

Persbericht

Halfjaarlijks financieel verslag

Gereguleerde informatie van de enige bestuurder met betrekking tot de periode van 01/01/2024 t/m 30/06/2024



MORE INFORMATION
www.montea.com



Hoogtepunten H1 2024

- **Montea zet haar koers voort naar de beoogde winstgroei:** meer dan 16% groei van het EPRA-resultaat uit recurrente activiteiten t.o.v. dezelfde periode vorig jaar¹. Dit resulteert in een robuuste € 2,22 per aandeel over H1 2024, een stijging van 4% jaar-op-jaar, zelfs na een toename van 12% in het aantal uitstaande aandelen.
- **Montea verdubbelt het niveau van projectontwikkelingen in uitvoering** in het tweede kwartaal dankzij de start van de constructie van een duurzaam distributiecentrum in Tiel voor Intergamma, een mijlpaal die de grootste ontwikkeling in de geschiedenis van Montea markeert. Met deze stap is meer dan 40% van de aangekondigde 1 miljoen m² landbank in uitvoering of opgeleverd.
- **Montea investeert in de eerste jaarhelft reeds 60% van het beoogde investeringsvolume voor 2024** via de lopende projectontwikkelingen en de uitbreiding van de portefeuille via acquisities in de haven van Hamburg en Gent
- **Montea behoudt haar hoge bezettingsgraad:** voor het zesde kwartaal op rij blijft een 100% bezettingsgraad behouden, naast een positieve herwaardering van de portefeuille.
- **Montea behaalt haar eerste issuer credit rating:** Fitch kent Montea een solide lange termijn investment grade rating met stabiel vooruitzicht van BBB+ toe.
- **Montea neemt een voortrekkersrol in de elektrificatie-uitdaging van haar klanten** via een investering van € 30 miljoen in vooruitstrevende batterijparken.
- **Montea versterkt haar financiële positie met een succesvol keuzedividend**, waarbij 60% van de aandeelhouders kiest voor een uitbetaling van het dividend in nieuwe aandelen en zo bijdraagt aan een versterking van het eigen vermogen met ca. € 31,5 miljoen.

¹ In juni 2023 werd de erkenning van het FBI-statuut in Nederland toegekend voor boekjaar 2021 wat resulteerde in een uitzonderlijk resultaat van € 3,6 miljoen in 2023.

Samenvatting H1 2024

- **EPRA-resultaat van € 44,9 miljoen** over H1 2024, een stijging met 16% ten opzichte van dezelfde periode in 2023 zonder rekening te houden met het uitzonderlijk resultaat van € 3,6 miljoen ontvangen in juni 2023 naar aanleiding van de erkenning van het FBI-statuut in Nederland voor boekjaar 2021. Deze stijging resulteert in een robuuste **€ 2,22 per aandeel** over H1 2024, een toename met 4% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met 12% extra uitstaande aandelen.
- **Montea boekt forse vooruitgang in de uitrol van haar landbank**, met de start van de constructie van een duurzaam distributiecentrum in Tiel voor Intergamma, dat een aanzienlijke 90.000 m² aan verhuurbare oppervlakte toevoegt aan de lopende projecten. Deze opstart verdubbelt het niveau van de huidige projecten in uitvoering en brengt de totale oppervlakte in ontwikkeling of opgeleverd naar 40% van wat vooropgesteld werd. Daarnaast toont de ondertekening van een huurovereenkomst voor de projectgrond in Zellik de vastberadenheid en het succes van Montea in haar groeistrategie aan.
- **Montea investeert in de eerste jaarmiddeel reeds € 151 miljoen of 60% van het vooropgestelde investeringsvolume voor 2024** via acquisities in de haven van Hamburg en Gent en via projectontwikkelingen in Tiel (NL), Waddinxveen (NL) en Vorst (BE).
- Montea ontvangt haar eerste issuer credit rating. Fitch kent Montea een **solide lange termijn investment grade rating met stabiel vooruitzicht van BBB+** toe. De rating weerspiegelt de goede kwaliteit van de portefeuille, gelegen in West-Europa, die een aanhoudende hoge bezettingsgraad en stabiele huurinkomsten kent. Daarnaast weerspiegelt deze rating ook het bestendige financiële profiel van Montea.
- Montea blikt terug op een **succesvolle onderschrijving van het keuzedividend** waarbij in totaal 60% van de coupons ingeleverd werden in ruil voor nieuwe aandelen. Dit succes resulteert in een versterking van het eigen vermogen met ca. € 31,5 miljoen voor de verdere uitrol van het geplande investeringsprogramma.
- In het licht van de energietransitie en de uitdagingen die dit met zich meebrengt voor onze klanten positioneert Montea zich als partner door een **investering van € 30 miljoen in de installatie van geavanceerde batterijparken**, verspreid over 21 locaties in België en Nederland. De energie die wordt opgewekt door PV-installaties kan zo efficiënter benut worden in (de automatisatie van) productieprocessen, voor laadinfrastructuur en verlichting, verwarming en koeling van de logistieke centra. Montea's investering versterkt haar positie als een innovatieve leider in de logistieke sector.
- **Hoge bezettingsgraad van 100% sinds anderhalf jaar**, 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 88% worden verlengd of vernieuwd. De aanhoudende hoge bezettingsgraad onderstreept de uitmuntende kwaliteit en strategische ligging van de Montea portefeuille. De contractuele huur van de totale portefeuille is 10% lager dan de markthuurl, wat een opwaarts potentieel voor de toekomst biedt.

- De portefeuille van Montea kent een **verdere opwaartse waardering van € 46 miljoen of een stijging van 2,0% year-to-date** (in Q1 2024: + € 12 miljoen) dankzij een stabiele waardering van de bestaande portefeuille en latente meerwaardes op projectontwikkelingen en recente acquisities. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,1%, ongewijzigd tegenover vorig kwartaal, dankzij sterke portfolio indicatoren:
 - ✓ Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van ruim 5,7 jaar (inclusief zonnepanelen bedraagt deze looptijd 6,3 jaar)
 - ✓ Gemiddelde leeftijd van de gebouwen in de portefeuille is 10 jaar
 - ✓ Inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie), getuige een like-for-like huurgroei van 4,0% waarvan 3,2% gelinkt aan indexatie en 0,8% gelinkt aan herverhuur

- **Gezonde marktdynamiek voor duurzame nieuwbouwtwikkelingen op strategische multimodale toplocaties:** gemiddelde looptijd van de huurcontracten van ca. 14 jaar voor projecten in uitvoering.

- **Sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving:**
 - ✓ Bestendig lage EPRA LTV van 36,3% en Net debt/EBITDA (adjusted) van 7,4x
 - ✓ Stabiele gemiddelde kost van de schuld van 2,3%
 - ✓ Langlopende kredietcontracten en indekkingscontracten waarbij de activa niet bezwaard zijn met zekerheden (gemiddelde resterende looptijd van respectievelijk ca. 6,0 en 6,5 jaar)
 - ✓ Solide liquiditeitspositie van € 285 miljoen, versterkt met € 135 miljoen aan nieuwe kredietlijnen getekend na het kwartaaleinde.

- **Vooruitzichten:**
 - ✓ Montea blijft voor de komende jaren een investeringsvolume vooropstellen van € 200 miljoen per jaar, met een investeringsambitie van ca. € 260 miljoen voor 2024, waarvan in de eerste jaarhelft reeds 60% kon geïnvesteerd worden.
 - ✓ Voor 2024 bevestigt Montea de verwachte groei van het EPRA-resultaat naar € 4,55 per aandeel, zonder rekening te houden met mogelijk ca. € 0,18 bijkomend toekomstig positief EPRA-resultaat effect per aandeel² naar aanleiding van het FBI-regime voor boekjaar 2023. Een dividend van € 3,60 per aandeel blijft vooropgesteld³.
 - ✓ Voor 2025 herbevestigt Montea de verwachte duurzame stijging van het EPRA-resultaat tot € 4,75 per aandeel. Hierbij wordt geen rekening gehouden met ca. € 0,15 per aandeel⁴ additioneel toekomstig positief EPRA-resultaat effect naar aanleiding van de mogelijke erkenning van Montea als FBI in Nederland voor boekjaar 2024.

² Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.203.993 voor de eerste 6 maanden van 2024

³ Mocht Montea in de loop van 2024 het FBI-regime voor boekjaar 2023 verkrijgen, dan heeft ze de intentie om 80% van het hieruit resulterende positieve eenmalig effect bijkomend uit te keren als uitzonderlijk dividend

⁴ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.203.993 voor de eerste 6 maanden van 2024

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag	6
1.1	Kerncijfers	6
1.2	Montea's portfolio	9
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2024	16
1.4	Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30 juni 2024	21
1.5	Beursperformantie van het aandeel Montea	32
1.6	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	32
1.7	Transacties tussen verbonden partijen	33
1.8	Voornaamste risico's en onzekerheden	33
2	Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007	33
3	Vooruitzichten	34
4	Toekomstgerichte verklaringen	37
5	Financiële kalender	38
	Bijlagen	39
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	39
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	45
	BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2024	49
	BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2024	50
	BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 30/06/2024	51
	BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 30/06/2024	52
	BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	53
	BIJLAGE 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2024 per geografische regio	54
	BIJLAGE 9: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2024 per geografische regio	55
	BIJLAGE 10: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2024	56
	BIJLAGE 11: Verslag van de commissaris	60

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers Geconsolideerde kerncijfers

	BE	FR	NL	DE	30/06/2024 6 maanden	31/12/2023 12 maanden	30/06/2023 6 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites	42	18	34	3	97	95	94
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m ²	908.977	214.720	703.076	99.495	1.926.268	1.959.242
Investeringswaarde (4)	K€	978.878	256.370	853.562	94.500	2.183.310	2.222.679
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	1.138.978	254.629	995.715	88.341	2.477.663	2.280.271
Onroerend vermogen	K€	954.936	239.538	769.668	88.341	2.052.483	2.085.188
Ontwikkelingen	K€	131.548	11.884	195.160	0	338.592	113.707
Zonnepanelen	K€	52.494	3.208	30.887	0	86.588	81.376
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m ²					2.224.245	2.225.972
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²					1.594.139	1.538.408
waarvan inkomsten genererend	%					43%	76%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²					630.106	687.564
						713.166	
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€				54.955	106.625	52.031
Vastgoedresultaat	K€				59.311	116.139	56.154
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				51.822	102.769	49.452
Operationele marge (6)*	%				87,4%	88,5%	88,1%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)*	K€				-6.143	-17.995	-9.725
EPRA-resultaat (8)	K€				44.928	90.010	42.288
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					20.203.993	18.387.740	18.059.302
EPRA-resultaat per aandeel (9)*	€				2,22	4,90	2,34
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€				0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€				43.700	11.870	-9.547
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€				-1.362	30.974	20.747
Resultaat op de portefeuille (10)*	K€				42.338	42.843	11.200
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€				8.367	-14.043	-1.572
Netto resultaat (IFRS)	K€				95.632	118.810	51.915
Netto resultaat per aandeel	€				4,73	6,46	2,87
Geconsolideerde balans							
Balanstotaal	K€				2.571.246	2.433.934	2.280.386
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				945.829	871.543	923.430
EPRA LTV (12)*	%				36,3%	33,5%	40,5%
Schuldratio (13)	%				37,3%	36,2%	41,2%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)*	x				7,4	6,8	8,2
Hedge ratio*	%				93,9%	97,3%	97,2%
Gemiddelde kost van de schuld*	%				2,3%	2,3%	2,1%
Gemiddelde looptijd kredietcontracten	Y				6,1	6,6	6,4
Gemiddelde looptijd indekkingscontracten	Y				6,5	7,0	7,4
IFRS NAV per aandeel (15)*	€				76,87	75,74	71,83
EPRA NRV per aandeel (16)*	€				82,72	81,50	77,86
EPRA NTA per aandeel (17)*	€				75,20	74,38	70,22
EPRA NDV per aandeel (18)*	€				73,00	72,22	66,91
Beurskoers (19)	€				79,10	86,20	70,60
Premie/Discount	%				2,9%	13,8%	-1,7%

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

		30/06/2024	30/06/2023
EPRA-resultaat	€/aandeel	2,22	2,34
EPRA Net Tangible Assets	€/aandeel	75,20	70,22
EPRA Net Reinstatement Value	€/aandeel	82,72	77,86
EPRA Net Disposal Value	€/aandeel	73,00	66,91
EPRA kost ratio* (incl. leegstandskosten)	%	13,3	13,1
EPRA kost ratio* (excl. leegstandskosten)	%	13,1	12,7

		30/06/2024	31/12/2023
EPRA Loan to value	%	36,3	33,5
EPRA Huurleegstand*	%	0,0	0,0
EPRA Net Initial Yield*	%	5,1	5,1
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield*	%	5,2	5,1



1.2 Montea's portfolio

In de eerste jaarhelft investeert Montea reeds € 151 miljoen wat overeenkomt met ca. 60% van het vooropgestelde investeringsvolume van € 260 miljoen dat Montea in 2024 wil realiseren, zowel via aankopen, de uitrol van de landbank en duurzaamheidsinvesteringen. De portefeuillewaarde steeg met € 197 miljoen, waarvan € 46 miljoen opwaarderingen en ontwikkelingsmarges, wat het totale vastgoedpatrimonium van Montea naar € 2.478 miljoen brengt aan het einde van het tweede kwartaal van 2024.

