

Persbericht

Jaarlijks financieel persbericht

van de enige bestuurder
met betrekking tot de periode van
01/01/2020 t/m 31/12/2020

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 11/02/2021 – 07u00



Highlights 2020:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ EPRA resultaat: € 3,50 per aandeel = een stijging van 7% t.o.v. 2019 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Target: > € 3,44 per aandeel
⇒ doelstelling overschreden |
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ Dividend: € 2,83 per aandeel op basis van uitkeringsgraad van 80% = een stijging van 11% t.o.v. 2019 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Target: > € 2,67 per aandeel
⇒ doelstelling overschreden |
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt in 2020 met € 205 miljoen of 18 % t.o.v. 2019 naar € 1.364 miljoen | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Op koers voor de realisatie van het groeiplan 2020-21: 77% van de beoogde groei werd inmiddels geïdentificeerd. |
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ Gemiddelde kost van de schulden: 1,9% bij een indekkingsgraad van 85% eind 2020 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Target: < 2,2% en > 80%
⇒ doelstelling overschreden |

Sterke fundamentals om de gezondheidscrisis het hoofd te bieden: een gecontroleerde schuldratio (38,0%) in combinatie met een hoge bezettingsgraad (99,4%) en een langdurige resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag (7,7 jaar - exclusief zonnepanelen). Op datum van dit persbericht heeft Montea 99% van alle verschuldigde huurgelden ontvangen.

Vooruitzichten 2021:

- ✓ Montea herbevestigt de ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien met € 300 miljoen t.o.v. 2019, wat zal resulteren in een vastgoedportefeuille van minimaal € 1.450 miljoen tegen eind 2021. 77% van deze groei (€ 230 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.
- ✓ Op basis van de huidige kennis en inschatting van de COVID-19 crisis, mogelijke negatieve gevolgen van een eventuele nieuwe golf of lockdown buiten beschouwing gelaten, verwacht Montea voor 2021:
 - een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,68 (+ 5% t.o.v. 2020)
 - een stijging van het dividend per aandeel naar € 2,96 (+ 5% t.o.v. 2020)
 - de bezettingsgraad boven 97% aan te houden
 - een schuldratio lager dan 50%
- ✓ Montea heeft de ambitie om in 2021 haar eigen werking CO2-neutraal te maken.
- ✓ In 2021 heeft Montea de intentie een Green Finance Framework uit te werken en te implementeren.

Samenvatting

- Het EPRA resultaat¹ van Montea over 2020 bedraagt € 55,8 miljoen, een stijging van 12% in vergelijking met het EPRA resultaat van € 50,0 miljoen in 2019. Deze toename wordt gerealiseerd dankzij de aankopen van nieuwe panden/verhuurde terreinen en opgeleverde ontwikkelingen met een positieve impact op het netto huurresultaat (€ 65,1 miljoen in 2019 -> € 69,6 miljoen in 2020). In het netto huurresultaat werd rekening gehouden met een waardevermindering van € 0,5 miljoen; een provisie die voorzichtigheidshalve werd aangelegd. Het bedrag vertegenwoordigt de voor 2020 toegestane betaalspreidingen aan klanten die zwaar geïmpacteerd zijn door de huidige crisis. Geen van Montea's klanten ging in 2020 in falings.
- Het EPRA resultaat per aandeel² bedraagt € 3,50 voor 2020, een stijging van 7% t.o.v. 2019 (€ 3,28) ondanks een toename van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 5%. De doelstelling van minimaal 5% groei over 2020 werd dus overschreden. Met dit resultaat, ligt Montea volledig op koers om eind 2021 het beoogde EPRA resultaat per aandeel van € 3,68 te behalen.
- Het netto resultaat (IFRS) bedraagt € 155,0 miljoen mede gedreven door de latente meerwaarde op de opgeleverde projecten en de langdurige verhuring aan DPD van het terrein in Vilvoorde (€ 14,5 miljoen), alsook door een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 92,8 miljoen). Het netto resultaat (IFRS) per aandeel bedraagt € 9,74 t.o.v. € 7,12 per aandeel in 2019 (een stijging van 37%).
- Op basis van een uitkeringsgraad van 80% zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering voorstellen een bruto dividend uit te keren van € 2,83 per aandeel, een stijging van 11% t.o.v. 2019. De doelstelling van minimaal 5% groei over 2020 werd dus ruim overschreden.
- Het nieuwe groeiplan 2020-21 kende een uitstekende start. Eind 2020 kon Montea reeds ca. € 230 miljoen aan investeringsvolume identificeren, goed voor 77% van de vooropgestelde investeringsgroei.
- In de loop van 2020 werd een additioneel portefeuillevolume van € 205,2 miljoen (incl. latente meerwaarde op opgeleverde projecten en stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille met € 107,3 miljoen) gerealiseerd. De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt hierdoor met 18% (€ 1.159,3 miljoen eind 2019 -> € 1.364,5 miljoen eind 2020). De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen bedraagt € 642,4 miljoen in België, € 201,2 miljoen in Frankrijk en € 520,9 miljoen in Nederland.
- In 2020 startte Montea een partnership met IMPEC Groep, een Duitse vastgoedspeler die zich uitsluitend richt op logistieke ontwikkelingen. Na België, Frankrijk en Nederland is Montea klaar om de Duitse markt te betreden en zo haar internationale slagkracht te vergroten. De sterke groei van de logistieke sector in Europa én de leidende rol van de Duitse economie zijn de belangrijkste drijfveren om verder internationaal door te breken.
- De gemiddelde financieringskost over 2020 daalde van 2,2% naar 1,9% met een indekkingsgraad van 85,3% eind december 2020.

¹ In overeenstemming met de richtlijnen die door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden vanaf heden de door Montea gehanteerde Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures) bij eerste vermelding in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*) en vervolgens in voetnoot gedefinieerd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd 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, worden in hoofdstuk 1.6 en 1.7 van dit persbericht weergegeven.

² Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

- In 2020 heeft Montea haar duurzaamheidsvisie voor de toekomst, gekoppeld aan de 4P's-benadering (People, Planet, Profit en Policy), verder uitgewerkt via een strategisch Plan 2030/2050. De eerste stappen om dit plan om te zetten in realiteit werden inmiddels gezet via energiemonitoringsystemen in gebouwen, de uitvoering van een relighting-programma, gebruik van hernieuwbare energiebronnen zoals warmtepompen en zonnepanelen, ondersteuning van goede doelen en wetenschappelijke onderzoeken. Ook aan de gezondheid en het welzijn van medewerkers werd speciale aandacht geschonken via online 'stay connected & in good shape' workouts en de toegang tot een opleidingsplatform voor alle werknemers.
- Met een schuldratio van 38,0% op 31 december 2020 (t.o.v. 39,4% eind 2019) getuigt de geconsolideerde balans van een sterke solvabiliteit. Daarnaast zijn de portefeuille KPI's zoals een bezettingsgraad van 99,4% en een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,7 jaar, alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille, een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken. De liquiditeitsbuffer van onbenutte kredietlijnen bedraagt eind 2020 ruim € 100 miljoen.
- De coronapandemie heeft diverse trends in de logistieke sector versneld. Zo is e-commerce nog sneller gegroeid en neemt het belang van bepaalde markttenenden zoals onder meer omnichannel, nearshoring, duurzame e-Commerce, gebruik van data analytics en robotisering steeds toe. Dankzij het toenemende belang van deze trends, de inhouse knowhow (track record als ontwikkelende eindinvesteerder), de goed gevulde ontwikkelingspijplijn en de talrijke grondposities herbevestigt Montea de verdere groei van de vastgoedportefeuille naar minimaal € 1.450 miljoen tegen eind 2021. 77% van deze groei (€ 230 miljoen) werd reeds geïdentificeerd.
- Op basis van de huidige kennis en inschatting van de COVID-19 crisis, zware negatieve gevolgen van een eventuele nieuwe golf of lockdown buiten beschouwing gelaten, verwacht Montea voor 2021:
 - ✓ een groei van EPRA resultaat per aandeel naar € 3,68 (+ 5% t.o.v. 2020)
 - ✓ een stijging van het dividend per aandeel naar € 2,96 (+ 5% t.o.v. 2020)
 - ✓ de bezettingsgraad boven 97% aanhouden
 - ✓ een schuldratio lager dan 50%

Montea heeft de ambitie om haar eigen werking CO2-neutraal te maken naar jaareinde toe door o.a. CO2-uitstoten te verminderen (stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer, elektrische wagens,...), energie-efficiëntie te verbeteren (energiemonitoring,...) en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomptoepassingen) te gebruiken. Een samenwerking met CO2logic werd aangegaan om het proces te begeleiden en certifiëren. Montea treedt toe tot het Science Based Targets initiatief om haar ambitie en inzet in de strijd tegen klimaatverandering te onderstrepen.

- In 2021 heeft Montea de intentie een Green Finance Framework uit te werken en te implementeren.

