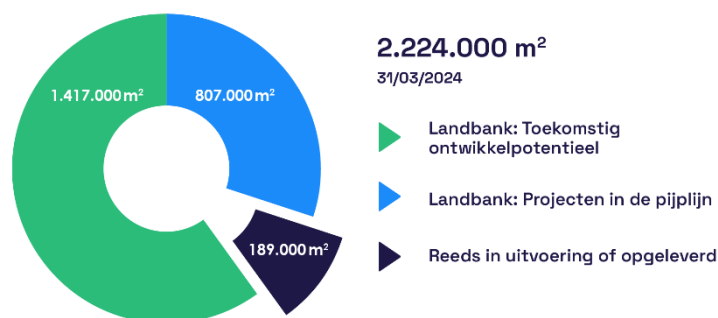
(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

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

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

- Het vastgoedrendement berekend op basis van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten bedraagt 5,41% ten opzichte van 5,26% op 31/12/2023.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 110,2 miljoen, een stijging van 0,5% ten opzichte van 31 december 2023, wat naast de indexatie van de huurprijzen toe te schrijven is aan de acquisitie van de gebouwen te Hamburg gecompenseerd door het in ontwikkeling brengen van de terreinen te Tiel en Born.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 260,5 miljoen en bestaat uit:
 - Landbank projecten in de pijplijn – cfr. 1.2.2.1
 - de lopende herontwikkeling te Vorst (BE)
 - de lopende projectontwikkeling van fase 2 te Antwerpen – Blue Gate (BE)
 - de lopende projectontwikkeling en aangekochte terreinen te Tongeren (BE)
 - de lopende projectontwikkeling van fase 2 te Waddinxveen (NL)
 - de lopende projectontwikkeling te Amsterdam (NL)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein gelegen te Grimbergen (BE)
 - het terrein gelegen te Lembeek (BE)
 - de terreinen gelegen in Tiel (NL)
 - de terreinen gelegen in Born (NL)
 - Toekomstig ontwikkelpotentieel – cfr. 1.2.2.2
 - het terrein gelegen te Senlis (FR)
 - het terrein gelegen te Saint-Priest (FR)
 - Zonnepanelen – cfr. 1.2.3.1
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 83,4 miljoen betreft 54 zonnepaneelprojecten verspreid over België, Frankrijk en Nederland.

- In de loop van het eerste kwartaal 2024, kon Montea 37.000 m² van haar landbank additioneel in ontwikkeling brengen. Op 31/03/2024 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van 2.224.000 m², waarvan op korte termijn ca. 807.000 m² extra in ontwikkeling gebracht wordt. De resterende landbank bedraagt ca. 1.417.000 m², waarmee Montea een significant ontwikkelingspotentieel behoudt, dat ook in de toekomst voor de nodige flexibiliteit zorgt om investeringen te plannen en uit te voeren.



		TOTAAL 31/03/2024	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2023	TOTAAL %
Grondreserve					
Totaal oppervlakte	m ²	2.224.245	100%	2.225.972	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	1.558.365	70%	1.538.408	69%
waarvan inkomsten genererend	%	44%		76%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	665.880	30%	687.564	31%
Reële waarde					
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	319.827	100%	302.039	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0%	0%	0%

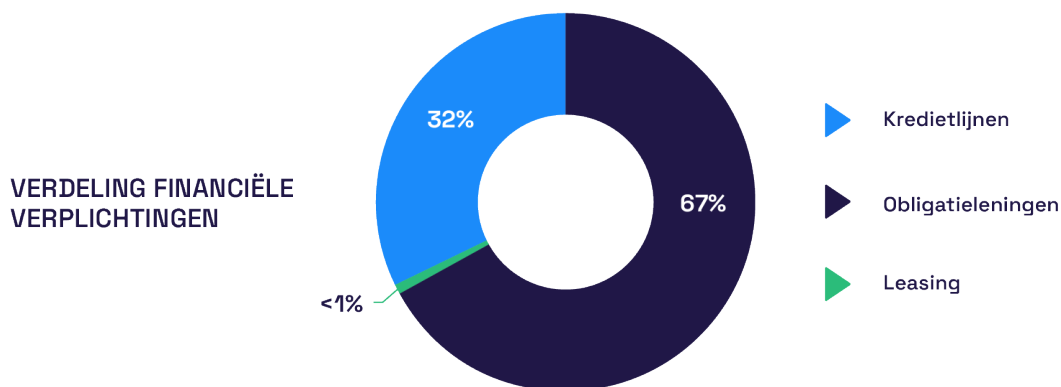
Ongeveer 1,6 miljoen m² (of ca. 70% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 319,8 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 205/m². Bovendien levert 44%¹⁶ van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,7%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,7 miljoen m² (of ca. 30% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