In Duitsland wist Montea haar aanwezigheid significant uit te breiden door een investering van ca. € 50 miljoen in de haven van Hamburg. Deze site biedt niet alleen een toekomstig opwaarts huurpotentieel, tevens biedt het ook een herontwikkelingspotentieel voor circa 50% van de site. Verder kon Montea ook in de haven van Gent haar voetafdruk vergroten dankzij de verwerving van de site van Tailormade Logistics (TML) voor ca. € 12 miljoen.

Voorts bleef Montea focussen op de ontwikkeling van haar ruime landbank. Montea verkreeg in de eerste 6 maanden van 2024 een vergunning voor vier ontwikkelingen voor een totale verhuurbare oppervlakte van 156.000 m². Deze projecten zijn gelegen te Aalst (BE), Halle (BE) alsook twee projecten in Tiel (NL). Hiervan werd in het eerste kwartaal de ontwikkeling in Aalst (BE) reeds opgestart, net zoals een ontwikkeling in Tongeren (BE) waarvoor de vergunning reeds verkregen was. In het tweede kwartaal werd vervolgens de ontwikkeling op het noordelijke terrein in Tiel (NL) geïnitieerd. Deze drie projecten samen vertegenwoordigen 114.000 m² extra verhuurbare oppervlakte, waardoor momenteel 208.000 m² aan nieuwe ontwikkelingen in uitvoering is, een verdubbeling ten opzichte van het eerste kwartaal.



1.2.1 Acquisities in H1 2024



Logistiek park in Hamburg (DE)⁶

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. Eén 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. Het netto aanvangsrendement bedraagt ca. 6,5%.

⁶ Zie persmededeling van 26/03/2024 of www.montea.com voor meer informatie



Sale & lease back transactie in Gent (BE)⁷

Montea vergroot haar aanwezigheid in de Haven van Gent in het tweede kwartaal via een inbreng in natura van een site met een totale oppervlakte van 20.000 m². Op het terrein staat een magazijn van 12.000 m² en een kantoorgebouw van 2.000 m². Het is het derde pand in de haven van Gent dat hiermee in portefeuille van Montea komt.

De verkoper, Tailormade Logistics (TML), ondertekende een sale & leaseback overeenkomst waarbij ze zich engageren voor minstens 10 jaar. De verwerving gaat gepaard met een investering van € 12 miljoen voor Montea met een aanvangsrendement van 6,7%.

1.2.2 Projectontwikkelingen

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

Land	Grey/ Brown/ Green field	Projectnaam	Geschatte oplevering	Landbank	GLA	Geïnvesteed 30/06/2024	Te investeren	Totale capex van het project	
	Brown	Vorst (Delhaize)	Q3 2024	55.000 m ²	21.000 m ²	28 M€	11 M€	38 M€	
	Brown	Blue Gate 2 (Herfurth & Dries Van Noten)	Q3 2024	26.000 m ²	16.000 m ²	13 M€	7 M€	20 M€	
	Green	Tongeren III – Unit 3	Q4 2024	23.000 m ²	14.000 m ²	8 M€	0 M€	8 M€	
	Grey	Aalst (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	37 M€	7 M€	45 M€	
	Green	Amsterdam	Q1 2025	11.000 m ²	7.000 m ²	5 M€	8 M€	13 M€	
	Grey	Tiel North (Intergamma)	Q3 2025	183.000 m ²	91.000 m ²	32 M€	51 M€	83 M€	
In uitvoering					372.000 m²	208.000 m²	123 M€	91 M€	214 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	Halle		55.000 m ²	31.000 m ²	11 M€	23 M€	34 M€	
	Grey	Born		89.000 m ²	67.000 m ²	21 M€	45 M€	66 M€	
	Grey	Tiel South		45.000 m ²	25.000 m ²	6 M€	16 M€	22 M€	
Vergund. Nog niet voorverhuurd					462.000 m²	284.000 m²	74 M€	186 M€	260 M€
	Grey	Confidentieel	1 jaar na vergunning	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€	
	Grey	Zellik		36.000 m ²	14.000 m ²	9 M€	11 M€	20 M€	
Voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht					68.000 m²	39.000 m²	13 M€	27 M€	40 M€
Niet voorverhuurd. Vergunning op KT verwacht					130.000 m²	69.000 m²	16 M€	45 M€	61 M€
Projectontwikkelingen in de pijplijn					1.032.000 m²	600.000 m²	226 M€	349 M€	575 M€
Gemiddeld netto aanvangsrendement op deze projectontwikkelingen					7,0%				
Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel					1.380.000 m²				

⁷ Zie persmededeling van 15/05/2024 of www.montea.com voor meer informatie

1.2.2.1 Projectontwikkelingen in de pijplijn

De projectontwikkelingen in de pijplijn zullen 600.000 m² verhuurbare oppervlakte opleveren wat ongeveer 10% van de totale ontwikkelingsmarkt in België en Nederland vertegenwoordigt. De projecten, goed voor een totaal investeringsbudget van € 577 miljoen, gebeuren voor meer dan 60% op grey- en brownfields.

> 60%

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

De projecten in de pijplijn 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, verwacht Montea een duurzame stijging in het EPRA-resultaat.

→ In uitvoering – 208.000 m²

In het tweede kwartaal werd gestart met de bouwwerken van het distributiecentrum in Tiel, voorverhuurd aan Intergamma, waardoor het niveau van de projecten in uitvoering verdubbelt. Inclusief dit project, zijn op heden zeven ontwikkelingsprojecten in België en Nederland in uitvoering voor een totale verhuurbare oppervlakte van 208.000 m². Het totale investeringsbudget van deze projecten bedraagt ca. € 214 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.

Ontwikkeling in Tiel (NL) – Tiel North (Intergamma)

In september 2018 verwierf Montea in Tiel een verhuurd terrein, een totale oppervlakte van ca. 48 hectare. Grondschaarste, toenemende stikstofbeperkingen en het netcongestieprobleem hebben de afgelopen jaren voor een grote schaarste in de logistieke vastgoedmarkt gezorgd. De vraag naar duurzame vastgoedoplossingen is hoog, waardoor verhuurde grondposities op strategische locaties, zonder stikstofbeperking of netcongestieprobleem, ingezet worden voor nieuwe ontwikkelingen. Tiel is hiervan het perfecte voorbeeld. In een eerste fase werd, in 2021, een cleantech recycling faciliteit van ca. 9.500 m² voor Re-Match gebouwd.

In een tweede fase wordt een nieuw duurzaam distributiecentrum van ca. 91.000 m² gebouwd voor Intergamma. Dit centrum zal de activiteiten van meerdere distributiecentra samenvoegen tot één, waardoor de efficiëntie wordt verbeterd en Intergamma's inzet om zijn ecologische voetafdruk te verkleinen wordt ondersteund.

- Aankoop terrein: Q3 2018
- Oppervlakte terrein: ca. 183.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 91.000 m²
- Start constructie: Q2 2024
- Verwachte oplevering: Q3 2025
- Huurder: Intergamma voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 83 miljoen



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, startte Montea 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 Aalst (BE)

In 2015 verwierf Montea een terrein van ca. 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Aalst (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, verwierf Montea in de loop van het eerste kwartaal van 2024 de vergunning 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, vlak bij het centrum van Brussel, met een oppervlakte van 87.000 m² aan, waarbij de huurcontracten van de toenmalige bedrijven bleven verder lopen. In 2013 werd, 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.



- 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

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

Blue Gate phase 2, Antwerp (BE)⁹

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 distributiecenter: 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)¹⁰

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



Amsterdam (NL)

Montea 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 distributiecenter: ca. 7.000 m²
- Start constructie: Q4 2023
- Verwachte oplevering: Q1 2025
- Huurder: verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 13 miljoen

⁹ Zie persmededeling van 28/03/2024 of www.montea.com voor meer informatie

¹⁰ Zie persmededeling van 17/07/2023 of www.montea.com voor meer informatie.

→ Andere projecten in de pijplijn – 392.000 m²

De ondertekening van een huurovereenkomst van 14.000 m² in Zellik in het tweede kwartaal toont de vastberadenheid en het succes van Montea in haar groeistrategie aan. Op korte termijn verwacht Montea te kunnen starten met de ontwikkeling van 392.000 m² verhuurbare oppervlakte, gelegen op strategische toplocaties in België en Nederland, waarbij Tongeren (BE), Born (NL) en Lummen (BE) de grootste oppervlaktes vertegenwoordigen.

- 72% 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.
- 10% 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.
- 18% 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 Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel

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

1.2.3 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 blijven spelen in het aanbod van hernieuwbare energie en het reduceren van de energiekosten van haar klanten, onder meer middels de installatie van zonnepanelen. Naast bovenstaande investeringen in batterijen blijft daarom een groot deel van de geplande duurzaamheidsinvesteringen in 2024 gerelateerd aan de verdere uitrol van PV-installaties over de portfolio.

74 MWp totaal vermogen (geïnstalleerd)
Energie voor 20.700 gezinnen
Equivalent van CO₂-opname van 1.200 hectare bos

Het totale vermogen van de PV-installaties in België, Nederland en Frankrijk bedraagt op kwartaaleinde 74 MWp. Ondertussen werd ca 99% van de daken waar dit technisch haalbaar is zonder ingrijpende aanpassingswerken voorzien van PV-installaties. Voor de resterende 1% staat de installatie en activatie gepland in 2024.

Montea verwacht de capaciteit van de PV-installaties in 2024 verder te verhogen met ca. 14 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. € 7,3 miljoen in 2024..



Met deze zonnepanelen genereert Montea een aanzienlijke hoeveelheid hernieuwbare energie, waarvan op dit moment ongeveer gemiddeld 35% gebruikt wordt door de huurders omwille van:

- Focus op energie-efficiëntie. Hoewel Montea over veel hernieuwbare energiebronnen beschikt, worden deze nog steeds als waardevol en schaars beschouwd. Daarom richt Montea zich op luchtdichte gebouwen en installaties met een hoog rendement, wat resulteert in een productie die veel hoger is dan lokaal nodig is.
- Grote gebouwen met grote daken. Dit biedt een groot potentieel omwille van de beschikbare oppervlaktes. In plaats van zonne-energiecentrales te ontwerpen die alleen aansluiten op het huidige lokale verbruik, houdt Montea rekening met de toekomstige toename van de energievraag.

Door overproductie ontstaan op bepaalde momenten negatieve energieprijzen, wat wordt opvangen door productie te verminderen tijdens piekmomenten (*curtailment*) en door deel te nemen aan de onbalansmarkt. Ook de inzet van energieopslagsystemen helpt om het lokaal verbruik in de toekomst te verhogen en de effecten van negatieve prijzen te verzachten.