Inhoudsopgave

1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2020
- 1.3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2020
- 1.4. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.5. Belangrijke gebeurtenis na balansdatum
- 1.6. Transacties tussen verbonden partijen
- 1.7. Voornaamste risico's en onzekerheden

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

3 EPRA Performance Measures

4 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's

5 Update COVID-19 en vooruitzichten 2021

6 Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

7 Toekomstgerichte verklaringen

8 Financiële kalender

Bijlagen:

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2020
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2020
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2020
7. Verslag van de commissaris

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites		34	18	22	74	69
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	645.450	202.702	313.965	1.162.118	1.073.248
Kantoren	M ²	65.724	17.774	30.598	114.096	103.334
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M ²	6.512	0	180.345	186.858	163.010
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M²	717.686	220.476	524.909	1.463.071	1.339.593
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - verhuurd	M ²	32.562	0	840.216	872.778	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	M ²	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	M ²	0	70.000	0	70.000	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	M ²	79.137	0	0	79.137	224.137
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M²	243.706	182.204	1.000.336	1.426.246	1.346.422
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (2)	K€	607.984	198.833	473.291	1.280.108	1.083.085
Investeringswaarde (3)	K€	623.287	212.832	515.709	1.351.828	1.134.150
Bezettingsgraad (4)	%	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde (2)	K€	24.428	0	5.327	29.755	12.195
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (2)	K€	9.964	2.372	42.254	54.590	64.004
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	K€				69.597	65.063
Vastgoedresultaat	K€				74.374	68.135
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				67.635	61.710
Operationele marge (5)*	%				90,9%	90,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-10.950	-11.356
EPRA resultaat (7)*	K€				55.778	49.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					15.916.319	15.229.606
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				3,50	3,28
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				107.308	71.207
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				-8.077	-12.739
Netto resultaat (IFRS)	K€				155.009	108.465
Netto resultaat per aandeel	€				9,74	7,12
Geconsolideerde balans						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				815.311	680.029
EPRA NRV (12)*	K€				911.747	747.734
EPRA NTA (13)*	K€				845.722	702.535
EPRA NDV (14)*	K€				817.356	682.907
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				531.279	470.104
Balanstotaal	K€				1.398.921	1.193.698
Schuldratio (15)	%				38,0%	39,4%
IFRS NAV per aandeel	€				50,88	43,09
EPRA NRV per aandeel (16)*	€				56,90	47,38
EPRA NTA per aandeel (17)*	€				52,78	44,51
EPRA NDV per aandeel (18)*	€				51,01	43,27
Beurskoers (19)	€				93,10	81,00
Premie	%				83,0%	88,0%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 4) 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.
- 5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie sectie 4.
- 6) * 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 sectie 4.
- 7) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 9) * 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 sectie 4.
- 10) 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.
- 11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 12) * EPRA Net Reinstatement Value: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 13) * 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.
- 14) * 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.
- 15) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- 16) * EPRA NRV per aandeel: De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 17) * EPRA NTA per aandeel: De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 18) * EPRA NDV per aandeel: De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 3.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

	Definitie	Doelstelling	31/12/2020	31/12/2019
A) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	In € x 1000:	
			55.778	49.997
			In € / aandeel:	
			3,50	3,28
B) EPRA Net Reinstatement Value	De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen.	Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.	In € x 1000:	
			911.747	747.734
			In € / aandeel:	
			56,90	47,38
C) EPRA Net Tangible Assets	De NTA gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden.	Dit scenario gaat uit van een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn, met vastgoed- en overige investeringen tegen reële waarde en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze niet gerealiseerd zullen worden.	In € x 1000:	
			845.722	702.535
			In € / aandeel:	
			52,78	44,51
D) EPRA Net Disposal Value	De NDV voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen gerealiseerd worden 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.	In € x 1000:	
			817.356	682.907
			In € / aandeel:	
			51,01	43,27
	Definitie	Doelstelling	31/12/2020	31/12/2019
E) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	1,0%	1,3%
F) EPRA Net Initial Yield	De aangepaste geannualiseerde huurinkomsten, exclusief het notioneel bedrag bij aflopen van de huurvrije periode of andere huurincentives, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	5,5%	6,0%
G) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere nietvervalende huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	5,5%	6,0%
H) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		8,3%	9,3%
I) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		8,1%	9,0%

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2020

1.2.1 Huuractiviteit tijdens het jaar 2020

Bezettingsgraad van 99,4%

Op 31 december 2020 bedraagt de bezettingsgraad 99,4% tegenover 99,3% eind 2019. Van de 7% huurcontracten die in 2020 op vervalddag kwamen, kon 91% worden verlengd.

De beperkte leegstand bevindt zich in Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick en UTC Aerospace.

Langdurig partnership met DPD Belgium³

Het Franse koeriersbedrijf DPD investeert € 60 miljoen aan nieuwe depots in ons land, waarvan € 50 miljoen in een gloednieuw, volledig geautomatiseerd sorteercentrum van ca. 9.000 m². Dat sorteercentrum komt er in Vilvoorde, op een 59.500 m² terrein dat eigendom is van Montea. Beide bedrijven gaan niet toevallig een partnership aan: door corona boemt de e-commerce in ons land als nooit tevoren. Dat - én de strategische ligging van het terrein - deed DPD Belgium zelfs beslissen om zich meteen voor minimum 27 jaar te engageren en zo de beleving van pakjes in ons land nog vlotter te laten verlopen.

Impact COVID-19 op verhuuractiviteit en betalingsgedrag klanten

De verhuuractiviteiten van Montea hebben gedurende 2020 weinig impact ondervonden van de COVID-19 crisis.

Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (zowel geografisch als op sector- & siteniveau) klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. De magazijnen zijn operationeel en kennen in sommige gevallen zelfs een verhoogde activiteit. Montea is zich bewust van de uitdaging waarmee sommige klanten geconfronteerd worden. Aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden. Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkijtscheldingen toegekend.

De gespreide huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen eind 2020 een bedrag van ca. 0,5 miljoen. Voor de totaliteit van deze gespreide huursommen werd voorzichtigheidshalve een provisie aangelegd in de resultatenrekening van 2020.

Montea heeft 99% van de verschuldigde huurfacturen van FY 2020 geïnd.

Op heden werd eenzelfde percentage van 99% van de vervallen huurfacturen van januari 2021 (maandhuren) en het eerste trimester 2021 (kwartaalhuren) ontvangen.

³ Zie persmededeling van 22/09/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.2 Acquisities tijdens het jaar 2020

In de loop van 2020 werd een totaal aankoopvolume van € 48 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager dan of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Montea realiseert, bij volledige verhuring, hierop een netto aanvangsrendement van 5,9% exclusief grondreserve. Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 4,9%. Alle verworven acquisities bevinden zich op Nederlands grondgebied:

1.2.2.1 Overzicht gerealiseerde aankopen in 2020

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)⁴

Montea oefende in augustus 2020 haar optie uit op een terrein van ca. 120.000 m² gelegen te Waddinxveen. De investeringswaarde van het terrein bedroeg ca. € 25 miljoen. Het terrein biedt de mogelijkheid om een nieuw distributiecentrum van ca. 100.000 m² te realiseren. Montea start in 2021 met de bouw van de eerste fase waarbij een distributiecentrum van 50.000 m² ontwikkeld wordt. HBM Machines B.V.⁵ tekende als eerste huurder een huurovereenkomst voor een vaste periode van 10 jaar voor 36.000 m² in deze ontwikkeling.

Verwerving bedrijventerrein, Echt (NL)⁶

Montea kocht in december 2020 een terrein gelegen tussen de A2 en het Julianakanaal bij de afslag Echt. Het terrein is volledig verhuurd op basis van een triple-net huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar. Het terrein heeft een totale oppervlakte van ca. 120.000 m², een significante uitbreiding van de “yielding” landbank en dus het toekomstige ontwikkelingspotentieel van Montea. Deze investering vertegenwoordigt een investeringswaarde van ca. 23 miljoen.



⁴ Zie persmededeling van 13/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2020

1.2.3.1 Projecten opgeleverd in de loop van 2020

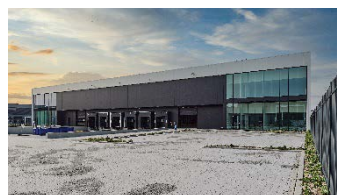
In de loop van 2020 werd een oppervlakte van ca. 55.000 m² aan voorverhuurde projecten en ca. 18.000 m² voorverhuurde terreinen (parking) opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 61 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen) aan een netto aanvangsrendement van 7,0%. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 13 jaar.

- **Saint-Laurent-Blangy, Frankrijk** ⁷
 - Start ontwikkeling: Q2 2019
 - Oppervlakte: ca 33.000 m² opslagruimte en 1.900 m² kantoorruimte
 - 20 jaar vast verhuurd aan Groupe Advitam
 - Investeringswaarde: ca € 22 miljoen
 - Oplevering: 15/06/2020

- **Meyzieu, Frankrijk** ⁸
 - Start ontwikkeling: Q3 2019
 - Oppervlakte: ca 10.000 m² opslagruimte
 - 9 jaar vast verhuurd aan Renault
 - Investeringswaarde: ca € 13 miljoen
 - Oplevering: 15/06/2020

- **Schiphol Airport (NL)** ⁹
 - Aankoop terrein (21.500 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: Q1 2020
 - Oppervlakte distributiecentrum: ca 9.000 m²
 - Oppervlakte kantoorruimte: ca 1.000 m²
 - 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
 - Investeringswaarde: ca € 17 miljoen
 - Oplevering: 15/10/2020

- **Schiphol Airport – parking plot 1 (NL)**
 - Aankoop terrein: Q3 2020
 - Start aanleg: Q4 2020
 - Oplevering: 01/12/2020
 - Ingang huurcontract: 01/12/2020
 - Oppervlakte terrein: 17.900 m² (331 parkeerplaatsen)
 - 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
 - Investeringswaarde (terrein + ontwikkeling): ca. € 9 miljoen



Impact COVID-19 op projectontwikkelingen

De projecten werden tijdig, conform voorziene afspraken in de huurovereenkomsten, opgeleverd ondanks een tijdelijke onderbreking in Frankrijk van ongeveer één maand in april 2020 ten gevolge van de maatregelen van de bevoegde overheden.