¹⁶ Door het in ontwikkeling brengen van een deel van de landbank in Tiel en Born worden geen huurinkomsten meer ontvangen voor die terreinen.

1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

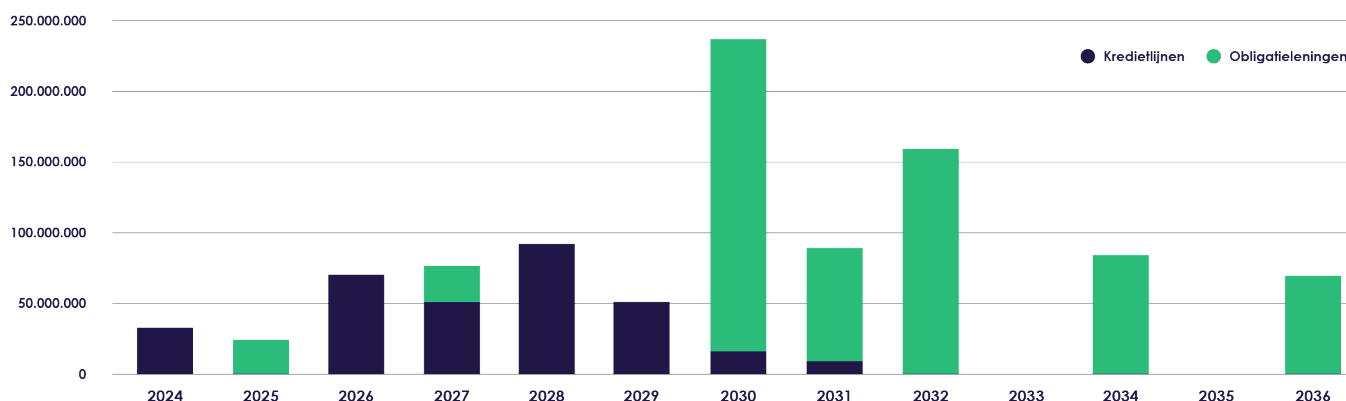
Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.553,7 miljoen en een totale schuld van € 928,5 miljoen.

- Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (IFRS) bedraagt € 1.553,7 miljoen per 31 maart 2024 tegenover € 1.518,3 miljoen per eind 2023. Het minderheidsbelang dat tot stand kwam door het opzet van de samenwerking met de groep Cordeel is niet meer van toepassing doordat de resterende aandelen in de loop van het eerste kwartaal verworven werden.
- De totale verplichtingen van € 928,5 miljoen bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen:
 - € 137,3 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft € 327,5 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 maart 2024 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 € 380,0 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 € 58,9 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;
 - € 5,4 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen¹⁷ voor een bedrag van € 61,9 miljoen.



Onderstaande tabel geeft per 31 maart 2024 weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. Montea zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.