1.2.3.2 Ontwikkelingen in de batterijparken

Montea's blijvende focus op duurzame groei en de vergroening van haar portefeuille wordt opnieuw benadrukt door de recente aankondiging van investeringen in batterijen op een aantal van haar grootste vastgoedsites. Deze batterijen stellen klanten niet alleen in staat hun energieverbruik verder te optimaliseren en de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet te verminderen, maar zullen de operationele kosten verlagen en de automatisering van productieprocessen bevorderen.

Concreet zal Montea € 17,5 miljoen investeren in de installatie van batterijparken op 14 van haar Belgische sites. Dit stemt overeen met ongeveer de helft van het portfolio in België en zal goed zijn voor een opslagcapaciteit van in totaal 35 MWh. Montea verwacht tegen het einde van dit jaar de energieopslagsystemen te kunnen voorzien. In Nederland onderzoekt Montea de implementatie van batterijen op zeven locaties. Goed voor een geschatte investering van nog eens € 12,5 miljoen en ongeveer 21MWh opslagcapaciteit. Montea verwacht op deze totale investering van € 30 miljoen een rendement van 12% te behalen.



1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar 2024

1.3.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 100% en verhuuractiviteit

Net zoals op 31 maart 2024 blijft de bezettingsgraad op 30 juni 2024 op 100%, ongewijzigd ten opzichte van deze op jaareinde 2023.

Van het equivalent van 9% van de huurgelden dat in 2024 op vervalddag komt, kon op heden reeds 88% worden verlengd of vernieuwd.

In de loop van het eerste semester van 2024 werd het equivalent van ca. 16.000 m² verhuurbare oppervlakte 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 4,0%, waarvan 0,8% te wijten is aan herverhuur of heronderhandeling van bestaande contracten. Het effect van doorrekening van indexatie in de like-for-like huurinkomsten bedraagt 3,2%.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

In de eerste jaarhelft van 2024 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.3.3 Verdere versterking van de financieringsstructuur

1.3.3.1 Keuzedividend – 60% van de aandeelhouders kiest voor aandelen

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders een keuzedividend aangeboden¹¹. In totaal in werden 60% van de coupons nr. 26 (die het dividend van het boekjaar 2023 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. In het kader van het toegestane kapitaal, werden er 415.384 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 31.536.784,05 (€ 8.465.484,38 in kapitaal en € 23.071.299,67 in uitgiftepremie). Hierdoor bedraagt het totale geplaatste kapitaal van Montea vanaf 12 juni 2024 (na beurs) € 421.564.593,94. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2024 tot de verhandeling op Euronext Brussel en Euronext Parijs toegelaten. Het kapitaal wordt vanaf diezelfde datum vertegenwoordigd door 20.685.271 volledig volgestorte gewone aandelen.

1.3.3.2 Nieuwe kredietovereenkomsten

Montea heeft een liquiditeitspositie haar liquiditeitspositie van ca. € 150 miljoen versterkt tot € 285 miljoen door € 135 miljoen aan nieuwe kredietlijnen te tekenen na kwartaaleinde. Deze nieuwe kredietlijnen werden afgesloten met ABN Amro en ING. De kredietlijnen vervallen in 2029.

1.3.3.3 Montea krijgt haar eerste kredietrating toegekend door Fitch

Montea heeft haar eerste kredietrating ontvangen. Fitch kent Montea een solide lange termijn investment grade rating toe van BBB+ met een stabiele outlook. Deze rating weerspiegelt de hoogwaardige logistieke portefeuille van Montea, gelegen in West-Europa en gekenmerkt door een diverse, kwalitatieve huurdersbasis. Vooral de focus op strategische liggingen nabij belangrijke logistieke knooppunten met een multimodaal karakter en sterke groene referenties zijn een plus. De rating wordt verder ondersteund door langlopende huurcontracten met contractuele huurverhogingen gekoppeld aan indexatie en een aanhoudend hoge bezettingsgraad, wat zorgt voor stabiele en voorspelbare inkomstenstromen. Mede hierdoor heeft Fitch een A- rating toegekend aan Montea's senior unsecured debt. Daarnaast zet Fitch ook Montea's sterke financiële positie in de verf, waarbij de financiering van nieuwe investeringen evenwichtig is verdeeld tussen eigen en vreemd vermogen, zonder dat de activa bezwaard zijn.

De toekenning van een rating door een onafhankelijk orgaan bevestigt de financiële sterkte en kredietwaardigheid van Montea, met als doel betere toegang te krijgen tot alle kapitaalmarkten, een breder investeerderspubliek aan te trekken en te profiteren van gunstige financieringsvoorwaarden.

¹¹ Zie persmededeling van 12/06/2024 of www.montea.com voor meer informatie.

1.3.4 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

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

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 aandeel¹² 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 € 6,6 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	+ 1,4	-
		NIET TOEGEKEND	M€	0,0	0,0	-

¹² Beiden op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.203.993 voor de eerste 6 maanden van 2024.

1.3.5 ESG-update: duurzaamheidsstrategie

Montea gaat voor duurzame waardecreatie met oog voor de impact van haar activiteiten op milieu en maatschappij. Vanuit deze toekomstvisie streeft Montea naar een optimaal ruimtegebruik en een minimale ecologische voetafdruk van haar gebouwen. Zo bouwt Montea actief mee aan de toekomst van logistiek. Via haar uitgebreide landbank creëert Montea duurzame waarde voor haar klanten en investeerders.

De vijf pijlers van onze strategie

3.1 Duurzame waardecreatie

3.2 Op weg naar net-zero

3.3 Slimme logistieke ketens

3.4 Optimaal ruimtegebruik

3.5 Langetermijnrelaties met onze stakeholders



In dit verslag wordt ingezoomd op twee andere van de bovenstaande thema's; (i) op weg naar net-zero en (ii) lange termijnrelaties met stakeholders. De volledige groeistrategie en bijhorende oplossingen voor hedendaagse uitdagingen worden toegelicht in het jaarverslag van Montea.

1.3.5.1 Op weg naar net-zero

Geopolitieke gebeurtenissen en de gascrisis hebben de energietransitie in een stroomversnelling gebracht. Europese richtlijnen hebben overheden aangezet tot maatregelen om hernieuwbare energie en bijhorende infrastructuur sneller uit te breiden. Elektrificatie en een versnelde uitbouw van hernieuwbare energiebronnen zijn cruciaal voor het koolstofvrij maken van de samenleving in de komende 10 tot 20 jaar.

De elektrificatie biedt de mogelijkheid om het gebruik van fossiele brandstoffen te verminderen, wat leidt tot aanzienlijke verlagingen aan CO₂ uitstoot. De verspreiding van elektrificatie gebeurt sneller en eerder dan aanvankelijk verwacht¹³. De verwachting is dat de elektriciteitsconsumptie bijna zal verdubbelen tegen 2035, waarbij men inschat dat de grootste toename zal spelen in de elektrificatie van de industrie, datacenters, e-mobiliteit en verwarming door een toename in het gebruik van warmtepompen.

Montea positioneert zich voor deze uitdagingen als partner van haar klanten. Naast de uitbreiding van zonnepanelen op de daken (sectie 1.2.3.1), investeert Montea € 30 miljoen in de installatie van geavanceerde batterijparken (sectie 1.2.3.2) om de lokaal opgewekte energie efficiënter te gebruiken, zowel in (de automatisatie van) het productieproces, als voor laadinfrastructuur, verlichting, verwarming en koeling van logistieke centra.

Energiebesparende maatregelen in de bestaande portefeuille

Daarnaast blijft Montea ook bestaande sites optimaliseren waar het kan omdat dit op lange termijn niet alleen een economisch en ecologisch voordeel oplevert, maar ook een verbeterde werkomgeving, wat zal leiden tot meer tevreden huurders.

Op vlak van verwarming zet Montea in op warmtepompen aangezien die toelaten om gebouwen op een duurzamere manier (zonder fossiele brandstoffen) te verwarmen en/of te 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 half jaar van 2024 opereerde ongeveer 32% van de portefeuille enkel op deze moderne, energiezuinige warmtepompen zonder nog gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Onze magazijnen zijn standaard uitgerust met geavanceerde sprinklersystemen die grote watertanks vereisen. Montea implementeert een innovatief plan om het water in de tanks te verwarmen en energie op te slaan als warmte. Deze warmte zal vervolgens worden gebruikt voor de toepassing van vloerverwarmingssystemen in haar magazijnen, een efficiënter alternatief voor de huidige lucht-lucht warmtepompen. De eerste magazijnen met vloerverwarming zijn reeds met succes geplaatst in het

¹³ Adequacy & flexibility study for Belgium (2024-2034), gepubliceerd door Elia, echter, dit is niet alleen een Belgisch fenomeen, dit bleek ook uit andere adequaatheidsrapporten zoals bijvoorbeeld dat van de Franse netbeheerder.

project in Waddinxveen verhuurd aan HBM enerzijds en Lekkerland anderzijds. De uitbreiding van de toepassing van het volledig innovatief concept wordt verwacht begin 2025.

Daarnaast streeft Montea naar verdere efficiëntieverhoging door geïsoleerde ondergrondse tanks te gebruiken, die niet alleen energie besparen, maar ook de ruimte ondergronds optimaliseren. Daarnaast wordt ook onderzocht hoe elektrische sprinklerpompen en regenwater kunnen ingezet worden voor de sprinklersystemen, wat de ecologische voetafdruk verder verkleint. Deze stappen zijn onderdeel van voortdurende inspanningen om duurzaamheid en milieuvriendelijkheid in de bedrijfsvoering van Montea te integreren.

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 half jaar van 2024 beschikt ongeveer 85% van de portefeuille over energiezuinige LED-verlichting.

Per kwartaaleinde beschikt ca. 73% 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. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor het plaatsen van laadvoorzieningen voor elektrische trucks.

Kortom, Montea zet zich in voor de ontwikkeling van gasloze en emissievrije gebouwen die klaar zijn voor de energietransitie. Montea's investeringen dragen bij aan een groenere toekomst en versterken haar positie als een innovatieve leider in de logistieke sector.

1.3.5.2 Langetermijnrelaties met stakeholders

De medewerkers zijn het kloppende hart van Montea. Iedere dag creëren ze waarde voor klanten, aandeelhouders en andere stakeholders. Monteaners zijn gespecialiseerde leiders, elk expert in hun eigen vakgebied. De bedrijfscultuur van Montea wordt gekenmerkt door gelijke kansen, focus, entrepreneurship, expertise, teamspirit en respect voor elkaar. Met korte beslissingslijnen maakt Montea dynamisch teamwerk mogelijk.

Human capital scan

Om de groeistrategie te realiseren, is het juiste talent nodig en is het de ambitie om ervoor te zorgen dat elke medewerker zich samen met het bedrijf kan ontwikkelen, in lijn met hun ambities. Daarom werd in het tweede kwartaal de tweede Human Capital scan (enquête) gelanceerd om het engagement van haar werknemers te meten.

Daaruit blijkt dat Monteaners extreem hoge niveaus van jobtevredenheid en loyaliteit aan het bedrijf hebben geuit. 98% van de Monteaners nam deel aan de enquête die belangrijke factoren met betrekking tot werknemersbetrokkenheid meet. Topresultaten werden behaald in jobtevredenheid, emotionele loyaliteit en een lage intentie om Montea te verlaten.

” We zijn verheugd dat onze werknemers zo positief zijn over werken bij Montea en dat onze resultaten als top worden beoordeeld. Dit bewijst de sterke cultuur die we hebben opgebouwd en onze inzet voor het creëren van een geweldige werkplek. ”

__ Steven Claes, CHRO

De human capital scan beoordeelde aspecten zoals betrokkenheid, kans op burn-out, energie, leiderschap en stressfactoren. De resultaten waren consequent positief. Vergeleken met de enquête van 2022, uitgevoerd met een kleinere werknemersbasis, blijven de scores even hoog, ondanks de verdubbeling van het personeelsbestand.