⁷ Zie persmededeling van 04/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁸ Zie persmededeling van 19/09/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁹ Zie persmededeling van 26/01/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3.2 Geïdentificeerde projecten in uitvoering in 2021

Bovendien heeft Montea een aantal projecten geïdentificeerd die in 2021 opgeleverd of opgestart zullen worden. Dit voor een totaal investeringsbudget van ca. € 163 miljoen¹⁰. Het betreft voornamelijk terreinen die Montea onder controle heeft en waarvan, gezien de unieke locatie en de huidige huurmarkt, verwacht wordt op korte termijn een klant te vinden en daarna dus ook de bouwwerkzaamheden op te starten.

- **Schiphol Airport - parking plot 2 (NL)**
 - Aankoop terrein: Q4 2020
 - Start aanleg: Q4 2020
 - Ingang huurcontract: Q2 2021
 - Oppervlakte terrein: 4.400 m² (60 parkeerplaatsen)
 - 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
 - Investeringswaarde: ca. € 2 miljoen

- **Circulaire en klimaat neutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België**¹¹
 - Start ontwikkeling: Q4 2019
 - Oplevering: 08/01/2021
 - Oppervlakte: ca 4.250 m² distributiecentrum (stadsdistributie met elektrische voertuigen cargofietsen)
 - 15 jaar vast verhuurd aan DHL Express
 - Investeringswaarde: ca. € 10 miljoen

- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
 - Oppervlakte terrein: 120.000 m²
 - Aankoop terrein: Q3 2020
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 80 miljoen
 - **Ontwikkeling fase 1:**
 - Oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m²
 - Start ontwikkeling: Q1 2021
 - Oplevering: Q1 2022
 - Verhuurd: ca. 36.000 m²
 - Huurder: HBM Machines B.V.¹² voor een vaste periode van 10 jaar
 - Verhuring tijdens ontwikkelingsfase: ca. 14.000 m²
 - **Ontwikkeling fase 2:**
 - Verwachte oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m²
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)

- **Uitbreiding + parking, De Hulst, Willebroek (BE)**
 - Start aanleg: Q2 2021
 - Ingang huurcontract: Q4 2021
 - Oppervlakte parking: 7.250 m² (75 parkeerplaatsen en 76 truck parkeerplaatsen)
 - Oppervlakte cross dock: ca. 2.000 m²
 - 15,5 jaar vast verhuurd aan Dachser Belgium N.V.
 - Investeringswaarde: ca. € 2,5 miljoen



¹⁰ Waarvan € 40,8 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 31/12/2020

¹¹ Zie persmededeling van 19/12/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

¹² Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie

- **Lumineus, Lummen (BE)**
 - Aankoop terrein (55.000 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca 30.000 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 27 miljoen
- **Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
 - Aankoop terrein (37.500 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na sanering en voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 24.500 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 19 miljoen
- **Renovatieprojecten bestaande sites (BE)¹³**
 - Start renovatie: bij einde huurcontract (< Q4 2021)
 - Inschatting investeringsbudget: ca. € 15 miljoen
- **Bedrijventerrein St-Priest (FR)**
 - Aankoop terrein (70.000 m²) in 2022
 - Investeringsbudget terrein: ca. € 7 miljoen

¹³ In het kader van haar duurzaamheidsstrategie, heeft Montea beslist om de eerder geplande herontwikkelingen te Aalst en Vorst te herzien. In Aalst werd gekozen voor een wederinstandstelling van het gebouw, gezien het structureel voldoet aan de hedendaagse eisen. Een eerste fase werd reeds uitgevoerd door de dakrenovatie met aanpassing van isolatie zodat deze in overeenstemming is met de hedendaagse normen. Ook te Vorst, waar eerst de twee gebouwen, verhuurd aan Unilever, herontwikkeld zouden worden, werd de strategie gewijzigd. Er werd gekozen om het huidige gebouw, waar tot voor kort de Lipton thee werd geproduceerd, te upgraden naar een future-proof locatie, terwijl het tweede gebouw gesloopt zal worden en plaats zal maken voor een nieuw state-of-the-art warehouse.

1.2.3.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

De investeringen in PV-installaties in 2020 brengt het totaal vermogen aan zonnepanelen op 38 MWp eind 2020, goed voor een productie van 35.500 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van meer dan 10.000 gezinnen of een equivalent aan CO2 reductie van 565 ha bos. Voorlopig heeft Montea PV-installaties geïnstalleerd op de daken van haar Belgische en Nederlandse portefeuille. In 2021 zullen de eerste PV-installaties op de daken van de Franse portefeuille geïnstalleerd worden.

- **Realisaties in 2020**

In 2020 traden op de daken van Belgische portefeuille 14 nieuwe PV installaties in werking, goed voor een totale investeringskost van ca. € 11,6 miljoen. Met deze nieuwe installaties, produceren de PV installaties in België ca. 22.500 MWh zowat de energieconsumptie op jaarbasis van bijna 6.500 gezinnen.

In Nederland werden 6 nieuwe PV installaties geïnstalleerd, goed voor een totale investeringskost van € 4,7 miljoen. Nederland brengt hiermee haar vermogen aan zonnepanelen naar een niveau van ca. 14,5 MWp, een vermogen nodig om de jaarconsumptie van 3.800 gezinnen te dekken.

- **Verwachte realisaties na 2020**

Ondertussen heeft Montea ongeveer 81% van alle daken van de warehouses in België effectief van PV-installaties voorzien. De ambitie is om dat percentage op te trekken richting 95%, de maximale technische capaciteit van de huidige portefeuille. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 2,7 miljoen voorzien.

In Nederland werd inmiddels 38% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. In 2021 zal dat percentage opgetrokken worden tot 60 %. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 9,1 miljoen voorzien.

Naast Nederland en België, worden er vanaf 2021 ook PV-installaties voorzien in Frankrijk. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 4 miljoen voorzien.

Na deze operatie zal de totale productie van de PV-installaties van Montea overeenstemmen met het jaarverbruik van 16.300 gezinnen en wordt er een equivalent van 950 ha bos aan CO2 bespaard.

1.2.4 Desinvesteringsactiviteit

Er hebben in 2020 geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.2.5 Andere gebeurtenissen tijdens 2020

Montea breidt activiteiten uit naar Duitsland via samenwerking met Duitse IMPEC Groep¹⁴



Na België, Frankrijk en Nederland is Montea klaar om nu ook de Duitse markt te betreden en zo haar internationale slagkracht te vergroten. De sterke groei van de logistieke sector in Europa én de leidende rol van de Duitse economie zijn de belangrijkste drijfveren om verder internationaal door te breken. Voor de uitbreiding gaat Montea een partnership aan met IMPEC Groep.

IMPEC Groep is net zoals Montea ontstaan vanuit familiaal ondernemerschap. Bovendien hanteert de Duitse groep dezelfde waarden als Montea, namelijk een langetermijnvisie en een focus op waardecreatie in het ontwikkelen van 'built-to-suit' projecten op strategische locaties.

IMPEC Groep - ofwel IMPEC Real Estate GmbH - werd in 1993 opgericht door Gerhard Mannsperger. Sinds de komst van zoon Dominique Mannsperger, een ervaren logistiek ontwikkelaar, richt het bedrijf zich uitsluitend op logistieke ontwikkelingen. In hun klantenportefeuille zitten onder andere bedrijven zoals Seifert Logistics, Duvenbeck en Mateco. IMPEC Groep ontwikkelde de afgelopen jaren meer dan 550.000 m² verhuurde opslagruimte en verwerkte een transactievolume van € 400 miljoen.

De groeiambitie mag duidelijk zijn, want door deze samenwerking wordt Duitsland - naast België, Nederland en Frankrijk - het vierde land waar Montea actief is. De expansie markeert de start van een volgende fase in de investeringsstrategie in hoogwaardige én duurzame logistieke locaties. Met een schuldgraad van 38,0%, is Montea ervan overtuigd snel door te kunnen groeien in Duitsland.

Invoering Wetboek van vennootschappen en verenigingen (afschaffing rechtsvorm commanditaire vennootschap op aandelen)

Op 9 november 2020 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Montea onder meer beslist om de rechtsvorm van Montea te wijzigen van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA) met een statutaire zaakvoerder naar een naamloze vennootschap (NV) met enige bestuurder (zijnde Montea Management NV). Ter gelegenheid van deze omvorming werden de statuten van Montea eveneens in lijn gebracht met de vereisten van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

¹⁴ Zie persmededeling van 25/06/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.6 Duurzaam ondernemen: Plan 2030/2050

Montea zet zich sinds haar beursgang in 2006 in voor een duurzame groei van haar kwaliteitsportefeuille. Winst om winst of groei om groei, daar draait het bij Montea niet om, maar om duurzame waardecreatie. Duurzaamheid, in de meest ruime zin van het woord, zit sinds lange tijd ingebakken in het Montea-DNA en reikt veel verder dan louter ecologische overwegingen. Montea streeft ernaar om verder vooruit te denken dan huidige vooropgestelde normen en wetgeving.

Na de opstart in 2020 van het strategisch Plan 2030/2050 - “Duurzaamheidsvisie voor de toekomst” werd actief gewerkt om dit plan ook om te zetten in realiteit. De vernieuwde visie en ambities worden gekoppeld aan de 4P’s-benadering (People, Planet, Profit en Policy), wat ruimer gaat dan de ESG-criteria (Environmental, Social and Governance).