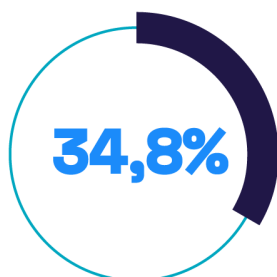
VERVALDATUM KREDIETLIJNEN & OBLIGATIELENINGEN



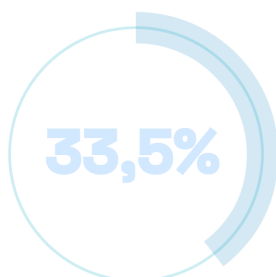
¹⁷ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

EPRA LTV



31/03/2024



31/12/2023

Net debt/EBITDA (adjusted)

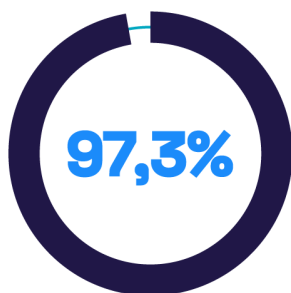
6,8x

31/03/2024

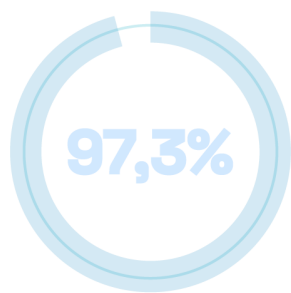
6,8x

31/12/2023

Hedge ratio



31/03/2024



31/12/2023

Gemiddelde looptijd van inbeddingsinstrumenten

6,8 jaren

31/03/2024

7,0 jaren

31/12/2023

Gemiddelde looptijd van kredietcontracten

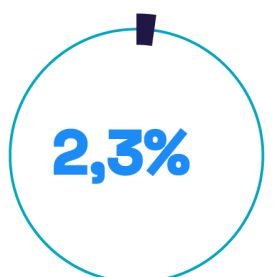
6,3 jaren

31/03/2024

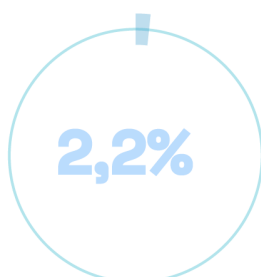
6,6 jaren

31/12/2023

Gemiddelde kost van de schuld



31/03/2024



31/03/2023

Interest coverage ratio

4,2x

31/03/2024

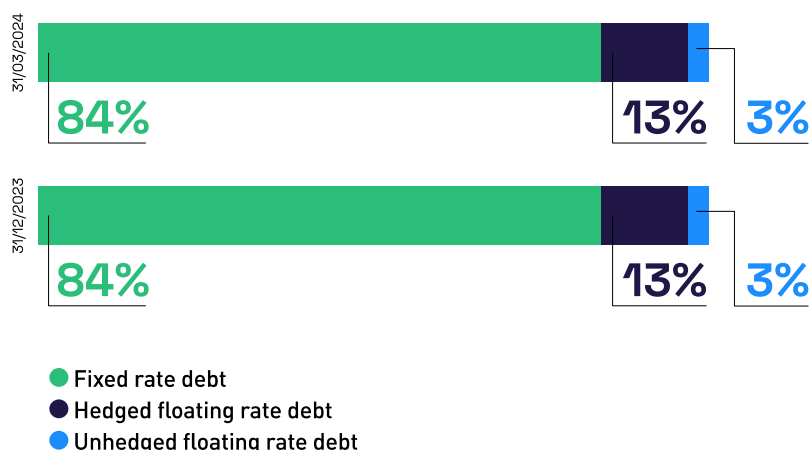
4,2x

31/03/2023

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,3 jaar op 31 maart 2024, wat relatief stabiel blijft in vergelijking met 31 december 2023 (6,6 jaar).

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 6,8 jaar eind maart 2024. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 97% per eind maart 2024.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,2x in het eerste kwartaal van 2024 en is ongewijzigd ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

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

Met een EPRA LTV van 34,8% eind maart 2024 (t.o.v. 33,5% eind december 2023) en een 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 5,1%, stabiel ten opzichte van eind 2023, waarbij indexatie en wijzigingen in de portefeuille elkaar compenseren.

De marktdynamiek blijft gezond. De stabiele waardering van de bestaande vastgoedportefeuille aan een EPRA Net Initial Yield van 5,1%, de bezettingsgraad van 100%, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 5,8 jaar (exclusief zonnepanelen) en een huurpositie waarbij de contractuele huur 10% lager is dan de markthuur, in combinatie met 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.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

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

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.