Vervolginitiatieven in diverse teams zullen gericht zijn op het verder verbeteren van deze resultaten met als doel de tevredenheidsniveaus in de hele organisatie hoog te blijven houden.

Parkinson stair run

Montea sponsorde recentelijk een inzamelingsactie voor traplopen, georganiseerd door de Parkinson Association ter ondersteuning van onderzoek naar de ziekte van Parkinson. Het evenement, "Trappenloop", vond plaats op 23 juni 2024 in het voetbalstadion van RSC Anderlecht. Montea nam deel met een eigen team en zorgde voor financiële ondersteuning. De actie was bedoeld om geld in te zamelen voor Parkinson-onderzoek en om de 40.000 Belgen die momenteel met de ziekte leven te ondersteunen. Aangezien het aantal Parkinson-patiënten naar verwachting de komende 20 jaar zal verdubbelen, draagt Montea dit initiatief hoog in het vaandel. Ivo De Bisschop organiseerde het evenement om actie te ondernemen tegen de ziekte nadat hij zelf vier jaar geleden de diagnose Parkinson kreeg.

1.3.6 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar 2024

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

1.4 Financiële resultaten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30 juni 2024

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 juni 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1 000) ANALYTISCH	30/06/2024 6 MAANDEN	30/06/2023 6 MAANDEN
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	54.955	52.031
VASTGOEDRESULTAAT	59.331	56.154
Vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap	-7.489	-6.702
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	51.822	49.452
% t.o.v. netto huurresultaat	94,3%	95,0%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-6.143	-9.725
EPRA-RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	45.679	39.727
Belastingen ¹⁴	-751	2.560
EPRA-RESULTAAT	44.928	42.288
per aandeel	2,22	2,34
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.700	-9.547
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-1.362	20.747
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	42.338	11.200
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.367	-1.572
NETTO RESULTAAT	95.632	51.915
per aandeel	4,73	2,87

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

■ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 55,0 miljoen over de eerste jaarhalf van 2024 en is gestegen met 6% (of € 3,0 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 52,0 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 4,0%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (3,2%) en de herverhuur van leegstaande units en heronderhandelingen met bestaande huurders (0,8%).

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

¹⁴ In de loop van de eerste jaarhalf van 2023 werd Montea erkend als FBI voor de periode 2015 t.e.m. 2021 met een uitzonderlijk positieve impact van € 3,6 miljoen tot gevolg omwille van het tegendraaien van provisies daartoe.

■ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 59,3 miljoen over de eerste jaarhelft van 2024, een stijging met € 3,2 miljoen (of 6%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 56,2 miljoen). Naast het netto huurresultaat, omvat het vastgoedresultaat tevens € 4,2 miljoen aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover € 3,9 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 6 maanden van 2024 gestegen met € 0,8 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. Toch zet de stijging in het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille zich verder door, namelijk 5% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 49,5 miljoen in 2023 naar € 51,8 miljoen in 2024).

De exploitatie- of operationele marge¹⁵ bedraagt 87,4% voor de eerste jaarhelft van 2024, tegenover 88,1% voor de eerste jaarhelft van 2023. De EPRA kost ratio, traditioneel hoger in de eerste jaarhelft omwille van de toepassing van IFRIC 21 in het eerste kwartaal, stijgt van 13,1% eind 2023 naar 13,3% eind juni 2024. 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 € -6,1 miljoen, tegenover € -9,7 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een daling met 37% of € 3,6 miljoen. Dit resultaat houdt rekening met € 4,7 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 semester van 2023 werden € 0,9 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 (€ 2,7 miljoen) en in mindere mate door de wijziging in berekeningsmethode (€ 1,0 miljoen).

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 30 juni 2024 ingedekt voor 93,9%.

De gemiddelde financieringskost¹⁶, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast waarbij de activa van Montea niet bezwaard zijn met zekerheden, bedraagt 2,3% aan het einde van de eerste jaarhelft van het boekjaar 2024 ten opzichte van 2,1% op het einde van de eerste jaarhelft van 2023.

■ Belastingen

De inschatting qua te betalen belastingen over de eerste zes maanden van 2024 bedragen € 0,8 miljoen ten opzichte van een positief saldo van € 2,6 miljoen aan het einde van dezelfde periode in 2023, een daling met € 3,3 miljoen. In de loop van de eerste jaarhelft van 2023 werd Montea immers erkend als FBI voor de periode 2015 t.e.m. 2021, waardoor de in 2021 aangelegde provisie in die periode kon worden tegengedraaid met een uitzonderlijk positieve impact van € 3,6 miljoen op het boekjaar 2023 tot gevolg. In de eerste jaarhelft van 2024 daarentegen wordt, uitgaand van het principe van de voorzichtigheid, in de resultatenrekening van 2024 een belastingvoorziening opgebouwd uitgaande van een mogelijke weigering van het FBI-statuut van de desbetreffende periode. Voor de eerste zes maanden van 2024 bedraagt deze € 2,0 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.

¹⁵ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

¹⁶ Deze financiële kost is een gemiddelde over de 5 laatste kwartalen en op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

■ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat over de eerste zes maanden van 2024 bedraagt € 44,9 miljoen, een stijging van € 2,6 miljoen of 6% tegenover dezelfde periode in 2023 (€ 42,3 miljoen). De eerste jaarhelft van 2023 werd echter gekenmerkt door de terugname van een provisie naar aanleiding van de erkenning van het FBI-statuut, met een uitzonderlijk positief EPRA-resultaat effect van € 3,6 miljoen tot gevolg. Zonder rekening te houden met dit uitzonderlijk effect, groeit het EPRA-resultaat met 16% t.o.v. de eerste zes maanden van 2023. 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 H1 2024 bedraagt € 2,22 per aandeel, ten opzichte van het EPRA-resultaat per aandeel over H1 2023 van € 2,34 per aandeel, waarin echter de terugname van de provisie n.a.v. de erkenning van het FBI-statuut zit vervat. Zonder rekening te houden met dit uitzonderlijk effect groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 4%, rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 12%, ingevolge de versterking van het kapitaal in de loop van 2023 en 2024.

■ Resultaat op de vastgoedportefeuille¹⁷

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 6 maanden van 2024 bedraagt € 42,3 miljoen (€ 2,10 per aandeel¹⁸), een stijging met € 31,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 11,2 miljoen).

In 2024 wordt de positieve variantie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 43,7 miljoen) bijna uitsluitend gedreven door latente meerwaardes 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 semester van 2024 een daling van € 22,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. In de eerste jaarhelft van 2023 werd immers de in 2021 voorziene latente belasting op het vastgoed tegengedraaid ten belope van € 21,2 miljoen, wat een uitzonderlijke positieve invloed had op het resultaat op de vastgoedportefeuille in die periode.

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 € 8,4 miljoen of € 0,41 per aandeel op het einde van de eerste jaarhelft van 2024, tegenover een negatieve variatie van € -1,6 miljoen op het einde van dezelfde periode in 2023. De positieve evolutie van € 9,9 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.

■ 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-statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het verschil tussen het EPRA-resultaat en het nettoresultaat in de eerste helft van 2024 is voornamelijk toe te schrijven aan de significante waardeverhoging van de vastgoedportefeuille en de waardeverhoging van de financiële instrumenten in 2024 ten opzichte van 2023.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel¹⁹ bedraagt € 4,73 per aandeel t.o.v. € 2,87 per aandeel in 2023.

¹⁷ 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.

¹⁸ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

¹⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1 000)		30/06/2024	31/12/2023
I.	VASTE ACTIVA	2.512.729	2.312.331
II.	VLOTTENDE ACTIVA	58.517	121.603
	TOTAAL ACTIVA	2.571.246	2.433.934
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.584.365	1.520.777
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.584.365	1.518.263
II.	Minderheidsbelangen	0	2.514
	VERPLICHTINGEN	986.881	913.157
I.	Langlopende verplichtingen	887.844	820.997
II.	Kortlopende verplichtingen	99.037	92.160
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2.571.246	2.433.934

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2024

Op 30/06/2024 bestaat het totaal van de activa (€ 2.571,2 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (80% van het totaal), zonnepanelen (3% van het totaal), en ontwikkelingen (13% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (4% 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.



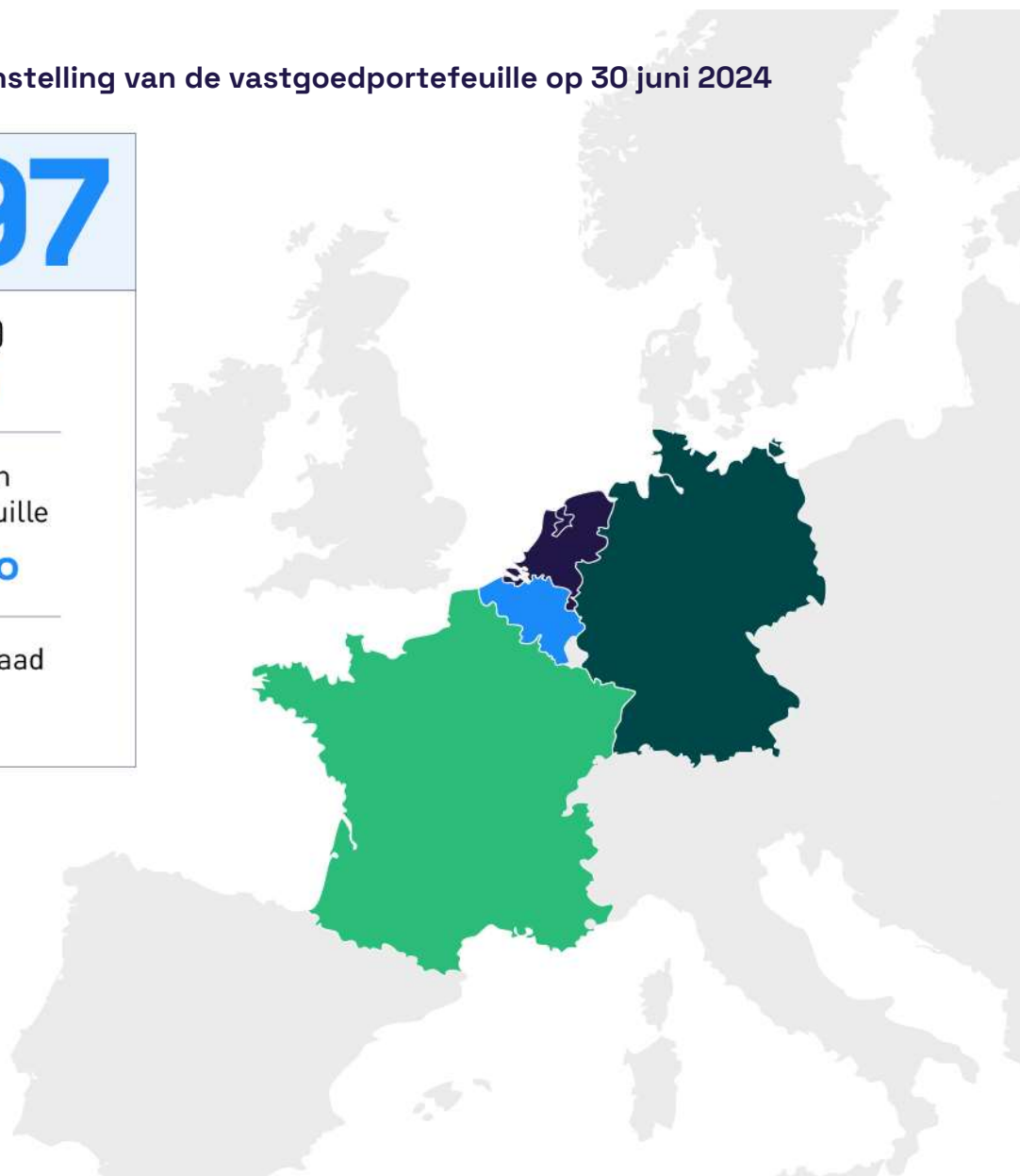
1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2024