De eerste fase van het Plan, zijnde de inventarisatie, is reeds achter de rug. Daarbij werd gestart met een nulmeting. Ook het level playing field werd bepaald. Het aantal stakeholders van Montea neemt steeds toe en deze worden mee geïntegreerd in dit onderzoek. Montea is niet alleen accountable ten aanzien van de klanten en aandeelhouders. Ook de maatschappij is een erg belangrijke stakeholder door de impact van onze activiteiten op bijvoorbeeld mobiliteit, ruimtegebruik, vervuiling, ... Montea is zich bewust van die impact en denkt niet puur economisch.

Momenteel worden zowel de bestaande portefeuille als toekomstige projecten grondig geanalyseerd en getoetst aan wat de noden zijn voor de toekomst. Het actieplan en het bepalen van concrete doelstellingen op middellange en lange termijn wordt in 2021 verder uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de klimaatdoelstellingen voor 2030 door de Europese Unie en de European Green Deal 2050. Gezien het belang van dit onderzoek voor zowel Montea, de stakeholders en de samenleving, laat Montea zich omringen door ervaren partners in deze materie om zo tot het meest optimale resultaat te komen.

Als doelstelling voor 2021 zal Montea haar eigen werking CO2-neutraal maken. Hiervoor werd een samenwerking aangegaan met CO2logic die het hele proces zullen begeleiden en certificeren. Montea treedt toe tot het Science Based Targets initiatief om haar ambitie en inzet in de strijd tegen klimaatverandering te onderstrepen. Ook het uitwerken en implementeren van een Green Finance Framework behoort tot de ambities van 2021.

Uiteraard zet Montea zijn huidige inspanningen op vlak van duurzaamheid verder. Deze inspanningen bestaan uit volgende zaken:

- ✓ 70% van onze warehouses is reeds uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders. Zo kunnen afwijkingen in energieverbruik vroegtijdig vastgesteld worden en kan snel geageerd worden. Bovendien is het energieverbruik een belangrijke parameter voor de berekening van de ecologische voetafdruk. Tegen eind 2021 zullen alle Montea sites uitgerust zijn met energiemonitoringsystemen.
- ✓ Het relighting-programma wordt verder geïmplementeerd in onze warehouses. De verlichting in al onze oudere gebouwen wordt vervangen door energiezuinige ledverlichting wat resulteert in aanzienlijk lagere energiekosten en CO₂-uitstoot, maar ook meer veiligheid en welzijn op de werkvloer. Onze ledverlichting wordt gecombineerd met daglicht en bewegingsdetectie.
- ✓ Het gebruik van warmtepompen, recuperatie en hergebruik van water en de installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen behoren intussen tot de standaarduitrusting bij een nieuw te ontwikkelen project. Ook de bestaande installaties worden aangepakt om te voldoen aan de strengste normen.
- ✓ De ontwikkelingen zijn niet langer gekoppeld aan het gasnetwerk maar worden ofwel gekoppeld aan een warmtenet of worden verwarmd/gekoeld met behulp van warmtepompen.
- ✓ In 2019 sloot Montea zich aan bij de Green Deal Circulair Bouwen van de Vlaamse Overheid. Hierbij wordt meer aandacht gegeven aan een circulaire manier van bouwen.
- ✓ Verder onderzoek naar de haalbaarheid van een waterstofopslagsysteem op één van onze locaties om inzicht en verdieping te krijgen in dit veelbelovende energieopslagsysteem.

- ✓ Montea ondersteunt de leerstoel Dennie Lockfeer. Dit fundamenteel onderzoek, georganiseerd aan de Universiteit Antwerpen, organiseert wetenschappelijk onderzoek naar multimodaliteit en vooral hoe het gebruik van binnenwater voor transport als een eventuele oplossing kan dienen bij het verbeteren van de mobiliteit.
- ✓ Op geregelde tijdstippen organiseert Montea met partners (o.a. VIL, Spryg) seminars voor de sector teneinde kennis te delen met zoveel mogelijk stakeholders.

Als organisatie is Montea tevens verantwoordelijk voor de gezondheid en het welzijn van de eigen werknemers via onder meer:

- ✓ een volledig digitale werkomgeving
- ✓ online 'stay connected & in good shape' work-outs
- ✓ online teammomenten
- ✓ de toegang tot een opleidingsplatform waarin uiteenlopende topics aan bod komen

Montea moedigt de werknemers aan om naast het werk ook actief te zijn in maatschappelijk relevante initiatieven. Montea ondersteunt graag projecten en initiatieven waarbij de eigen werknemers van nabij betrokken zijn.

- ✓ Roparun: Montea zou in 2020 deelnemen aan deze jaarlijkse estafette-loop van Parijs tot Rotterdam ter ondersteuning van organisaties die zich inzetten voor mensen met kanker. Deze run werd echter geannuleerd naar aanleiding van COVID-19.
- ✓ Montea neemt jaarlijks deel aan de IMMOrun, een sportieve vorm van netwerken binnen de vastgoedwereld.
- ✓ Montea ondersteunt diverse goede doelen, waaronder De Kampenhoeve, een therapiecentrum met paarden en ezeltjes, een initiatief van één van de medewerkers van Montea.
- ✓ Montea organiseert op regelmatige basis activiteiten en uitstappen voor haar werknemers en familie.

1.2.7 Verdere versterking van de financieringsstructuur

Resultaat keuzedividend¹⁵

In totaal werd 64,22% van de coupons nr. 22 (die het dividend van het boekjaar 2019 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 241.100 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 18.004.383,60 (€ 4.913.618,00 in kapitaal en € 13.090.765,60 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 15 juni 2020 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt 16.023.694 aandelen.

Financieringsactiviteiten

Bijkomend kon Montea in de loop van het tweede kwartaal van 2020 een bedrag van € 175 miljoen aan nieuwe financiering vastleggen met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,4 jaar. Verder werden kredietlijnen die op vervalddag kwam in 2020 en enkele lijnen die op vervalddag komen in 2021 verlengd.

Impact COVID-19 op financieringsactiviteiten

In het kader van de onzekerheden door de COVID-19 pandemie heeft Montea verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur, zoals een schuldratio¹⁶ van 38,0% en een Interest Coverage Ratio van 6,2x. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft Montea haar financieringsbehoeften (verplichtingen inclusief verwachte uitgaven voor nog niet geëngageerde projecten conform vooruitzicht portefeuillegroei) tot augustus 2021 gedekt. Montea heeft momenteel een niet-opgenomen capaciteit van kredietlijnen van € 106,5 miljoen.

Montea overweegt steeds alle mogelijke financieringsvormen. De toegang tot de schuldenmarkt werd voor Montea niet beperkt naar aanleiding van COVID-19 dankzij haar track record, haar lage schuldratio van 38,0% en de vastgoedklasse (logistiek) waarin zij actief is. Rekening houdend met de onzekerheden door COVID-19, heeft Montea besloten om de beschikbare schuldcapaciteit op te trekken wat extra financiële kosten in de vorm van een reservatiecommissie met zich zal meebrengen voor de toekomst.

De gemiddelde kost van schuld daalde van 2,2% in 2019 naar 1,9% in 2020.

¹⁵ Zie persmededeling van 11/06/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁶ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

1.2.8 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Status FBI-statuut aanvraag Montea Nederland NV en dochtervennootschappen

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

De Nederlandse fiscale administratie heeft in 2016, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland NV dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. In dat geval kan in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, de Vennootschap beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI regime.

In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie, het Nederlandse ministerie van Financiën en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. Het ministerie liet in januari 2020 officieel weten dat deze invulling momenteel niet geconcretiseerd kan worden onder andere omwille van de afhankelijkheid van de uitkomst van lopende rechtszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond de teruggave van dividendbelasting waarop het ministerie niet wenst vooruit te lopen. Uit het Arrest van het Europese Hof van Justitie van 30 januari 2020 (zaak Köln-Aktiefonds Deko) volgt dat een buitenlands lichaam dat gebruik wil maken van het Nederlandse FBI regime, aan vergelijkbare vereisten dient te voldoen. Dit dient te worden getoetst naar het (achterliggende) doel van de betreffende FBI eisen.

Montea onderhoudt doorlopend constructief contact met de Nederlandse fiscale administratie en het Nederlandse ministerie over de concrete toepassing van de reeds bekendgemaakte uitspraken en over de vergelijkbaarheid van Montea met Nederlandse instellingen met het FBI-statuut. Dit contact is gericht op het bekomen van het FBI-regime voor Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen.

Toekomst van FBI-regime

Los hiervan bestudeert de Nederlandse overheid de vraag of aanpassing van het FBI regime in zijn algemeenheid en voor vastgoedfondsen in het bijzonder op termijn noodzakelijk, mogelijk en uitvoerbaar is. Eventuele wijzigingen van het beleid worden niet voor 2022 verwacht.

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

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, heeft ze haar boekhouding tot heden gevoerd alsof ze de FBI status reeds heeft. Het ministerie heeft immers in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een 'level playing field' ('gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld'). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Montea Nederland NV¹⁷ heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2019 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter (voorlopige) aanslagen 2015 t.e.m. 2019 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke

¹⁷ En haar Nederlandse dochtervennootschappen

tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 8,2 miljoen voor deze 5 jaren).

Met betrekking tot 2015 en 2016 heeft Montea definitieve aanslagen vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze jaren) ontvangen. Voor 2015 was die aanslag € 0,1 miljoen hoger dan de ingediende aangifte. Tegen de definitieve aanslagen 2015 en 2016 heeft Montea bezwaar ingediend.

Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 8,2 miljoen) ook als vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut toch zou worden geweigerd, werden de aanslagen terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland NV¹⁸ heeft ieder jaar de onder het FBI regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2019 € 1,6 miljoen aan verschuldigde dividendbelasting afgedragen. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2019 en 2020 is bezwaar gemaakt. De dividendbelasting kan mogelijk gerecupereerd worden indien het FBI statuut toch geweigerd zou worden. De totale impact met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2019 zou dus € 6,7 miljoen of € 0,42 per aandeel (12% van het EPRA resultaat 2020) bedragen.

Tenzij evenementen zich voordoen waaruit blijkt dat anders gehandeld zou moeten worden, is Montea voornemens om dezelfde werkwijze te hanteren met betrekking tot 2020. Een bedrag van ca. € 3,5 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2020. In de cijfers over 2020 wordt hiervoor een schuld van € 3,5 miljoen en een vordering van € 3,5 miljoen opgenomen. Een bedrag van ca. € 0,7 miljoen zal voorzien worden met betrekking tot de dividendbelasting die verschuldigd is na vervulling van de uitkeringsverplichting. De impact van het niet bekomen van de FBI status met betrekking tot 2020 zou dus € 2,8 miljoen of € 0,17 per aandeel bedragen, zijnde het bedrag van de verwachte voorlopige aanslag 2020 verminderd met voornoemd bedrag aan dividendbelasting.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact 2021

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voerde ze haar boekhouding tot en met 2020 alsof ze de FBI status reeds had bekomen. De basis hiervan kan teruggevonden worden in het 'level playing field'-principe met andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Op basis van nieuwe feiten (intrekken toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's) heeft Montea in haar vooruitzichten 2021 voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI statuut geweigerd zou kunnen worden voor de periode vanaf 1 januari 2021. In die zin werd een voorziening van € 2,9 miljoen in de vooruitzichten (via de resultatenrekening) 2021 opgenomen, het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

Ondersteund door het Europese recht blijft de inzet van Montea er echter op gericht om in Nederland ook vanaf 2021 het FBI statuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte van 2021 zal dan ook als FBI worden ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen.

¹⁸ En haar Nederlandse dochtervennootschappen

1.2.9 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,83 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 3,50 zal de raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,83 bruto per aandeel (€ 1,98 netto per aandeel), gebaseerd op een uitkeringspercentage van 80%. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 11% in vergelijking met 2019 (€ 2,54 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 5% ten gevolge van het keuzedividend (creatie van 241.100 nieuwe aandelen).

KERNRATIO'S	31/12/2020	31/12/2019
Kernratio's (€)		
EPRA resultaat per aandeel (1)	3,50	3,28
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	6,74	4,68
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,51	-0,84
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	9,74	7,12
EPRA resultaat per aandeel (2)	3,48	3,17
Voorgestelde uitkering		
Bruto dividend per aandeel	2,83	2,54
Netto dividend per aandeel	1,98	1,78
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.916.319	15.229.606
Aantal aandelen in omloop per periode einde	16.023.694	15.782.594

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

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

1.3 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2020

1.3.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31/12/2020

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2020	31/12/2019
	12 maanden	12 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	69.597	65.063
VASTGOEDRESULTAAT	74.374	68.135
% t.o.v netto huurresultaat	106,9%	104,7%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-2.229	-2.047
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	72.145	66.089
Algemene kosten van de vennootschap	-4.378	-4.207
Ander operationele opbrengsten en kosten	-133	-172
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	67.635	61.710
% t.o.v netto huurresultaat	97,2%	94,8%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumente	-10.950	-11.356
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	56.684	50.354
Belastingen	-906	-357
EPRA RESULTAAT	55.778	49.997
<i>per aandeel</i>	<i>3,50</i>	<i>3,28</i>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	434
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	107.308	70.773
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	107.308	71.207
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.077	-12.739
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-8.077	-12.739
NETTO RESULTAAT	155.009	108.465
<i>per aandeel</i>	<i>9,74</i>	<i>7,12</i>

1.3.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Samenvatting:

Het EPRA resultaat stijgt met 12% van € 50,0 miljoen in 2019 naar € 55,8 miljoen in 2020. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 3,50 over 2020, een stijging van 7% tegenover 2019 (€ 3,28).

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2019 en 2020 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

- Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 67,6 miljoen, een stijging van 10% t.o.v. 2019.
 - Het netto huurresultaat bedraagt € 69,6 miljoen en is gestegen met 7% (of € 4,5 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2019 (€ 65,1 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2020 en 2019) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,2%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten.
 - Het vastgoedresultaat bedraagt € 74,4 miljoen en stijgt met € 6,2 miljoen (of 9%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 68,1 miljoen) voornamelijk als gevolg van de stijging van het netto huurresultaat (€ 4,5 miljoen), een stijging van de zonnepaneleninkomsten (€ 0,9 miljoen) en een stijging van de project en property management fees (€ 0,5 miljoen) en een daling van de niet doorrekenbare vastgoedkosten als gevolg van de recuperatie van Belgische onroerende voorheffing betaald voor leegstaande magazijnen die in het verleden in kost werd genomen (€ 0,3 miljoen).
 - De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn licht gestegen, met € 0,4 miljoen over 2020 ten opzichte van 2019 naar aanleiding van de groei van de portefeuille en de stijging van de abonnementstaks naar aanleiding van de versterking van het eigen vermogen in 2019. Door deze toename stijgt het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 5,9 miljoen of 10% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 61,7 miljoen in 2019 naar € 67,6 miljoen in 2020).
 - De exploitatie- of operationele marge^{19*} bedraagt 90,9% voor het volledige jaar 2020, tegenover 90,6% over 2019.
- Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € -11,0 miljoen, een verbetering met 3,5% tegenover vorig jaar (€ -11,4 miljoen)

Het hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden werd gecompenseerd door het positieve effect van de uitwerking van de indekkingsstrategie.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 december 2020 ingedekt voor 85%.

De gemiddelde financieringskost^{20*} berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 1,9% voor het boekjaar 2020 ten opzichte van 2,2% voor het boekjaar 2019.

- EPRA resultaat van € 3,50 per aandeel, een stijging van 7% t.o.v. 2019.

Het EPRA resultaat over 2020 bedraagt € 55,8 miljoen, een stijging van 12% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 7% naar € 3,50 in 2020, waarbij rekening wordt gehouden met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 5%.

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

²⁰ *Deze financiële kost is een gemiddelde over een volledig jaar 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.

- Het resultaat op de vastgoedportefeuille²¹ bedraagt € 107,3 miljoen.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over boekjaar 2020 bedraagt € 107,3 miljoen of € 6,74 per aandeel²². De waardestijging betreft de latente meerwaarde op de opgeleverde projectontwikkelingen en de langdurige verhuring aan DPD van het terrein in Vilvoorde (€ 14,5 miljoen). Verder kan de stijging verklaard worden door een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, gelinkt aan de marktevolutie (€ 92,8 miljoen). Per land geeft dit de volgende resultaten: België + € 72,8 miljoen, Frankrijk + € 12,3 miljoen en Nederland + € 22,2 miljoen. Voor Nederland is de verhoging van het tarief van de registratierechten (overdrachtsbelasting) van 6% naar 8% vanaf 1 januari 2021 mee inbegrepen. De overdrachtsbelasting wordt in mindering gebracht voor de berekening van de reële waarde van de portefeuille.

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

- De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € -8,1 miljoen.

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € -8,1 miljoen of € -0,51 per aandeel eind 2020. De negatieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingen per 31 december 2020 als gevolg van de dalende lange termijn rentevoeten in de loop van 2020.

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

- Netto resultaat (IFRS)

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA resultaat, het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Het netto resultaat over 2020 (€ 155,0 miljoen) stijgt met € 46,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een stijging van het EPRA resultaat (+ € 5,8 miljoen), een positieve waardeschommeling van de vastgoedportefeuille (+ € 36,1 miljoen) en de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (+ € 4,7 miljoen) in 2020 t.o.v. 2019.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel²³ bedraagt € 9,74 t.o.v. € 7,12 in 2019.

²¹ *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.

²² Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

²³ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.3.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31/12/2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2020 Conso	31/12/2019 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.360.538.550	1.161.380.537
II.	VLOTTENDE ACTIVA	38.382.025	32.317.252
	TOTAAL ACTIVA	1.398.920.575	1.193.697.790
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	815.310.611	680.029.177
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	815.310.611	680.029.177
II.	Minderheidsbelangen	0	0
	VERPLICHTINGEN	583.609.964	513.668.613
I.	Langlopende verplichtingen	477.806.518	412.772.382
II.	Kortlopende verplichtingen	105.803.445	100.896.231
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.398.920.575	1.193.697.790

1.3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 31/12/2020

Op 31/12/2020 bestaat het totaal van de activa (€ 1.398,9 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (4% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (2% 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.

1.3.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2020

Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 1.364,4 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.280,1 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 54,6 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 29,8 miljoen).

	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2020	Totaal 31/12/2019
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)					
Aantal sites	34	18	22	74	69
Oppervlakte opslag (m ²)	645.450	202.702	313.965	1.162.118	1.073.248
Oppervlakte kantoren (m ²)	65.724	17.774	30.598	114.096	103.334
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m ²) (1)	6.512	0	180.345	186.858	163.010
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	717.686	220.476	524.909	1.463.071	1.339.593
Vastgoedportefeuille - Grondreserve					
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - verhuurd	32.562	0	840.216	872.778	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	0	70.000	0	70.000	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	79.137	0	0	79.137	224.137
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel	243.706	182.204	1.000.336	1.426.246	1.346.422
Reële waarde (K EUR)	607.984	198.833	473.291	1.280.108	1.083.085
Investeringswaarde (K EUR)	623.287	212.832	515.709	1.351.828	1.134.150
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	35.464	10.593	26.810	72.867	67.217
Bruto rendement (%)	5,83%	5,33%	5,66%	5,69%	6,21%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	5,86%	5,61%	5,66%	5,75%	6,28%
Niet verhuurde delen (m ²)	1.958	6.191	0	8.149	9.373
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	177	557	0	734	850
Bezettingsgraad	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)					
Reële waarde (K EUR)	24.428	0	5.327	29.755	12.195
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen					
Reële waarde (K EUR)	9.964	2.372	42.254	54.590	64.004

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop en het gebruiksrecht, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

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

(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.