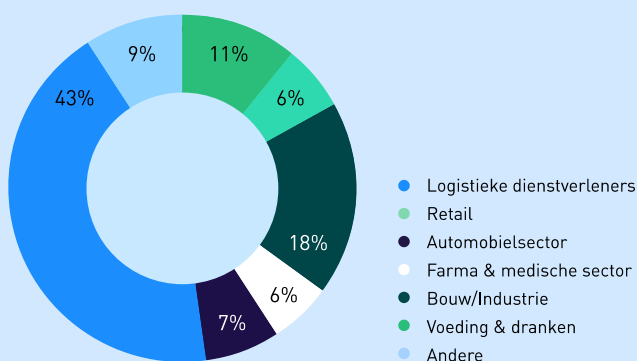
¹⁹ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen bedraagt 36,4% eind maart 2024.

2 Vooruitzichten

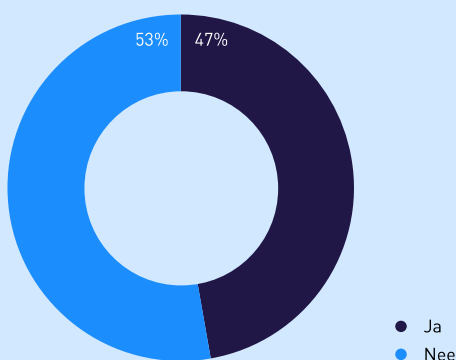
Resultaat gebonden doelstellingen

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 herbevestigen. Daarnaast verhoogt Montea haar 2025 vooruitzichten dankzij gunstige evoluties in de verwachte opleveringsdata van enkele projectontwikkelingen.

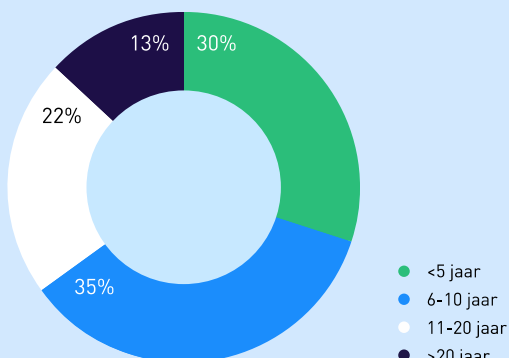
Sectordiversificatie



Multimodaliteit



Leeftijd gebouwen



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

- ✓ Investeringsambitie van circa € 260 miljoen
- ✓ Inflatieverwachting van 3,1%
- ✓ Dividend van € 3,60 per aandeel²⁰

■ **2025 – Groei van het EPRA-resultaat naar € 4,75 per aandeel (voorheen € 4,65 per aandeel)**

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

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. € 0,33 per aandeel²¹).

EPS-groei



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.

²² Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.121.491 voor de eerste 3 maanden van 2024

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 voor vijf kwartalen op rij (en consistent boven 99% sinds 2018) en langlopende gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (ruim 5,8 jaar op 31 maart 2024). Bij een gewogen gemiddelde inflatieverwachting van 3,1% in 2024, verwacht Montea gemiddeld ca. 3% te kunnen doorrekenen aan de klanten. Het effect van doorrekening van indexatie in de Like-for-Like huurinkomsten van 2024 wordt geschat op 3,0%. Op heden is de contractuele huur ca. 10% lager dan de markthuur, wat in een markt met stijgende huurprijzen een opwaarts potentieel biedt voor de komende jaren.

Met een gecontroleerde EPRA LTV van 34,8% en een Net Debt/ EBITDA (adjusted) van 6,8x op het einde van het eerste kwartaal van 2024, 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.



3 Toekomstgerichte verklaringen

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

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



Financiële kalender

08/05/2024	Online meeting analisten (11u00)
21/05/2024	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2023
20/08/2024	Halfjaarlijks financieel verslag – 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 31/03/2024 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 1.909.834 m², verspreid over 96 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)	31/03/2024	31/03/2023
Netto resultaat	34.573	423
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-11.890	14.343
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.506	3.237
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	232	-945
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	352	0
EPRA resultaat	19.760	17.058
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	20.121.491	18.025.220
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	0,98	0,95

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.