AANTAL SITES OP 30 JUNI 2024 **97**

Oppervlakte (m²)
1.926.000

Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€ 2.478 Mio

Totale bezettingsgraad
100%



FRANKRIJK

AANTAL SITES OP 30 JUNI 2024 **18**

Oppervlakte (m²)
214.500

Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€ 255 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
12%

BELGIË

AANTAL SITES OP 30 JUNI 2024 **42**

Oppervlakte (m²)
909.000

Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€ 1.139 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
46%

NEDERLAND

AANTAL SITES OP 30 JUNI 2024 **34**

Oppervlakte (m²)
703.000

Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€ 996 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
38%

DUITSLAND

AANTAL SITES OP 30 JUNI 2024 **3**





Oppervlakte (m²)
99.500

Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€ 88 Mio

Totale bezettingsgraad
100%

Aandeel van de portefeuille
4%

- De totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.926.268 m², verspreid over 97 sites, met name 42 sites in België, 18 sites in Frankrijk, 34 sites in Nederland en 3 sites in Duitsland.
- De bezettingsgraad bedraagt 100% per 30/06/2024 en is ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2023.
- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt op het einde van het tweede kwartaal € 2.477,7 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 2.052,5 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 338,6 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 86,6 miljoen). Ten opzichte van jaareinde 2023 is er een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van 9% voornamelijk dankzij een investeringsvolume van € 151 miljoen, aangevuld met € 46,0 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 H1 2024	HERWAARDERING & ONTW.MARGE H1 2024	REËLE WAARDE 30/06/2024
 BE	1.063	58	18	1.139
 FR	256	1	-3	255
 NL	930	33	33	996
 DE	31	59	-1	88
	2.280	151	46	2.478

		TOTAAL 30/06/2024	BELGIË	FRANKRIJK	NEDERLAND	DUITSLAND	TOTAAL 31/12/2023	TOTAAL 30/06/2023
Vastgoedportefeuille - Gebouwen [1]								
Aantal sites		97	42	18	34	3	95	94
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille	m ²	1.926.268	908.977	214.720	703.076	99.495	1.959.242	1.921.172
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten	K€	111.279	50.747	12.694	42.295	5.543	109.650	106.305
Bruto rendement	%	5,42	5,31	5,30	5,50	6,27	5,26	5,18
Current yield - 100% verhuurd	%	5,42	5,31	5,30	5,50	6,27	5,26	5,18
Niet verhuurde delen	m ²	0	0	0	0	0	0	0
Huurwaarde van niet verhuurde delen [2]	K€	0	0	0	0	0	0	0
Bezettingsgraad	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Investeringswaarde	K€	2.183.310	978.878	256.370	853.562	94.500	2.222.678	2.184.650
Reële waarde	K€	2.052.483	954.936	239.538	769.668	88.341	2.085.188	2.051.290
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen [3]								
Reële waarde	K€	86.588	52.494	3.208	30.887	0	81.376	51.762
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen								
Reële waarde	K€	338.592	131.548	11.884	195.160	0	113.707	86.243
Vastgoedportefeuille - TOTAAL								
Reële waarde	K€	2.477.663	1.138.978	254.629	995.715	88.341	2.280.271	2.189.295

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

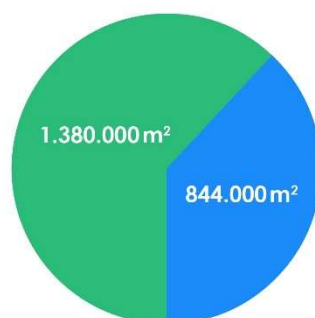
(2) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.

(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 5,42% ten opzichte van 5,26% op 31/12/2023.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 111,3 miljoen, een stijging van 1,5% ten opzichte van 31 december 2023, wat naast de indexatie van de huurprijzen toe te schrijven is aan de acquisitie van de gebouwen in de haven van Hamburg en Gent, gedeeltelijk gecompenseerd door het in ontwikkeling brengen van de terreinen te Tiel en Born.

- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 338,6 miljoen en bestaat uit:
 - Projectontwikkelingen 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 uitbreidingsontwikkeling in Aalst (BE)
 - de lopende projectontwikkeling van fase 2 te Waddinxveen (NL)
 - de lopende projectontwikkeling te Amsterdam (NL)
 - de lopende projectontwikkeling en aangekochte terreinen te Tiel (NL)
 - het terrein gelegen te Lummen (BE)
 - het terrein gelegen te Grimbergen (BE)
 - het terrein gelegen te Halle (BE)
 - de terreinen gelegen in Born (NL)
 - het terrein gelegen in Zellik (BE)
 - Resterend 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)
 - Batterijsystemen – cfr. 1.2.3.2
 - batterijsystemen in aanbouw (BE)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 86,6 miljoen betreft 54 sites met zonnepaneelinstallaties verspreid over België, Frankrijk en Nederland.

- Op het einde van het tweede kwartaal van 2024 beschikt Montea over een totale resterende grondreserve van ca. 2.224.000 m², waarvan op korte termijn ca. 844.000 m² in ontwikkeling gebracht wordt. De resterende landbank bedraagt ca. 1.380.000 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.



2.224.000 m²
30/06/2024

- ▶ Resterend toekomstig ontwikkelpotentieel
- ▶ Projecten in de pijplijn

		TOTAAL 30/06/2024	TOTAAL %	TOTAAL 31/12/2023	TOTAAL %
Grondreserve					
Totale oppervlakte	m ²	2.224.245	100%	2.225.972	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	1.594.139	72%	1.538.408	69%
waarvan inkomsten genererend	%	43%		76%	
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	630.106	28%	687.564	31%
Reële waarde	K€	339.758	100%	302.039	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	339.758	100%	302.039	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0	0	0

Ongeveer 1,6 miljoen m² (of 72% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 339,8 miljoen, wat overeenkomt met een marktwaarde van € 213/m². Bovendien levert 43%²⁰ van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,8%. Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,6 miljoen m² (of 31% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnership overeenkomsten.

²⁰ 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 € 1.584,2 miljoen en een totale schuld van € 986,9 miljoen.

→ Het eigen vermogen bedraagt € 1.584,4 miljoen per 30 juni 2024 tegenover € 1.518,3 miljoen per eind 2023.

→ De totale verplichtingen van € 986,9 miljoen bestaan uit:

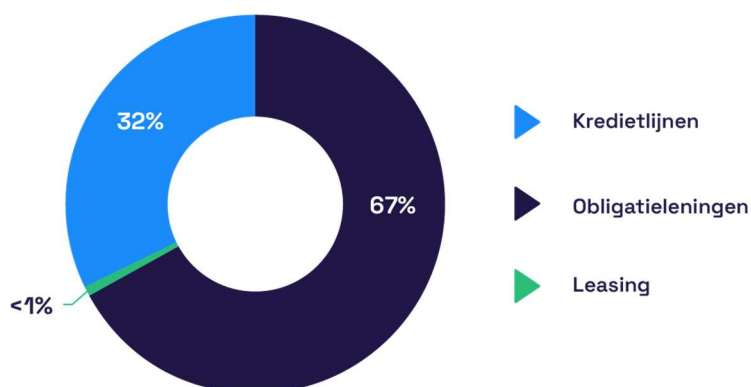
■ Financiële verplichtingen:

- € 193,6 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Montea heeft op 30 juni 2024 € 327,5 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 133,9 miljoen, bijkomend werd voor € 135,0 miljoen extra kredietlijnen afgesloten waardoor de niet-opgenomen capaciteit op heden € 268,9 miljoen bedraagt;
- € 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:

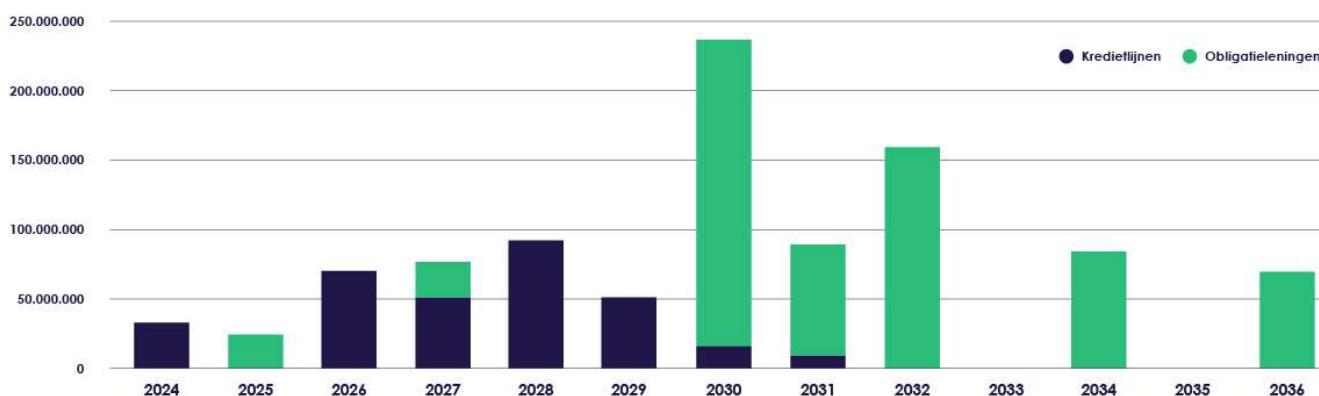
- een lopende leasingschuld van € 58,8 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
- € 6,5 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen²¹ voor een bedrag van € 63,0 miljoen.

VERDELING FINANCIËLE VERPLICHTINGEN



Onderstaande tabel geeft per 30 juni 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.

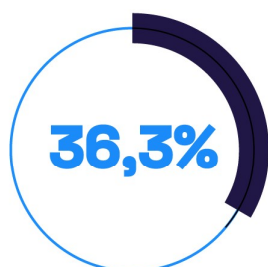
VERVALDATUM KREDIETLIJNEN & OBLIGATIELENINGEN



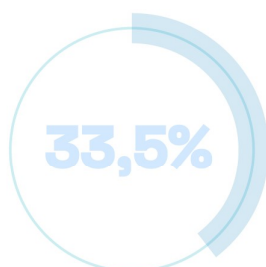
²¹ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Financiële kerncijfers

EPRA LTV



30/06/2024



31/12/2023

Net debt/EBITDA (adjusted)

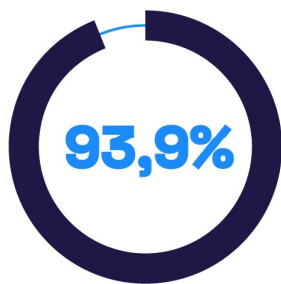
7,4x

30/06/2024

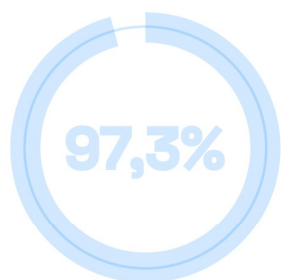
6,8x

31/12/2023

Hedge ratio



30/06/2024



31/12/2023

Gemiddelde looptijd van inbeddingsinstrumenten

6,5 jaren

30/06/2024

7,0 jaren

31/12/2023

Gemiddelde looptijd van kredietcontracten

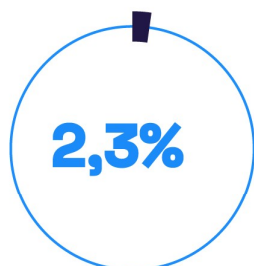
6,1 jaren

30/06/2024

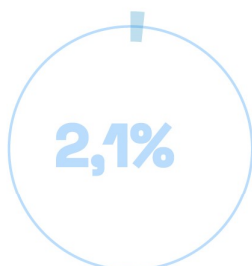
6,6 jaren

31/12/2023

Gemiddelde kost van de schuld



30/06/2024



30/06/2023

Interest coverage ratio

4,5x

30/06/2024

4,5x

30/06/2023

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 6,1 jaar op 30 juni 2024, wat een daling betekent in vergelijking met 31 december 2023 (6,6 jaar) door het verstrijken van de tijd.

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoet indekkingsinstrumenten bedraagt 6,5 jaar eind juni 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 94% per eind juni 2024.