- ❑ De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.463.071 m², verspreid over 74 sites, met name 34 sites in België, 18 sites in Frankrijk en 22 sites in Nederland.
- ❑ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 1.426.246 m² aan ontwikkelingspotentieel, waarvan 872.778 m² verhuurd terrein in portefeuille, 404.331 m² niet verhuurd terrein in portefeuille, 70.000 m² terrein in onderzoeksfase en 79.137 m² in optie. Gemiddeld genomen zal deze landbank naar verwachting resulteren in ongeveer 50% verhuurbare oppervlakte (ongeveer 710.000 m²).
- ❑ Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 5,8% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 6,3% op 31/12/2019. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 5,7%.
- ❑ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 72,9 miljoen, een stijging van 8,4% ten opzichte van 31 december 2019, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ❑ De bezettingsgraad bedraagt 99,4% per 31/12/2020 t.o.v. 99,3% eind december 2019. De beperkte leegstand bevindt zich te Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick en UTC Aerospace.
- ❑ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 54,6 miljoen en bestaat uit:
 - de site gelegen te Lummen (BE)
 - de site gelegen te Bornem (BE)
 - de site gelegen te Senlis (FR)
 - het parkingproject gelegen te Schiphol Airport (NL)
 - de site gelegen te Etten-Leur
 - de site gelegen te Waddinxveen (NL)
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL)
- ❑ De reële waarde van de zonnepanelen van € 29,8 miljoen betreft 32 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland

1.3.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 815,3 miljoen en een totale schuld van € 583,6 miljoen.
 - Het eigen vermogen (IFRS) bedraagt € 815,3 miljoen per 31 december 2020 tegenover € 680,0 miljoen per eind 2019.
 - De totale verplichtingen (€ 583,6 miljoen) bestaan uit:
 - € 380,2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 486,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2020 en een niet-opgenomen capaciteit van € 106,5 miljoen;
 - € 79,8 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2014 en 2015;
 - een lopende leasingschuld van € 46,9 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op onze site te Aalst;
 - de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 31,1 miljoen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²⁴ voor een bedrag van € 45,6 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 3,9 jaar op 31 december 2020. De gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 6,6 jaar eind december 2020. 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 85,3%.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 6,2x per eind december 2020 tegenover 5,5x eind 2019.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 1,9% over 2020 (t.o.v. 2,2% in dezelfde periode vorig jaar).

- De schuldratio²⁵ van Montea bedraagt 38,0% eind 2020 (t.o.v. 39,4% eind 2019). Hierdoor heeft Montea een investeringspotentieel van ca. € 770,3 miljoen alvorens een schuldratio van 60% te bereiken.

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

²⁴ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

²⁵ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

1.3.5 Waarderingsregels

In deze jaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2019.

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2020**

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:

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden
- Aanpassing van IFRS 16 Leases in verband met de COVID-19 lease modification exemption (toepasbaar vanaf juni 2020)

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2020**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2020 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 IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (ingangsdatum werd uitgesteld naar 2023, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 1 Presentation of Financial Statements in verband met de classificatie van schulden (toepasbaar vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassing van IAS 16 Property, Plant and Equipment in verband met het verbod op deducties van de kostprijs (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets in verband met in aanmerking komende kosten (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

1.4 Beursprestatie van het aandeel Montea

De slotkoers op 31/12/2020 (€ 93,1) noteert 14,9% hoger dan de slotkoers één jaar geleden (€ 81,0).

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2020	31/12/2019
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	93,10	81,00
Hoogste	107,80	84,00
Laagste	53,00	55,73
Gemiddelde	90,69	73,99
NAV per Aandeel (€)		
IFRS NAV	50,88	43,09
EPRA NRV	56,90	47,38
EPRA NTA	52,78	44,51
EPRA NDV	51,01	43,27
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	83,0%	88,0%
Dividendrendement (%)	3,0%	3,1%
Voorgestelde uitkering (€)		
Bruto dividend per aandeel	2,83	2,54
Netto dividend per aandeel	1,98	1,78
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	12.889	20.037
Periodevolume	3.312.481	5.109.550
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
Beurskapitalisatie (K €)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.491.806	1.278.390
Ratio's (%)		
"Velocity"	21%	32%

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

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

Impact COVID-19 op de beursprestatie

De huidige crisis wordt gekenmerkt door een gevoelige daling van beurskoersen in bepaalde sectoren. Logistiek vastgoed is echter de vastgoedklasse die naar verwachting niet of misschien zelfs positief geïmpacteerd zal worden door de crisis:

- Bedrijven zullen hun afhankelijkheid van Aziatische landen willen beperken en strategische voorraden opbouwen
- Verwachtingen van consumenten naar kortere leveringstermijnen zal toenemen waardoor verschillende bedrijven meer voorraad zullen willen aanleggen
- Bedrijven die nog geen online diensten leverden, zijn genooddacht om zich aan te passen en zullen ook na de crisis hun online diensten blijven leveren
- Consumenten die de voordelen van online diensten nog niet kenden, hebben noodgedwongen leren werken met bestellingen via internet, wat een gedragswijziging bij late adopters zal bewerkstelligen.

De koers van het Montea aandeel heeft (buiten een kortstondige daling in maart, gevolgd door een snel herstel) geen impact van de COVID-19 pandemie ondervonden.

1.5 Belangrijke gebeurtenis na balansdatum

In 2017 sloot Montea met de eigenaar van een terrein te Tilburg een overeenkomst, waarbij Montea een voorkooprecht had op een eventuele verkoop van het perceel met zijn opstallen. In februari 2021 werd tussen partijen een dading gesloten over de voorwaarden waartegen Montea afziet van dit voorkooprecht, waarbij Montea in totaal € 2,6 M (voor belastingen) toekomt. Deze vergoeding compenseert grotendeels de voorzichtige benadering die Montea heeft aangenomen sinds 01/01/2021 m.b.t. het FBI regime²⁶.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In 2020 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

1.7 Voornaamste risico's en onzekerheden

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 2019.

Impact COVID-19

Het beheer van de wereldwijde pandemie heeft geleid en zou in de toekomst kunnen leiden tot het tijdelijk stopzetten of beperken van bepaalde activiteiten, evenals zouden (opnieuw) lockdown maatregelen opgelegd kunnen worden door overheden waarvan de beperkingen momenteel ongekend zijn. De huidige crisis zou voor Montea volgende specifieke gevolgen kunnen hebben:

- Onderbreking of vertraging van de ontwikkelingsprojecten met een impact op de inkomsten van de vennootschap
- Financiële problemen van de ergst getroffen huurders met een impact op de inkomsten en de cash-flow van de vennootschap
- Minder eenvoudige toegang tot financieringen en/of stijging van kredietmarges door de baken en de financiële markten worden geëist met een mogelijke impact op de liquiditeit
- Liquiditeitsrisico

Op heden hebben geen van deze risico's zich voltrokken omwille van COVID-19.

Montea beschikt over een stevige huurdersbasis waardoor het risico op wanbetalingen geminimaliseerd wordt. Het merendeel van de huurders zijn grote ondernemingen. De top 10 Montea's klanten is goed voor 33% haar huurinkomsten.

Met een schuldratio van 38,0% getuigt de geconsolideerde balans van een sterke solvabiliteit. Daarnaast zijn de portefeuille KPI's zoals een bezettingsgraad van 99,4% en een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,7 jaar, alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille, een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken.

²⁶ Er werd een voorziening van € 2,9 miljoen in de vooruitzichten (via de resultatenrekening) 2021 opgenomen, het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. Zie 1.2.8 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut.

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;
- ❑ 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.

3 EPRA Performance measures²⁷

A) EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

Het EPRA resultaat meet de recurrente winst van de operationele kernactiviteit en is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.

Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

(in EUR X 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Netto resultaat (IFRS)	155.009	108.465
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-107.308	-70.773
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-434
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.077	12.739
EPRA resultaat	55.778	49.997
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.916.319	15.229.606
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	3,50	3,28

B) EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

In oktober 2019 publiceerde EPRA zijn nieuwe Best Practice Recommendations, waarin wordt uiteengezet welke financiële indicatoren beursgenoteerde vastgoedvennootschappen dienen toe te lichten en dit met als doel meer transparantie te bieden over de Europese beursgenoteerde sector heen. Zo werd EPRA NAV en EPRA NNNAV vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) en Net Disposal Value (NDV).

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

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

De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

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 tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.

De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

²⁷ De EPRA maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

Net Disposal Value: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgesteld e belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde.