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

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

EPRA NRV (IN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.553.695	1.296.908
NAV per aandeel (€/aandeel) ²³	77,51	72,26
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.553.695	1.296.908
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	5.407	35.204
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-29.837	-37.137
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	150.474	136.729
NRV	1.679.740	1.431.704
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.121.491	18.025.220
NRV per aandeel (€/aandeel)	83,48	79,43

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)	31/03/2024	31/03/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.553.695	1.296.908
NAV per aandeel (€/aandeel)	77,51	72,26
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.553.695	1.296.908
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	5.407	35.204
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-29.837	-37.137
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-522	-524
NTA	1.528.743	1.294.451
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.121.491	18.025.220
NTA per aandeel (€/aandeel)	75,98	71,81

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)	31/03/2024	31/03/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.553.695	1.296.908
NAV per aandeel (€/aandeel)	77,51	72,26
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.553.695	1.296.908
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-63.316	-84.554
NDV	1.490.379	1.212.354
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.121.491	18.025.220
NDV per aandeel (€/aandeel)	74,07	67,26

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:

	31/03/2024			31/12/2023		
	(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)	EPRA Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad
	(in %)			(in %)		
België	-	52.745	0,0	-	52.669	0,0
Frankrijk	-	14.007	0,0	-	13.884	0,0
Nederland	-	44.963	0,0	-	44.987	0,0
Duitsland	-	4.526	0,0	-	-	0,0
TOTAAL	-	116.241	0,0	-	111.540	0,0

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

Definitie: De EPRA NIY is de op jaarbasis berekende huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. De EPRA 'topped-up' NIY integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-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)		31/03/2024 TOTAAL	31/12/2023 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.290.991	2.200.841
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-260.485	-113.707
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.030.506	2.087.134
Toelage voor geraamde aankoopkosten		127.181	134.908
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	A	2.157.687	2.222.043
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		116.837	118.416
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-6.952	-6.088
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	109.884	112.328
Huurvrije periodes of lease incentives		0	102
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	109.884	112.430
EPRA NIY	B/A	5,09%	5,06%
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,09%	5,06%



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)		31/03/2024	31/03/2023
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		5.411	4.794
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-137	-115
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	5.274	4.679
IX. Directe leegstandskosten		-106	-242
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	5.168	4.438
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		28.824	28.077
Brutohuurinkomsten	C	28.824	28.077
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	18,3%	16,7%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	17,9%	15,8%

De EPRA kost ratio is telkens hoger in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21. Voor jaareinde 2024 is de inschatting dat deze zal landen op $\pm 12\%$, stabiel ten opzichte van 31/12/2023 (12%). Om toekomstige groei te verzekeren, investeert Montea sterk in business development in Frankrijk en Duitsland en corporate services. In een markt waarin Montea sterk focust op in-house developments, zullen deze investeringen in de teams in de komende jaren hun vruchten afwerpen op vlak van huurinkomsten, zij het aan een gestager tempo. Zo wordt verwacht dat de EPRA -kosten ratio de komende jaren opnieuw geleidelijk zal dalen.