De Interest Coverage Ratio* is gelijk aan 4,5x in de eerste jaarhelft 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 de eerste helft van 2024 (t.o.v. 2,1% in dezelfde periode vorig jaar).

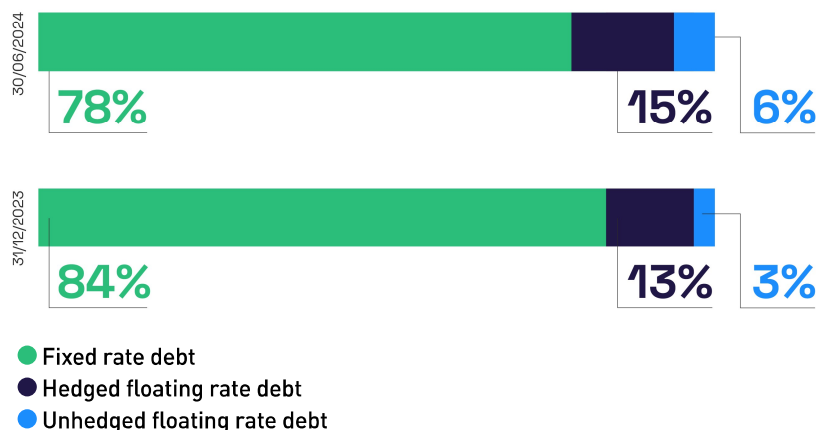
Met een EPRA LTV van 36,3% eind juni 2024 (t.o.v. 33,5% eind december 2023) en een Net Debt/EBITDA (adjusted)²² van 7,4x, getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Investerings worden telkens getoetst aan de financieringsstrategie van Montea. Deze strategie bestaat erin 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 positieve 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 vervalddag van ruim 5,7 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 schuldratio²³ die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben.

Verdeling financiële verplichtingen naar hun aard van dekking



²² 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.

²³ De schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt 37,3% eind juni 2024.

1.4.5 Waarderingsregels

Deze halfjaarcijfers worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

- Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2024

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

- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* in verband met de classificatie van schulden op korte of lange termijn
- Aanpassing van IAS 7 *Het kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële instrumenten: Toelichtingen* omtrent financieringsregelingen voor leveranciers
- Aanpassing van IFRS 16 *Leaseovereenkomsten* omtrent de initiële waardering van een leaseverplichting ontstaan uit een sale and leaseback transactie

- Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2024

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2024 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassing van IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen in het beoordelen over (het gebrek aan) inwisselbaarheid van vreemde valuta* (toepasbaar vanaf 1 januari 2025, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Financiële instrumenten* omtrent de erkenning, classificatie en waardering van bepaalde financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 18 *Presentatie en toelichting bij de jaarrekening* ter vervanging van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)
- Publicatie van IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publicatieverplichting*: toelichtingen waardoor bepaalde entiteiten in aanmerking komen voor beperktere informatieverschaffingsvereisten toe te passen, terwijl ze nog steeds voldoen aan vereisten van andere IFRS-boekhoudnormen (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, nog niet goedgekeurd door de EU)

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

BEURSPERFORMANTIE	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	79,10	86,20	70,60
Hoogste	86,90	88,20	80,30
Laagste	73,70	61,90	67,30
Gemiddelde	80,42	73,84	75,28
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	76,87	75,74	71,83
EPRA NTA	75,20	74,38	70,22
Premie/Discount t.o.v. IFRS NAV (%)	2,9%	13,8%	-1,7%
Dividendrendement ²⁴ (%)		4,3%	
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		3,74	
Netto dividend per aandeel		2,62	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	19.723	18.366	17.818
Periodevolume	2.485.097	4.683.358	2.262.840
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.685.271	20.121.491	18.318.970
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.636.205	1.734.473	1.293.319
Ratio's (%)			
"Velocity" ²⁵	12%	23%	12%

1.6 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Montea verwerft veelzijdige locatie in Beatrixhaven Maastricht

Op 15 juli heeft Montea de Rubber Resources site verworven op het bedrijventerrein Beatrixhaven in Maastricht via een sale & leaseback transactie.

Op het perceel staat een rubberrecyclingfabriek met een oppervlakte van zo'n 16.000 m². De locatie heeft een uitstekende strategische ligging met transportmogelijkheden via de autosnelweg en binnenvaart. Op de lange termijn ziet Montea mogelijkheden om de locatie te herontwikkelen voor stadslogistiek, aangezien die aan de rand van de stad ligt. Een andere grote meerwaarde is dat de locatie al een netaansluiting heeft, aangezien daarvoor in grote delen van Nederland momenteel een lange wachtlijst bestaat bij de netbeheerders.

Voor de aankoop werd een investering van € 8 miljoen uitgetrokken. De verkopende partij, autobandenrecyclingbedrijf Rubber Resources, heeft met Montea een langjarig huurcontract gesloten van 10 jaar. Over de transactie beschouwt Montea een rendement van ruim 7%.

²⁴ Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers

²⁵ Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen

1.7 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste semester 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.

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden²⁶

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

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt alsook de mogelijke impact hiervan staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2023.

2 Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007

Conform artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de enige bestuurder van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jo De Wolf, dat, voor zover haar bekend:

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat;
- het tussentijds verslag een getrouw overzicht geeft van de uit hoofde van artikel 13, §5 en §6 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vereiste informatie.

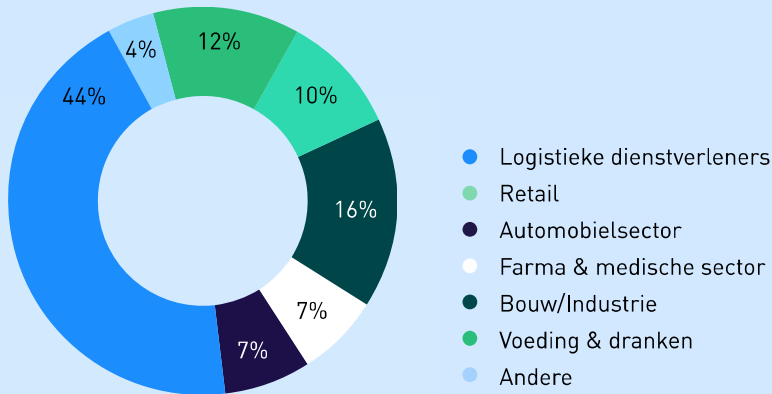
²⁶ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2023. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

3 Vooruitzichten

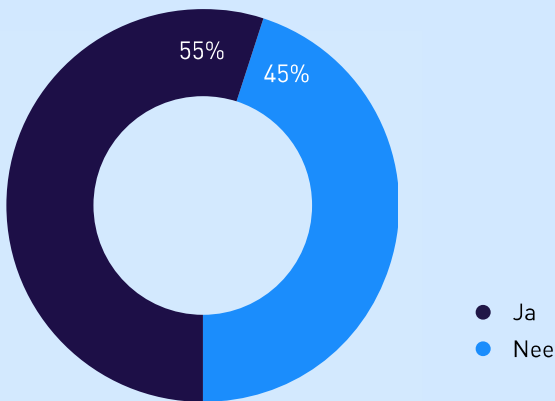
Resultaat gebonden doelstellingen

Via een investeringsambitie van € 200 miljoen per jaar (€ 260 miljoen in 2024), een kwalitatieve portefeuille met een hoge bezettingsgraad en geïndexeerde huurinkomsten, kan Montea haar winstgroei voortzetten en haar ambities voor 2024 en 2025 herbevestigen.

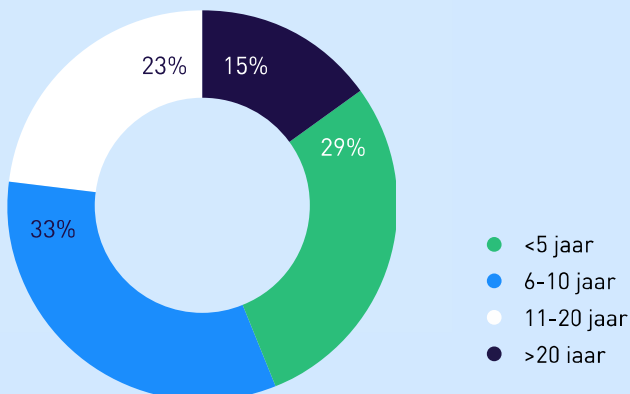
Sectordiversificatie



Multimodaliteit



Leeftijd gebouwen

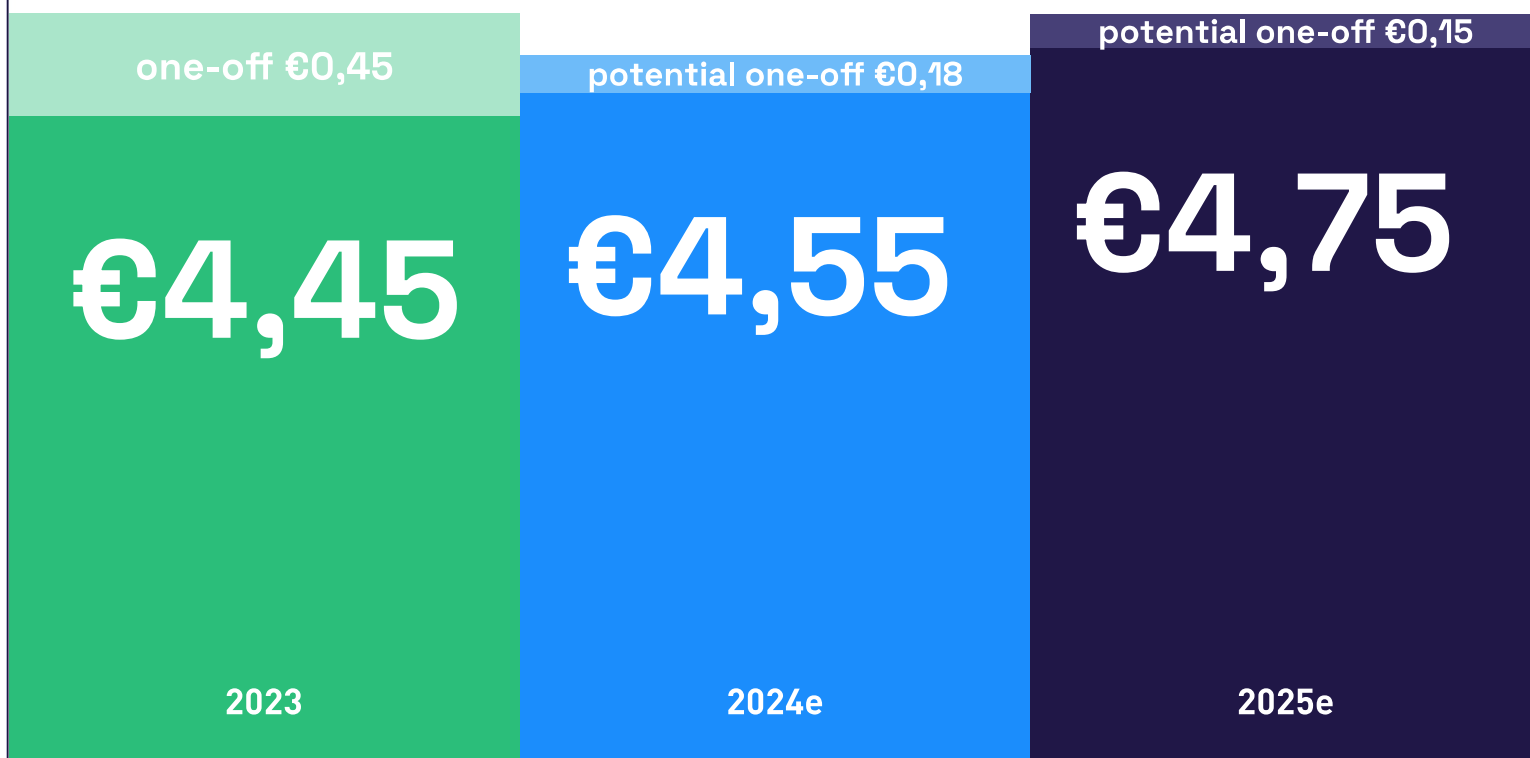


- 2024 – Groei van het EPRA-resultaat naar € 4,55 per aandeel
- ✓ Investeringsambitie van circa € 260 miljoen
- ✓ Inflatieverwachting van 3,1%
- ✓ Dividend van € 3,60 per aandeel²⁷

- 2025 – Groei van het EPRA-resultaat naar € 4,75 per aandeel
- ✓ Investeringsambitie van € 200 miljoen
- ✓ Inflatieverwachting van 2,0%

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 aandeel²⁸).