De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

(in EUR X 1 000)	31/12/2020				
	NRV	NTA	NDV	NAV	NNNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	815.311	815.311	815.311	815.311	815.311
NAV per aandeel (€/aandeel)	50,88	50,88	50,88	50,88	50,88
I) Hybride instrumenten					
Verwaterde netto actiefwaarde aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	815.311	815.311	815.311	815.311	815.311
Uit te sluiten:					
V. Uitgestelde belastingen (deferred tax) met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed					
VI. Herwaarderings van financiële instrumenten	31.001	31.001		31.001	
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-589			
Toe te voegen:					
IX. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet			2.046		2.046
XI. Vastgoed transfer tax	65.436				
NAV	911.747	845.722	817.356	846.312	817.356
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	16.023.694	16.023.694	16.023.694	16.023.694
NAV per aandeel (€/aandeel)	56,90	52,78	51,01	52,82	51,01

(in EUR X 1 000)	31/12/2019				
	NRV	NTA	NDV	NAV	NNNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	680.029	680.029	680.029	680.029	680.029
NAV per aandeel (€/aandeel)	43,09	43,09	43,09	43,09	43,09
I) Hybride instrumenten					
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	680.029	680.029	680.029	680.029	680.029
Uit te sluiten:					
V. Uitgestelde belastingen (deferred tax) met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed					
VI. Herwaarderings van financiële instrumenten	22.924	22.924		22.924	
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-419			
Toe te voegen:					
IX. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet			2.878		2.878
XI. Vastgoed transfer tax	44.781				
NAV	747.734	702.535	682.907	702.953	682.907
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	15.782.594	15.782.594	15.782.594	15.782.594
NAV per aandeel (€/aandeel)	47,38	44,51	43,27	44,54	43,27

C) EPRA huurleegstand

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.

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.

(in EUR X 1 000)	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad (in %)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad (in %)
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
België	177	33.760	0,5%	112	32.480	0,3%
Frankrijk	557	11.494	4,8%	738	9.327	7,9%
Nederland	-	26.132	0,0%	-	23.943	0,0%
Totaal	734	71.386	1,0%	850	65.750	1,3%

D) EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

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. Het is derhalve een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa die ervoor zorgt dat beleggers makkelijker kunnen beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.

De EPRA 'topped-up' NIY is een maatstaf die een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen stimuli zoals een huurperiode met korting of getrapte huurprijzen) integreert.

(in EUR x 1000)		31/12/2020	31/12/2019
		TOTAL	TOTAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		1.301.836	1.104.358
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen			
Activa bestemd voor verkoop			
Verminderd met projectontwikkelingen		-54.590	-64.004
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1.247.246	1.040.353
Toelage voor geraamde aankoopkosten		70.154	49.694
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	1.317.400	1.090.047
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		76.049	69.391
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-3.718	-3.771
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	72.331	65.620
Huurvrije periodes of lease incentives		29	80
"topped-up" Geannualiseerde nettohuurgelden	C	72.360	65.699
EPRA NIY	A/B	5,5%	6,0%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,5%	6,0%

E) EPRA kost ratio

De EPRA Kost ratio is de administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. Het is een maatstaf om een betekenisvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een vastgoedbedrijf mogelijk te maken.

EPRA KOST RATIO (in EUR x 1000)		31/12/2020	31/12/2019
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		6.557	6.656
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-394	-365
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	6.163	6.290
IX. Directe leegstandskosten		-156	-166
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	6.007	6.125
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		74.224	67.985
Brutohuurinkomsten	C	74.224	67.985
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	8,3%	9,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,1%	9,0%

4 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁸

Resultaat op de portefeuille

Dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten opzichte van de waardering van de vastgoeddeskundige per einde van het vorig boekjaar + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	434
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	107.308	70.773
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	107.308	71.207

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten. Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Financiële resultaat	-19.027	-24.095
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	8.077	12.739
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-10.950	-11.356

Operationele marge

De operationele marge of bedrijfsmare bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoed resultaat. Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van het vastgoedresultaat

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedresultaat	74.374	68.135
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	67.635	61.710
OPERATIONELE MARGE	90,9%	90,6%

²⁸ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

Gemiddelde kost van de schuld

De gemiddelde financiële kost over het lopende jaar wordt 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.

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (in EUR X 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Financiële resultaat	-19.027	-24.095
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-94	-57
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.077	12.739
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.090	2.146
Intercalaire intresten	-926	-896
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-9.880	-10.164
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	511.633	463.437
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	1,9%	2,2%

Interest Coverage Ratio

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

INTEREST COVERAGE RATIO (in EUR X 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	67.635	61.710
Financiële inkomsten (+)	94	57
TOTAAL (A)	67.729	61.767
Netto interestkosten (-)	10.938	11.309
TOTAAL (B)	10.938	11.309
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,19	5,46

Net debt/EBITDA

De Net debt / EBITDA ratio wordt berekend door de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen (verminderd met kasgeld) te delen door het operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille). Deze APM geeft aan hoeveel jaar de vennootschap nodig heeft om haar financiële schulden terug te betalen, in de veronderstelling dat de financiële schuld en EBITDA constant blijven.

NET DEBT / EBITDA (in EUR X 1 000)		31/12/2020	31/12/2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		508.535	451.082
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-5.057	-7.690
Net debt (IFRS)	A	503.478	443.392
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS)	B	67.635	61.710
+ Afschrijvingen		278	256
EBITDA (IFRS)	C	67.913	61.966
Net debt / EBITDA	A/C	7,4	7,2

5 Update COVID-19 en vooruitzichten 2021

5.1 COVID-19

Montea zal in 2021 nog steeds de verschillende maatregelen waarborgen die genomen werden om de continuïteit van haar activiteiten in de verschillende landen waarin ze actief is te verzekeren, waarbij de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders op de eerste plaats komt. Telewerk is de norm voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid vereisen. Montea beschikt over een digitale omgeving en moderne communicatietools, waardoor deze maatregel geen bijzondere moeilijkheden oplevert. De continuïteit van de dienstverlening richting de huurders wordt gewaarborgd door de operationele teams die in nauw contact staan met de huurders.

Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (op geografisch, sector- en siteniveau) klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. De magazijnen zijn operationeel en kennen in sommige gevallen zelfs een verhoogde activiteit. Montea is zich bewust van de uitdaging waarmee sommige klanten geconfronteerd worden. Aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden. Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkijtscheldingen toegekend. De gespreide huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen eind 2020 een bedrag van ca. 0,5 miljoen. Voor de totaliteit van deze gespreide huursommen werd voorzichtigheidshalve een provisie aangelegd in de resultatenrekening van 2020.

Montea heeft 99% van de verschuldigde huurfacturen van FY 2020 geïnd.

Op heden werd eenzelfde percentage van 99% van de vervallen huurfacturen van januari 2021 (maandhuren) en het eerste trimester 2021 (kwartaalhuren) ontvangen.

Montea heeft bovendien verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur, zoals een schuldratio van 38,0% en een Interest Coverage Ratio van 6,2x. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft Montea haar financieringsbehoeften (verplichtingen inclusief verwachte uitgaven voor nog niet geëngageerde projecten conform vooruitzicht portefeuillegroei) tot augustus 2021 gedekt. Montea heeft momenteel een niet-opgenomen capaciteit van kredietlijnen van € 106,5 miljoen.

Montea overweegt steeds alle mogelijke financieringsvormen. De toegang tot de schuldenmarkt werd voor Montea niet beperkt naar aanleiding van COVID-19 dankzij haar track record, haar lage schuldratio en de vastgoedklasse (logistiek) waarin zij actief is. Rekening houdend met de onzekerheden door COVID-19, heeft Montea besloten om de beschikbare schuldcapaciteit op te trekken wat extra financiële kosten in de vorm van een reservatiecommissie met zich zal meebrengen voor de toekomst.

De gemiddelde kost van schuld daalde van 2,2% in 2019 naar 1,9% in 2020.

Logistiek is de vastgoedklasse die naar verwachting niet of misschien zelfs positief geïmpacteerd zal worden door de crisis:

- Bedrijven zullen hun afhankelijkheid van Aziatische landen willen beperken en strategische voorraden opbouwen
- Verwachtingen van consumenten naar kortere leveringstermijnen zal toenemen waardoor verschillende bedrijven meer voorraad zullen willen aanleggen
- Bedrijven die nog geen online diensten leverden, zijn genoodzaakt om zich aan te passen en zullen ook na de crisis hun online diensten blijven leveren
- Consumenten die de voordelen van online diensten nog niet kenden, hebben noodgedwongen leren werken met bestellingen via internet, wat een gedragswijziging bij late adopters zal bewerkstelligen.

5.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

Diverse trends in de logistieke sector werden door de coronapandemie versneld. Zo is de e-commerce nog sneller gegroeid en neemt het belang van bepaalde markttenenden zoals onder meer omnichannel, nearshoring, duurzame e-commerce, gebruik van data analytics en robotisering steeds toe. Dankzij het toenemende belang van deze trends, de inhouse knowhow (track record als ontwikkelende eindinvesteerder), de goed gevulde ontwikkelingspijplijn en de talrijke grondposities herbevestigt Montea de verdere groei van de vastgoedportefeuille naar minimaal € 1.450 miljoen tegen eind 2021. 77% van de beoogde groei van € 300 miljoen werd eind 2020 reeds geïdentificeerd.

Met de opzet van verschillende partnerships, waaronder de samenwerking met Duitse IMPEC Group, zal Montea in de volgende jaren het stevige groeiverhaal verder zetten.