EPRA LTV

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

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

EPRA LTV (in eur x 1000)	31/03/2024					31/12/2023				
	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	138.356 €				138.356 €	138.008 €				138.008 €
Commercial paper	0 €				0 €	0 €				0 €
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuums)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligaties	662.812 €				662.812 €	662.739 €				662.739 €
Derivaten voor vreemde valuta	0 €				0 €	0 €				0 €
Netto (handels)schulden	24.158 €			-366 €	23.792 €	21.998 €			341 €	21.657 €
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	863 €				863 €	813 €				813 €
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0 €				0 €	0 €				0 €
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-30.011 €				-30.010 €	-87.604 €			2 €	-87.602 €
Netto schulden (a)	796.178 €	0 €	0 €	-366 €	795.812 €	735.955 €	0 €	0 €	-340 €	735.616 €
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	2.190 €				2.122 €	2.122 €				2.122 €
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.031.247 €			-4.604 €	2.083.080 €	2.087.875 €			-4.795 €	2.083.080 €
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0 €				0 €	0 €				0 €
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	260.485 €			-1.327 €	112.359 €	113.707 €			-1.348 €	112.359 €
Immateriële activa	522 €				548 €	548 €				548 €
Netto (handels)vorderingen	0 €				0 €	0 €				0 €
Financiële activa	0 €				0 €	0 €				0 €
Totale portefeuillewaarde (b)	2.294.445 €	0 €	0 €	-5.931 €	2.198.109 €	2.204.252 €	0 €	0 €	-6.143 €	2.198.109 €
LTV (a/b)	34,7 %	-	-	-	34,8%	33,4%	-	-	-	33,5%

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)	31/03/2024	31/03/2023
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.538	-14.343
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-232	945
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.306	-13.398

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (IN EUR X 1 000)	31/03/2024	31/03/2023
Financiële resultaat	554	-8.033
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-3.506	3.237
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-2.952	-4.797

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)	31/03/2024	31/03/2023
Vastgoedresultaat	28.295	27.295
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	23.809	23.549
OPERATIONELE MARGE	84,1%	86,3%

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)	31/03/2024	31/03/2023
Financiële resultaat	554	-8.033
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-736	-144
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.506	3.237
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	560	580
Intercalaire intresten	-2.124	-716
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-5.252	-5.077
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	905.328	912.277
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,3%	2,2%

(Adjusted) Net debt/EBITDA

Definitie: De net debt/EBITDA wordt berekend door de netto financiële schulden, i.e. de langlopende en kortlopende financiële schulden minus kas en kasequivalenten (teller) te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM)²⁵ (noemer). Als EBITDA wordt beschouwd het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille vermeerderd met de afschrijvingen.

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

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

Berekening:

(ADJUSTED) NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1 000)		31/03/2024	31/03/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		860.931	851.490
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-30.011	-87.604
Net debt (IFRS)		830.921	763.886
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-95.856	-42.375
Net debt (adjusted)	A	735.065	721.511
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	103.030	102.769
+ Afschrijvingen (TTM)		342	336
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		4.906	2.513
EBITDA (adjusted)	C	108.278	105.618
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C	6,8	6,8

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1 000)		31/03/2024	31/03/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		860.931	851.490
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-30.011	-87.604
Net debt (IFRS)	A	830.921	763.886
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	103.030	102.769
+ Afschrijvingen (TTM)		342	336
EBITDA (IFRS)	C	103.372	103.105
Net debt / EBITDA	A/C	8,0	7,4

²⁵ 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)	31/03/2024	31/03/2023
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	23.809	23.549
Financiële inkomsten (+)	753	176
TOTAAL (A)	24.563	23.725
Netto financiële kosten (-)	5.812	5.657 ²⁶
TOTAAL (B)	5.812	5.657
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,2	4,2



²⁶ Het bedrag voor netto financiële kosten voor 2022 werd gecorrigeerd met de intercalaire interesten.

Bijlage 3: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR X 1.000)	31/03/2024 3 maanden	31/12/2023 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	87.604	67.766
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	26.369	111.974
Netto resultaat	34.573	118.810
Netto interestkosten	3.688	18.754
Financiële inkomsten	-753	-866
Belastingen	1.329	-36.209
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	38.836	100.489
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-3.506	14.043
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.538	-11.870
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	224	515
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	84	336
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	0	335
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-14.736	3.359
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-3.500	9.937
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	5.770	-1.811
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	2.270	8.126
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-76.439	-86.337
Investerings	-76.439	-86.337
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-74.201	-79.642
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-2.152	-6.215
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-86	-481
Desinvesteringen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	-7.523	-5.800
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	0	-79.333
Kapitaalverhoging	0	145.217
Betaalde dividenden	0	-59.230
Betaalde interesten	-7.523	-12.454
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	30.011	87.604