EPS-groei



²⁷ 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.

²⁸ Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 20.203.993 voor de eerste 6 maanden van 2024.

Handhaving sterke fundamentals in volatiele macro-omgeving

De vraag naar duurzame 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. recycling sector, food distribution...) alsook op strategische, multimodale locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, watergebonden 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 zes kwartalen op rij (en consistent boven 99% sinds 2018) en langlopende gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (ruim 5,7 jaar op 30 juni 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 2,9%. 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 36,3% en een Net Debt/EBITDA (adjusted) van 7,4x op het einde van het tweede 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 via de uitrol van batterijparken, maar ook door energiebesparende verbeteringen aan te brengen, zoals door sites los te koppelen van het gasnet en over te schakelen op warmtepompen, het installeren van energiezuinige LEDs, het vernieuwen en bijkomend isoleren van daken en het voorzien van (additionele) laadpunten.



4 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.



5 Financiële kalender

20/08/2024	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2024 (na beurstijd)
21/08/2024	Halfjaarlijkse resultaten conference call (11u00)
24/10/2024	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2024 (na beurstijd)
25/10/2024	Derde kwartaalresultaten conference call (11u00)
11/02/2025	Jaarlijks financieel verslag – resultaten per 31/12/2024 (na beurstijd)
12/02/2025	Jaarlijkse resultaten conference call (11u00)
08/05/2025	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2025 (na beurstijd)
09/05/2025	Eerste kwartaalresultaten conference call (11u00)
21/05/2025	Algemene aandeelhoudersvergadering over het boekjaar 2024

Deze informatie is eveneens beschikbaar op de website van Montea: www.montea.com.

OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea NV is een openbare gereguleerde 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 30/06/2024 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale verhuurbare oppervlakte van 1.926.268 m², verspreid over 97 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

Inna Maslova | +32 53 82 62 62 | ir@montea.com www.montea.com

VOOR MEER INFORMATIE



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures²⁹

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)	30/06/2024	30/06/2023
Netto resultaat	95.632	51.915
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA-resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-43.700	9.659
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.367	1.572
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	1.362	-20.747
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-	-112
EPRA-resultaat	44.928	42.288
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	20.203.993	18.059.302
EPRA-resultaat per aandeel (€/aandeel)	2,22	2,34

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.

²⁹ 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)	30/06/2024	30/06/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.584.365	1.310.248
NAV per aandeel (€/aandeel) ³⁰	76,87	71,83
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.584.365	1.310.248
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	6.537	15.402
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-34.697	-38.801
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	154.844	139.522
NRV	1.711.050	1.426.371
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.685.271	18.318.970
NRV per aandeel (€/aandeel)	82,72	77,86

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)	30/06/2024	30/06/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.584.365	1.310.248
NAV per aandeel (€/aandeel)	76,87	71,83
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.584.365	1.310.248
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	6.537	15.402
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	-34.697	-38.801
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-578	-543
NTA	1.555.628	1.286.306
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.685.271	18.318.970
NTA per aandeel (€/aandeel)	75,20	70,22

³⁰ 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)	30/06/2024	30/06/2023
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.584.365	1.310.248
NAV per aandeel (€/aandeel)	76,87	71,83
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.584.365	1.310.248
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-74.389	-84.588
NDV	1.509.976	1.225.660
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.685.271	18.318.970
NDV per aandeel (€/aandeel)	73,00	66,91

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:

	30/06/2024			31/12/2023		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
EPRA LEEGSTANDS-PERCENTAGE (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	-	53.771	0,0	-	52.669	0,0
Frankrijk	-	14.005	0,0	-	13.884	0,0
Nederland	-	45.363	0,0	-	44.987	0,0
Duitsland	-	4.526	0,0	-	-	0,0
TOTAAL	-	117.665	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 1 000)		30/06/2024 TOTAAL	31/12/2023 TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.382.917	2.200.841
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		5.577	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-338.592	-113.707
Afgewerkte vastgoedportefeuille		2.049.902	2.087.134
Toelage voor geraamde aankoopkosten		127.554	134.908
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	A	2.177.456	2.222.043
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		118.608	118.416
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-6.838	-6.088
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	111.770	112.328
Huurvrije periodes of lease incentives		886	102
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	112.656	112.430
EPRA NIY	B/A	5,13%	5,06%
EPRA "topped-up" NIY	C/A	5,17%	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)		30/06/2024	30/06/2023
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		8.152	7.719
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-309	-256
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	7.843	7.464
IX. Directe leegstandskosten		-78	-245
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	7.764	7.218
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		59.181	56.839
Brutohuurinkomsten	C	59.181	56.839
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	13,3%	13,1%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	13,1%	12,7%

De EPRA kost ratio is telkens hoger in de eerste jaarhalf omwille van IFRIC 21 in het eerste kwartaal. 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.

Berekening:

EPRA LTV (IN EUR x 1 000)	30/06/2024					31/12/2023				
	PROPORTIONELE CONSOLIDATIE					PROPORTIONELE CONSOLIDATIE				
	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd	Groep (gerapporteerd)	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
Inclusief										
Leningen van financiële instellingen	195.082€				195.082 €	138.008 €				138.008 €
Commercial paper	0 €				0 €	0 €				0 €
Hybride schuldinstrumenten (zoals convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuïals)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligaties	662.884 €				662.884 €	662.739 €				662.739 €
Derivaten voor vreemde valuta	0 €				0 €	0 €				0 €
Netto (handels)schulden	25.903 €				25.903 €	21.998 €			-341 €	21.657 €
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	968 €				968 €	813 €				813 €
Rekeningen courant (eigen vermogenskenmerken)	0 €				0 €	0 €				0 €
Exclusief										
Kas en kasequivalenten	-16.357 €				-16.357 €	-87.604 €			2 €	-87.602 €
Netto schulden (a)	868.480 €	0 €	0 €	0 €	868.480 €	735.955 €	0 €	0 €	-340 €	735.616 €
Inclusief										
Vastgoed voor eigen gebruik	2.309 €				2.309 €	2.122 €				2.122 €
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.045.065 €				2.045.065 €	2.087.875 €			-4.795 €	2.083.080 €
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	5.577 €				5.577 €	0 €				0 €
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	338.592 €				338.592 €	113.707 €			-1.348 €	112.359 €
Immateriële activa	578 €				578 €	548 €				548 €
Netto (handels)vorderingen	0 €				0 €	0 €				0 €
Financiële activa	0 €				0 €	0 €				0 €
Totale portefeuillewaarde (b)	2.392.121 €	0 €	0 €	0 €	2.392.121 €	2.204.252 €	0 €	0 €	-6.143 €	2.198.109 €
LTV (a/b)	36,3 %	-	-	-	36,3%	33,4%	-	-	-	33,5%

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

Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IN EUR X 1 000)	30/06/2024	30/06/2023
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.700	-9.547
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-1.362	20.747
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	42.338	11.200

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 gereguleerde 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)	30/06/2024	30/06/2023
Financiële resultaat	2.224	-11.297
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-8.367	1.572
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-6.143	-9.725

³¹ Exclusief de EPRA-indicatoren, waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage 1 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)	30/06/2024	30/06/2023
Vastgoedresultaat	59.311	56.154
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	51.822	49.452
OPERATIONELE MARGE	87,4%	88,1%

Gemiddelde kost van de schuld

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

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (IN EUR X 1 000)	30/06/2024	30/06/2023
Financiële resultaat	2.224	-11.297
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	-908	-327
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.367	1.572
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.259	1.154
Intercalaire intresten	-4.702	-965
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-10.493	-9.863
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	912.638	938.052
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,3%	2,1%

(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)³² (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)		30/06/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		917.719	851.490
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-16.357	-87.604
Net debt (IFRS)		901.362	763.886
- Projecten in uitvoering x schuldgraad		-87.958	-42.375
Net debt (adjusted)	A	813.404	721.511
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	105.139	102.769
+ Afschrijvingen (TTM)		350	336
Aanpassing naar genormaliseerde EBITDA		4.148	2.513
EBITDA (adjusted)	C	109.638	105.618
Net debt / EBITDA (adjusted)	A/C	7,4	6,8

NET DEBT / EBITDA (IN EUR X 1 000)		30/06/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		917.719	851.490
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-16.357	-87.604
Net debt (IFRS)	A	901.362	763.886
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)	B	105.139	102.769
+ Afschrijvingen (TTM)		350	336
EBITDA (IFRS)	C	105.489	103.105
Net debt / EBITDA	A/C	8,5	7,4

³² 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)	30/06/2024	30/06/2023
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	51.822	49.452
Financiële inkomsten (+)	948	382
TOTAAL (A)	52.769	49.835
Netto financiële kosten (-)	11.753	11.017
TOTAAL (B)	11.753	11.017
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,5	4,5

Hedge Ratio

Definitie: De hedge ratio wordt berekend door de som van de financiële schulden aan vaste rentevoet en het notioneel bedrag van indekkingsinstrumenten te delen door het totaal aan uitstaande financiële schulden aan vaste en vlottende rente.

Doelstelling: Deze APM geeft aan welk percentage van de uitstaande schulden is ingedekt tegen schommelingen in de rente via vaste rentevoet of door indekkingsinstrumenten.

Berekening:

HEDGE RATIO (IN EUR X 1 000)	30/06/2024	31/12/2023
Financiële schulden aan vaste rentevoet	673.886	673.916
Notioneel bedrag van de indekkingsinstrumenten	123.500	107.500
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN AAN VASTE RENTE EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN (A)	806.386	781.416
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	859.186	802.916
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN OP BALANSDATUM (B)	859.189	802.916
HEDGE RATIO (A/B)	93,9%	97,3%

BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2024³³

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR x 1 000)	30/06/2024 6 maanden	31/12/2023 12 maanden	30/06/2023 6 maanden
I. Huurinkomsten	55.008	106.985	52.122
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-53	-360	-91
NETTO HUURRESULTAAT	54.955	106.625	52.031
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.051	12.468	4.796
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederopbouw op het einde van de huur	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-7.043	-14.023	-5.973
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.349	11.068	5.300
VASTGOEDRESULTAAT	59.311	116.139	56.154
IX. Technische kosten	3	-67	-63
X. Commerciële kosten	-15	-190	-124
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-78	-137	-245
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.524	-2.658	-1.197
XIII. Andere vastgoedkosten	-74	-83	-50
VASTGOEDKOSTEN	-1.689	-3.135	-1.679
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	57.622	113.004	54.476
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-6.317	-10.077	-5.193
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	517	-157	170
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	51.822	102.769	49.452
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.700	11.870	-9.547
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	95.522	114.639	39.905
XX. Financiële inkomsten	948	866	382
XXI. Netto interestkosten	-7.051	-18.754	-10.052
XXII. Andere financiële kosten	-40	-107	-55
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.367	-14.043	-1.572
FINANCIEEL RESULTAAT	2.224	-32.038	-11.297
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	97.746	82.601	28.608
XXV. Vennootschapsbelasting	-2.113	36.209	23.307
XXVI. Exit taks	0	0	0
BELASTINGEN	-2.113	36.209	23.307
NETTO RESULTAAT	95.632	118.810	51.915
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moeder vennootschap	95.632	118.535	51.760
Minderheidsbelangen	0	275	155
Aantal aandelen in omloop per einde periode	20.685.271	20.121.491	18.318.970
Gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode	20.203.993	18.387.740	18.059.302
NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	4,73	6,46	2,87