Deze groei zal worden gerealiseerd door o.a.:

- Een combinatie van verwerven van grondposities met het oog op het ontwikkelen van voorverhuurde build-to-suit projecten;
- Sale-and-lease back transacties;
- Investerings binnen de uitgebreide GVV wetgeving;
- Investerings in hernieuwbare bronnen

Op basis van de huidige kennis en inschatting van het coronavirus, zware negatieve gevolgen van een eventuele nieuwe golf of lockdown buiten beschouwing gelaten, verwacht Montea voor 2021:

- ✓ een groei van EPRA resultaat per aandeel naar € 3,68
(+ 12% t.o.v. 2019 of + 5% t.o.v. 2020)
- ✓ een stijging van het dividend per aandeel naar € 2,96
(+ 17% t.o.v. 2019 of + 5% t.o.v. 2020)

Ook in 2021 houdt Montea vast aan haar strategie om haar portefeuille aan continue arbitrage te onderwerpen. Deze strategie resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie indicatoren zoals bezettingsgraad (99,4% eind 2020), gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,7 jaar eind 2020) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (7,9 jaar eind 2020). Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen. Montea verwacht dan ook de bezettingsgraad minstens boven 97% aan te houden.

Montea heeft de ambitie om haar eigen werking CO2-neutraal te maken naar jaareinde toe door o.a. CO2-uitstoten te verminderen (stimuleren van gebruik van openbaar vervoer, elektrische wagens,...), energie-efficiëntie te verbeteren (energiemonitoring,...) en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomptoepassingen) te gebruiken. Een samenwerking met CO2logic werd aangegaan om het proces te begeleiden en certifiëren. Montea treedt toe tot het Science Based Targets initiatief om haar ambitie en inzet in de strijd tegen klimaatverandering te onderstrepen.

In 2021 heeft Montea de intentie een Green Finance Framework uit te werken en te implementeren.

6 Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

Gevolggevend aan artikel 5.11 van de uitgiftevoorwaarden van de obligaties, uitgegeven op 28 mei 2014 (ten belope van in totaal € 30 miljoen) en op 30 juni 2015 (ten belope van in totaal € 50 miljoen), zal Montea in haar geconsolideerde jaarlijkse en semestriële cijfers een verklaring geven inzake het voldoen aan bepaalde convenanten die werden opgelegd in art. 5.10 van die uitgiftevoorwaarden.

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldratio 38,0% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2014 en art. 5.10 punt (c) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2015;
- de "Interest Cover" 6,2 bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5 zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.

7 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.

8 Financiële kalender

12/05/2021	Tussentijdse resultaten 31/03/2021 (voor beurstijd)
18/05/2021	Algemene aandeelhoudersvergadering
19/08/2021	Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2021 (na beurstijd)
29/10/2021	Tussentijdse resultaten 30/09/2021 (voor beurstijd)

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website www.montea.com.

OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/12/2020 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.463.071 m², verspreid over 74 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

Jo De Wolf | +32 53 82 62 62 | jo.dewolf@montea.com

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

BIJLAGE 1

Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2020

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019
		12 maanden	12 maanden
I.	Huurinkomsten	70.061	65.063
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-465	1
	NETTO HUURRESULTAAT	69.597	65.063
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.466	6.986
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-7.762	-7.371
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.074	3.457
	VASTGOEDRESULTAAT	74.374	68.135
IX.	Technische kosten	-17	-22
X.	Commerciële kosten	-95	-58
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-156	-166
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.913	-1.794
XIII.	Andere vastgoedkosten	-48	-8
	VASTGOEDKOSTEN	-2.229	-2.047
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	72.145	66.089
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-4.378	-4.207
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-133	-172
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	67.635	61.710
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	434
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	107.308	70.773
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	174.943	132.917
XX.	Financiële inkomsten	94	57
XXI.	Netto interestkosten	-10.938	-11.309
XXII.	Andere financiële kosten	-107	-105
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.077	-12.739
	FINANCIIEEL RESULTAAT	-19.027	-24.095
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	155.915	108.822
XXV.	Vennootschapsbelasting	-906	-357
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-906	-357
	NETTO RESULTAAT	155.009	108.465
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	155.009	108.465
	Minderheidsbelangen	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	15.916.319	15.229.606
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	9,74	7,12

BIJLAGE 2
Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019
I.	VASTE ACTIVA	1.360.539	1.161.381
A.	Goodwill	-	-
B.	Immateriële vaste activa	589	419
C.	Vastgoedbeleggingen	1.328.823	1.147.476
D.	Andere materiële vaste activa	30.842	13.344
E.	Financiële vaste activa	64	107
F.	Vorderingen financiële leasing	-	-
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	221	35
H.	Uitgestelde belastingen - activa	-	-
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-
II.	VLOTTENDE ACTIVA	38.382	32.317
A.	Activa bestemd voor verkoop	6.221	-
B.	Financiële vlottende activa	-	-
C.	Vorderingen financiële leasing	-	-
D.	Handelsvorderingen	13.374	13.405
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.646	9.186
F.	Kas en kasequivalenten	5.057	7.690
G.	Overlopende rekeningen	4.085	2.037
	TOTAAL ACTIVA	1.398.921	1.193.698
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	815.311	680.029
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	815.311	680.029
A.	Kapitaal	319.812	314.983
B.	Uitgiftepremies	222.274	209.184
C.	Reserves	118.216	47.397
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	155.009	108.465
II.	Minderheidsbelangen	-	-
	VERPLICHTINGEN	583.610	513.669
I.	Langlopende verplichtingen	477.807	412.772
A.	Voorzieningen	-	-
B.	Langlopende financiële schulden	446.742	389.741
a.	Kredietinstellingen	351.874	263.308
b.	Financiële leasing	833	943
c.	Andere	94.035	125.491
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	31.065	23.031
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	10.186	10.186
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	-
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen	105.803	100.896
A.	Voorzieningen	-	-
B.	Kortlopende financiële schulden	61.794	61.340
a.	Kredietinstellingen	30.000	29.600
b.	Financiële leasing	98	92
c.	Andere	31.696	31.648
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17.966	14.214
a.	Exit taks	147	274
b.	Andere	17.819	13.940
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.778	4.809
F.	Overlopende rekeningen	21.266	20.534
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.398.921	1.193.698

BIJLAGE 3

Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen (€ '000)

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
Toelichting	29	29	30	31	30	32	
OP 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	0	680.029
Elementen onmiddellijk erkend als EV	4.829	13.091	2.402	0	0	0	20.322
Kapitaalsverhoging	4.829	13.091	0	0	0	0	17.919
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	2.402	0	0	0	2.402
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	319.812	222.274	49.799	108.465	0	0	700.351
Dividenden	0	0	-40.049	0	0	0	-40.049
Overgedragen resultaat	0	0	108.465	-108.465	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	155.009	0	0	155.009
OP 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	0	815.311

BIJLAGE 4

Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019
	12 maanden	12 maanden
Netto resultaat	155.009	108.465
Andere elementen van het globaal resultaat	2.402	-242
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	2.402	-242
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	2.402	-242
Globaal resultaat	157.411	108.223
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	157.411	108.223
Minderheidsbelangen	0	0

BIJLAGE 5

Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht (€ '000)

GECONSOLIDEERD KASTSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019
	12 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	7.690	4.634
Netto resultaat	155.009	108.465
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	10.950	11.356
Ontvangen rente	-94	-57
Betaalde interesten op financieringen	11.045	11.413
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	906	357
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-99.395	-58.570
Afschrijvingen en waardeverminderingen	743	255
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	278	256
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	465	-1
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	0
Andere niet-kas elementen	-100.138	-58.825
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-107.308	-70.773
IFRS 9 impact (+/-)	8.077	12.739
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-434
Voorzieningen	-1	0
Belastingen	-906	-357
NETTO KASTSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUAWERKKAPITAAL (B)	67.470	61.608
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	1.791	3.294
Bewegingen in activa posten	-2.663	7.406
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-186	-7
Handelsvorderingen (korte termijn)	31	2.194
Andere kortlopende activa	-460	4.681
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-2.048	537
Bewegingen in passiva posten	4.454	-4.112
Handelsschulden	3.079	-4.302
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	673	-1.626
Andere kortlopende passiva	-30	101
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	732	1.714
NETTO KASTSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	76.951	69.536
Investeringsactiviteiten	-98.695	-136.504
Acquisitie van immateriële vaste activa	-327	-168
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-82.602	-136.027
Andere materiële activa	-29	-195
Zonnepanelen	-15.737	-548
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	434
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASTSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-98.695	-136.504
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-21.744	-66.968
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	57.479	-51.704
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen	-19.727	137.717
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)	0	0
Financiële kaselementen	-10.950	-11.356
NETTO FINANCIËLE KASTSTROOM (C1)	26.801	74.658
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	5.057	7.690

BIJLAGE 6

Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2020²⁹

Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid

Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Brussel, 29 januari 2021

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor geregementeerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle (JLL) en Stadim gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Frankrijk en Nederland 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 werden bezocht door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.

Montea NV – 31 12 2020

Page 1

²⁹ Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2020 werd opgenomen in dit tussentijds verslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per 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 gehanteerd door Stadim voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 8% en de overdrachtskosten gehanteerd door JLL voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 9%.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 31 december 2020 een investeringswaarde heeft van:

1.438.408.600 EUR

(Eén miljard vierhonderd achtendertig miljoen vierhonderd en acht duizend en zes honderd Euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 3 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 8%/9% voor de panden in Nederland, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 31 december 2020 op :

1.365.289.300 EUR

(Eén miljard driehonderd vijftenzestig miljoen tweehonderd negenentachtig duizend en drie honderd Euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 3 landen waar Montea NV aanwezig is.

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

Met hoogachting,



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2020 waardeert, de investeringswaarde op 1.408.620.400 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.337.707.600 Euro.



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2020 waardeert, de investeringswaarde op 29.788.200 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 27.581.700 Euro.



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

BIJLAGE 7**Verklaring van de commissaris**

De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Dhr. Joeri Klaykens, bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, moeten doorgevoerd worden.