³³ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 4: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2024³⁴

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR x 1 000)		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
VASTE ACTIVA		2.512.729	2.312.331	2.232.697
A	Goodwill	0	0	0
B	Immateriële vaste activa	578	548	543
C	Vastgoedbeleggingen	2.388.548	2.201.758	2.140.262
D	Andere materiële vaste activa	88.529	82.962	52.860
E	Financiële vaste activa	34.836	26.825	38.801
F	Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	239	239	230
H	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		58.517	121.603	47.689
A	Activa bestemd voor verkoop	5.577	0	0
B	Financiële vlottende activa	0	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D	Handelsvorderingen	29.366	28.331	20.941
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	200	780	4.317
F	Kas en kasequivalenten	16.357	87.604	13.932
G	Overlopende rekeningen	7.017	4.888	8.499
TOTAAL ACTIVA		2.571.246	2.433.934	2.280.386
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.584.365	1.520.777	1.312.831
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		1.584.365	1.518.263	1.310.248
A	Kapitaal	406.590	394.914	359.975
B	Uitgiftepremies	455.802	423.586	334.325
C	Reserves	626.341	580.953	564.032
D	Nettoresultaat van het boekjaar	95.632	118.810	51.915
Minderheidsbelangen		0	2.514	2.583
VERPLICHTINGEN		986.881	913.157	967.555
Langlopende verplichtingen		887.844	820.997	856.768
A	Voorzieningen	0	0	0
B	Langlopende financiële schulden	881.168	815.327	841.366
	a. Kredietinstellingen	162.716	105.488	130.729
	b. Financiële leasing	428	465	562
	c. Andere	718.023	709.374	710.075
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	139	495	0
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	6.537	5.175	15.402
Kortlopende verplichtingen		99.037	92.160	110.787
A	Voorzieningen	0	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	36.551	36.162	53.978
	a. Kredietinstellingen	33.333	33.333	51.333
	b. Financiële leasing	125	117	118
	c. Andere	3.093	2.712	2.527
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26.702	19.416	26.311
	a. Exit taks	1.339	2.738	3.595
	b. Andere	25.363	16.678	22.716
E	Andere kortlopende verplichtingen	1.408	637	1.775
F	Overlopende rekeningen	34.376	35.944	28.722
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.571.246	2.433.934	2.280.386

³⁴ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 5: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen op 30/06/2024³⁵

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (IN EUR x 1 000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
Op 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Elementen onmiddellijk erkend als EV	41.670	104.310	15.352	0	-1.355	159.977
Kapitaalsverhoging	40.907	104.310	0	0	0	145.217
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	15.428	0	0	15.428
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	763	0	-248	0	0	515
Minderheidsbelang	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	394.914	423.586	436.008	204.458	2.229	1.461.197
Dividenden	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Overgedragen resultaat	0	0	204.458	-204.458	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-285	118.810	285	118.810
Op 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777
Elementen onmiddellijk erkend als EV	11.675	32.216	2.112	0	-2.514	43.489
Kapitaalsverhoging	11.328	32.216	0	0	0	43.544
hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	2.212	0	0	2.212
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	347	0	-100	0	0	248
Minderheidsbelang	0	0	0	0	-2.514	-2.514
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	406.590	455.802	583.064	118.810	0	1.564.266
Dividenden	0	0	-75.533	0	0	-75.533
Overgedragen resultaat	0	0	118.810	-118.810	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	95.632	0	95.632
Op 30/06/2024	406.590	455.802	626.341	95.632	0	1.584.365

³⁵ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 6: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat op 30/06/2024³⁶

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (IN EUR x 1 000)	30/06/2024 6 maanden	31/12/2023 12 maanden	30/06/2023 6 maanden
Netto resultaat	95.632	118.810	51.915
Andere elementen van het globaal resultaat	2.212	15.428	-1.339
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	2.212	15.428	-1.339
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	2.212	15.428	-1.339
Globaal resultaat	97.844	134.238	50.576
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	97.844	133.963	50.421
Minderheidsbelangen	0	275	155



³⁶ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 7: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht³⁷

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN EUR X 1 000)	30/06/2024 6 maanden	30/06/2023 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	87.604	67.766
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	56.162	59.611
Netto resultaat	95.632	51.915
Netto interestkosten	7.051	10.052
Financiële inkomsten	-948	-382
Belastingen	2.113	-23.307
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	103.849	38.278
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-8.367	1.572
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-43.700	9.547
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	248	430
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	175	160
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	53	91
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	-51.591	11.801
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-2.583	10.188
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	6.488	-656
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	3.905	9.533
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-128.385	-27.466
Investeringsactiviteiten	-128.385	-24.045
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-125.866	0
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-2.152	-3.265
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-368	-156
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)	976	-85.980
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	56.300	-36.000
Kapitaalverhoging	31.375	21.017
Betaalde dividenden	-75.533	-59.230
Betaalde interesten	-11.166	-11.767
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	16.357	13.932

³⁷ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2024 per geografische regio³⁸

(IN EUR x 1 000)	30/06/2024 BE	30/06/2024 FR	30/06/2024 NL	30/06/2024 DE	30/06/2024 Niet toegew.	30/06/2024 Conso
I. Huurinkomsten	24.953	6.292	21.801	1.963	0	55.008
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-28	-25	0	0	0	-53
NETTO HUURRESULTAAT	24.925	6.267	21.801	1.963	0	54.955
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.820	1.298	1.690	243	0	6.051
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.042	-1.291	-2.468	-243	0	-7.043
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.008	1.313	1.001	27	0	5.349
VASTGOEDRESULTAAT	27.711	7.586	22.024	1.990	0	59.311
IX. Technische kosten	0	3	0	0	0	3
X. Commerciële kosten	0	-10	-4	0	0	-15
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-69	-10	0	0	0	-78
XII. Beheerskosten vastgoed	-567	-430	-272	-255	0	-1.524
XIII. Andere vastgoedkosten	-70	-5	0	0	0	-74
VASTGOEDKOSTEN	-706	-452	-276	-255	0	-1.689
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	27.006	7.134	21.748	1.734	0	57.622
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-6.317	-6.317
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	529	-24	0	12	0	517
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	27.534	7.110	21.748	1.747	-6.317	51.822
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.001	-3.087	33.313	-1.527	0	43.700
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	42.535	4.022	55.061	220	-6.317	95.522
XX. Financiële inkomsten	946	0	1	0	0	948
XXI. Netto interestkosten	-9.424	273	2.245	-144	0	-7.051
XXII. Andere financiële kosten	-29	-4	-5	-1	0	-40
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.367	0	0	0	0	8.367
FINANCIEEL RESULTAAT	-140	269	2.241	-145	0	2.224
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	42.395	4.291	57.302	75	-6.317	97.746
XXV. Vennootschapsbelasting	1.175	93	-3.381	0	0	-2.113
XXVI. Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	1.175	93	-3.381	0	0	-2.113
NETTO RESULTAAT	43.570	4.384	53.921	75	-6.317	95.632
EPRA-RESULTAAT	20.202	7.471	21.970	1.601	-6.317	44.928
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	20.203.993	20.203.993	20.203.993	20.203.993	20.203.993	20.203.993
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	2,16	0,22	2,67	0,00	-0,31	4,73
EPRA-RESULTAAT PER AANDEEL	1,00	0,37	1,09	0,08	-0,31	2,22

³⁸ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 9: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2024 per geografische regio³⁹

	(IN EUR x 1 000)	30/06/2024 BE	30/06/2024 FR	30/06/2024 NL	30/06/2024 DE	30/06/2024 Elim.	30/06/2024 Conso
VASTE ACTIVA		2.011.711	255.273	996.131	88.533	-838.919	2.512.729
A. Goodwill		0	0	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa		578	0	0	0	0	578
C. Vastgoedbeleggingen		1.083.956	251.422	964.828	88.341	0	2.388.548
D. Andere materiële vaste activa		53.230	3.805	31.303	191	0	88.529
E. Financiële vaste activa		873.755	0	0	0	-838.919	34.836
F. Vorderingen financiële leasing		0	0	0	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		193	46	0	0	0	239
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0	0	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		40.800	7.089	5.515	3.824	1.288	58.517
A. Activa bestemd voor verkoop		5.577	0	0	0	0	5.577
B. Financiële vlottende activa		0	0	0	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0	0	0	0	0
D. Handelsvorderingen		16.745	5.066	10.786	1.700	-4.931	29.366
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.489	-1.315	-6.289	98	6.218	200
F. Kas en kasequivalenten		14.898	3	53	1.403	0	16.357
G. Overlopende rekeningen		2.091	3.336	966	624	0	7.017
TOTAAL ACTIVA		2.052.511	262.363	1.001.646	92.357	-837.631	2.571.246
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.111.367	150.149	534.506	8.485	-220.142	1.584.365
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap		1.111.367	150.149	534.506	8.485	-220.142	1.584.365
A. Kapitaal		406.590	0	194.604	2.122	-196.726	406.590
B. Uitgiftepremies		455.802	0	0	0	0	455.802
C. Reserves		189.754	149.564	303.132	-7.056	-9.052	626.341
D. Netto resultaat van het boekjaar		59.221	585	36.771	13.419	-14.363	95.632
Minderheidsbelangen		0	0	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN		941.144	112.214	467.140	83.873	-617.489	986.881
Langlopende verplichtingen		865.582	114.590	446.989	75.943	-615.261	887.844
A. Voorzieningen		0	0	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden		865.443	114.590	440.452	75.943	-615.261	881.168
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		139	0	0	0	0	139
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0	6.537	0	0	6.537
Kortlopende verplichtingen		75.561	-2.376	20.151	7.929	-2.229	99.037
A. Voorzieningen		0	0	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		35.905	131	280	234	0	35.551
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		10.018	5.369	12.356	5.090	-6.131	26.702
E. Andere kortlopende verplichtingen		8.467	-11.421	-927	1.553	3.736	1.408
F. Overlopende rekeningen		21.172	3.544	8.441	1.052	166	34.376
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.052.511	262.363	1.001.646	92.357	-837.631	2.571.246

³⁹ De financiële staten werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

BIJLAGE 10: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2024



Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Antwerpen, 30 juni 2024

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

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

Investeringswaarde wordt gedefinieerd als het geschatte bedrag waarvoor een actief of passief op de waarderingsdatum zou moeten worden verhandeld tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen handelen met kennis van zaken, met voorzichtigheid en zonder dwang.

Investeringswaarde is een geschikte basis voor het vaststellen van reële waarde volgens internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS). In de IFRS definieert de IASB reële waarde als: "De prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum."

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

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

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

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

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

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013 - 2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts in België, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR). Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille. De overdrachtskosten van de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1.8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 7,5%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen. De overdrachtskosten voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 10,4%. De overdrachtskosten in Duitsland zijn afhankelijk van exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 30 juni 2024 een investeringswaarde heeft van:

2.633.184.117 EUR

(Twee miljard zeshonderddrieëndertig miljoen honderdvierentachtig duizend honderdzeventien EUR)

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

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 10,4% voor de panden in Nederland, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 30 juni 2024 op:

2.477.663.281 EUR

(Twee miljard vierhonderdzevenenzeventig miljoen zeshonderddrieënzestig duizend tweehonderdeenentachtig EUR)

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

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

Met hoogachting,

Signed by:

F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Ondertekend door:

DF318D896865407...

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2024 waardeert, de investeringswaarde op 945.054.974 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 909.838.267 Euro.

Signed by:

F231D78BF716417...

Greet Hex MRICS

Director
JLL Belgium

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 30 juni 2024 waardeert, de investeringswaarde op 1.688.129.144 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.567.825.015 Euro.

Ondertekend door:

DF316D898865407...

Nicolas Janssens

Partner
Stadim

BIJLAGE 11: Verslag van de commissaris



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7 B001
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Montea nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van het bijgevoegd geconsolideerd overzicht van de balans van Montea nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2024, alsmede van het geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 20 augustus 2024

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), c=BE
Date: 2024.08.20 09:31:41
+0200

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

25CB00026

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE D446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9099 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited