

Persbericht Tussentijdse verklaring

Persbericht - Gereguleerde informatie van de enige bestuurder met betrekking tot de periode van 01/01/2022 t/m 31/03/2022

Embargo tot 12/05/2022 – 7u00



MORE INFORMATION:
MONTEA.COM


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

Highlights Q1 2022

- ❑ **Status Track'24:** Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd¹ investeringsvolume van € 400 miljoen, reeds voor € 301 miljoen gerealiseerd en voor € 99 miljoen in uitvoering. Dit investeringsvolume van € 400 miljoen bestaat uit een mix van:
 - ⇒ standing investments (ca. 50%)
 - ⇒ ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten (ca. 30%)
 - ⇒ grondposities (ca. 20%)

Dit aan een **gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,6%** exclusief grondreserve²

- ❑ **Reële waarde van de vastgoedportefeuille** stijgt in het eerste trimester 2022 met € 176 miljoen (€ 128 miljoen gerealiseerd investeringsvolume en € 47 miljoen latente meerwaarde m.b.t. recent opgeleverde projecten inclusief herwaardering van de bestaande portefeuille) **of 10% t.o.v. eind 2021 naar € 1,9 miljard**
- ❑ Aan de start van 2022, werd Steven Claes aangesteld als **Chief Human Resources Officer** – hij vervoegt het managementteam en zal actief **het toekomstig HR-beleid** mee uitwerken
- ❑ Het **ESG-verslag 2021** verscherpt de ambitie op vlak van duurzaam ondernemen: **een leiderschapspositie op het vlak van duurzaamheid** innemen

Vooruitzichten 2022

- ❑ Groei van het **EPRA-resultaat per aandeel** voor 2022 naar € 4,00 per aandeel (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ❑ Groei van het **dividend per aandeel** voor 2022 naar € 3,23 per aandeel (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ❑ Realisatie van een **investeringsvolume** over 2022 van **ca. € 300 miljoen**

¹ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 & het eerste kwartaal 2022 en lopende projecten in uitvoering.

² Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,1%.

Highlights groeiplan track'24

- ❑ **EPRA-resultaat per aandeel** stijgt naar **€ 4,30** in 2024
(> **20%** stijging t.o.v. 2020)
- ❑ **Dividend per aandeel** stijgt naar **€ 3,45** in 2024, op basis van een pay-out ratio van 80%
(> **20%** stijging t.o.v. 2020)
- ❑ Realisatie van een investeringsvolume van **€ 800 miljoen** over de periode 2021-2024
(> **60%** stijging t.o.v. Q4 2020)
- ❑ Focus op **duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed**
 - ⇒ Strategische toplocaties
 - ⇒ Multimodale sites
 - ⇒ Multifunctionele gebouwen
 - ⇒ Maximale benutting van ruimte – brownfield & greyfield re-development
- ❑ Montea heeft de ambitie om de **CO₂ uitstoot** van haar **eigen werking** tegen **eind 2024** te **reduceren met 50%** – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk **volledige CO₂ neutraliteit zonder compensatie**
- ❑ Montea heeft de ambitie om de **CO₂ uitstoot** van haar **gebouwen** tegen **eind 2024** te **reduceren met 20%** - in lijn met de 2050 doelstelling, namelijk de uitstoot in lijn brengen met de targets van de klimaatconferentie van Parijs (Paris Proof)

Samenvatting

Highlights Q1 2022

1. Het EPRA-resultaat van Montea bedraagt € 15,0 miljoen voor de eerste 3 maanden van 2022, een vergelijkbaar niveau t.o.v. dezelfde periode van 2021 (€ 15,4 miljoen). In het eerste kwartaal van 2021 werd een éénmalige vergoeding opgenomen waarbij Montea afgezien heeft van een voorkooprecht op een eventuele verkoop van een perceel met opstallen in Tilburg. Zonder rekening te houden met de in 2021 ontvangen éénmalige vergoeding, groeit het EPRA-resultaat met 11% t.o.v. dezelfde periode 2021.

2. Het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2022 bedraagt € 0,93 per aandeel vergelijkbaar met het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2021 (€ 0,96 per aandeel). Zonder rekening te houden met de in 2021 ontvangen éénmalige vergoeding, groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 10% t.o.v. de eerste 3 maanden van 2021.

3. Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd³ investeringsvolume van € 400 miljoen, reeds voor € 301 miljoen gerealiseerd en voor € 99 miljoen in uitvoering. Montea gaat hiermee verder op het elan van 2021 en is op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode van 2021 tot en met 2024 te realiseren. Het investeringsvolume van € 400 miljoen bestaat uit een mix van:

- standing investments; aangekocht in 2021 & Q1 2022 + af te ronden aankopen na Q1 2022 (ca. 50%)
- ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten; opgeleverd & in uitvoering eind Q1 2022 (ca. 30%)
- grondposities; aangekocht in 2021 & Q1 2022 (ca. 20%)

Dit aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,6% exclusief grondreserve⁴.

4. In de loop van het eerste trimester 2022 werd een additioneel portefeuillevolume van € 176 miljoen gerealiseerd. Deze toename bestaat uit een gerealiseerd investeringsvolume van € 128 miljoen alsook uit latente meerwaardes van recent opgeleverde projecten en herwaarderingen van de bestaande portefeuille voor een totaalbedrag van € 47 miljoen. De herwaarderingen van de bestaande portefeuille zijn hoofdzakelijk gedreven door een verdere neerwaartse yield shift met 6 bps alsook door een stijging van de geschatte markthuurwaarden met 1,6%. De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt naar € 1.874 miljoen, een stijging van 10% t.o.v. eind 2021 (€ 1.698 miljoen).

5. Dit additioneel portefeuillevolume wordt gerealiseerd, mede dankzij de nieuwe transacties die perfect passen binnen het groeiplan Track'24, waarbij Montea haar groeverhaal verder wil zetten:

- Overname van gebouw verhuurd aan Transuniverse Forwarding NV in Gent (BE)
- Overname van gebouw verhuurd aan Barsan Groep in Tilburg (NL)
- Overname van twee gebouwen verhuurd aan PostNL in Zwolle en 's Hertogenbosch (NL)
- Overname nieuwbouwproject verhuurd aan GVT Transport & Logistics in Alkmaar (NL)

Daarnaast werden in de loop van het eerste kwartaal in 2022 de volgende projecten opgeleverd: het distributiecentrum in Waddinxveen (NL), verhuurd voor 10 jaar aan HBM Machines B.V. en het cleantech recycle- en distributiecentrum te Tiel (NL), verhuurd voor 20 jaar aan Re-Match.

6. Met een schuldratio van 41,1% op 31 maart 2022 getuigt de geconsolideerde balans van Montea van een sterke solvabiliteit. Daarnaast blijven de portefeuille KPI's ook in 2022 zeer standvastig. Zo zijn de bezettingsgraad van 98,8%, een resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste vervaldag van 7,3 jaar (exclusief zonnepanelen), alsook een kwalitatieve en gediversifieerde klantenportefeuille, een waardevolle troef.

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

⁴ Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 5,1%.

7. Montea herbevestigt het voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 3,03 per aandeel in juni 2022, op basis van een uitkeringsgraad van 80%.

8. Aan de start van 2022, werd Steven Claes aangesteld als Chief Human Resources Officer – hij vervoegt het managementteam en zal actief het toekomstig HR-beleid mee uitwerken, waarbij de strategie en cultuur in dezelfde richting blijven evolueren.

9. Montea zal sterk inzetten op de reductie van zowel de CO₂-voetafdruk van haar bestaande portefeuille (operational carbon) als deze van haar nieuwe ontwikkelingen (embodied carbon). Hiermee zet Montea de ambities, om een leiderschapspositie op vlak van duurzaamheid in te nemen, kracht bij.

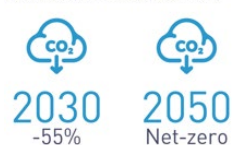
Montea operaties

Doelstellingen broeikasgasemissies



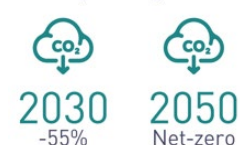
Bestaande portefeuille

Doelstellingen broeikasgasemissies



Nieuwe ontwikkelingen

Doelstellingen broeikasgasemissie



Vooruitzichten 2022

- ❑ Groei van het **EPRA-resultaat per aandeel** voor 2022 naar **€ 4,00 per aandeel** (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ❑ Groei van het **dividend per aandeel** voor 2022 naar **€ 3,23 per aandeel** (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ❑ Realisatie van een **investeringsvolume** over 2022 van **ca. € 300 miljoen**

Inhoudsopgave

1	Beheersverslag.....	7
1.1	Kerncijfers	7
1.2	Status Track'24 (op portefeuilleniveau)	10
1.3	Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2022	16
1.4	Financiële resultaten van 31 maart 2022	26
1.5	Belangrijke gebeurtenissen na 31/03/2022	34
1.6	Transacties tussen verbonden partijen	34
2	Vooruitzichten	35
2.1	Vooruitzichten 2022.....	35
2.2	Track'24.....	37
3	Toekomstgerichte verklaringen	38
4	Financiële kalender	39
	Bijlagen	40
	BIJLAGE 1: EPRA Performance measures	40
	BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	44

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	DE	31/03/2022 3 maanden	31/12/2021 12 maanden	31/03/2021 3 maanden
Vastgoedportefeuille								
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)								
Aantal sites		37	17	28	2	84	79	75
Bezettingsgraad (2)	%	100,0%	90,2%	100,0%	100,0%	98,8%	99,7%	99,4%
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (3)	m ²	789.440	200.749	686.407	35.965	1.712.561	1.545.165	1.485.292
Investeringswaarde (onroerend vermogen) (4)	K€	800.419	221.269	784.339	45.746	1.851.773	1.635.073	1.447.807
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (5)	K€	860.997	215.031	755.225	42.818	1.874.071	1.698.123	1.450.530
Onroerend vermogen	K€	780.889	206.704	719.577	42.818	1.749.988	1.548.305	1.370.186
Ontwikkelingen	K€	53.815	8.327	26.286	0	88.428	114.834	47.658
Zonnepanelen	K€	26.294	0	9.361	0	35.655	34.983	32.686
Totaal oppervlakte - Grondreserve	m ²					1.943.662	1.991.351	1.426.246
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²					1.465.964	1.429.246	1.277.109
waarvan inkomsten genererend	%					66%	68%	68%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²					477.698	562.105	149.137
Geconsolideerde resultaten								
Resultaten								
Netto huurresultaat	K€					20.688	75.145	19.074
Vastgoedresultaat	K€					21.900	84.743	21.988
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€					19.143	77.275	19.515
Operationele marge (6)	%					87,4%	91,2%	88,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (7)	K€					-3.111	-11.561	-2.813
EPRA resultaat (8)	K€					15.001	60.433	15.443
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						16.215.456	16.130.871	16.023.694
EPRA resultaat per aandeel (9)	€					0,93	3,75	0,96
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	K€					19	453	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	K€					46.702	175.392	69.584
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	K€					-5.548	-21.397	-12.332
Resultaat op de portefeuille (10)	K€					41.173	154.448	57.252
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (11)	K€					22.581	12.967	5.359
Netto resultaat (IFRS)	K€					78.754	227.848	78.054
Netto resultaat per aandeel	€					4,86	14,12	4,87
Geconsolideerde balans								
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (12)	K€					1.085.235	1.015.097	894.123
EPRA NRV (13)	K€					1.200.302	1.144.202	1.003.683
EPRA NTA (14)	K€					1.094.618	1.053.984	931.460
EPRA NDV (15)	K€					1.061.710	1.013.270	895.989
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€					794.557	675.905	543.210
Balanstotaal	K€					1.934.936	1.752.917	1.497.345
Schuldratio (16)	%					41,1%	38,6%	36,3%
IFRS NAV per aandeel (12)	€					66,93	62,60	55,80
EPRA NRV per aandeel (13)	€					74,02	70,56	62,64
EPRA NTA per aandeel (14)	€					67,50	65,00	58,13
EPRA NDV per aandeel (15)	€					65,48	62,49	55,92
Beurskoers (17)	€					118,00	132,20	89,00
Premie	%					76,3%	111,2%	59,5%

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

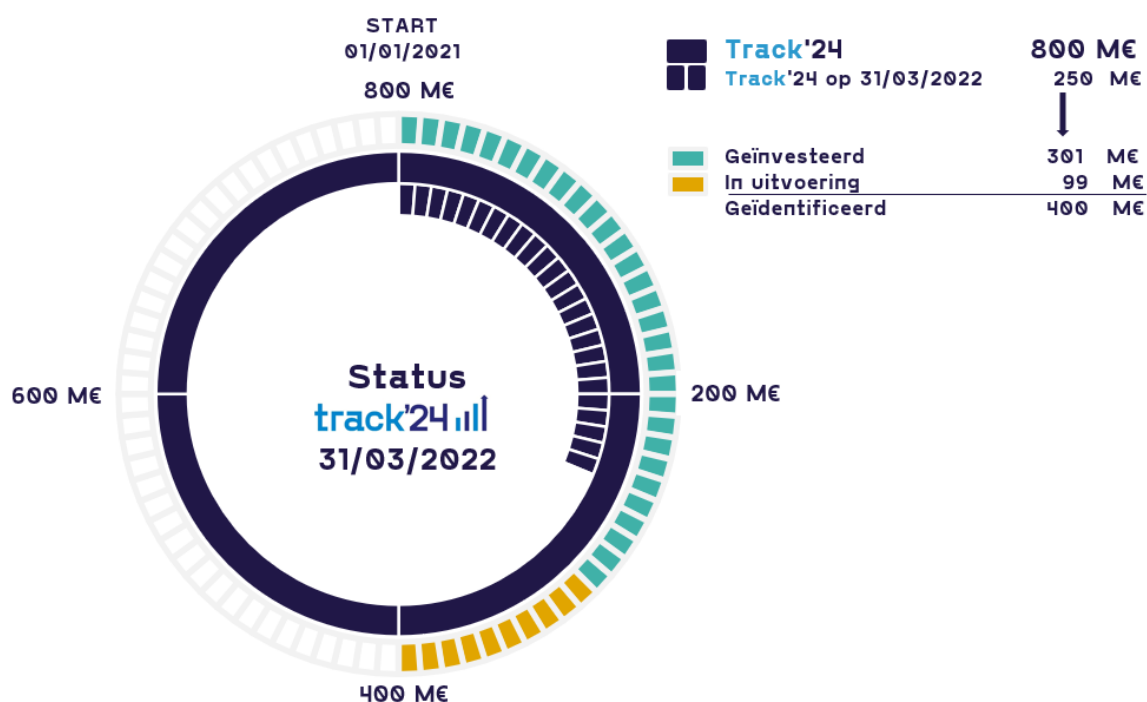
	Definitie	Doelstelling	31/03/2022	31/03/2021
A) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	€ x 1000:	
			15.001	15.443
			€/aandeel:	
			0,93	0,96
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.	€ x 1000:	
			1.200.302	1.003.683
			€/aandeel:	
			74,02	62,64
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.	€ x 1000:	
			1.094.618	931.460
			€/aandeel:	
			67,50	58,13
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.	€ x 1000:	
			1.061.710	895.989
			€/aandeel:	
			65,48	55,92
E) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.	14,1%	13,5%
F) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een bedrijf mogelijk te maken.	12,5%	12,3%
	Definitie	Doelstelling	31/03/2022	31/12/2021
G) EPRA Huurleegstand	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %) op basis van ERV.	1,2%	0,4%
H) 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.	4,8%	4,9%
I) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere nietvervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	4,9%	4,9%

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



1.2 Status Track'24 (op portefeuilleniveau)

Montea heeft sinds begin 2021 een geïdentificeerd⁵ investeringsvolume van ruim € 400 miljoen, reeds voor € 301 miljoen gerealiseerd en voor € 99 miljoen in uitvoering. Op deze geïdentificeerde investeringen verwacht Montea een gemiddeld netto aanvangsrendement van 5,6% te realiseren, exclusief grondreserve. Inclusief grondreserve verwacht Montea dat het netto aanvangsrendement 5,1% zal bedragen. Montea gaat hierbij verder op het elan van 2021 en is op schema om het vooropgestelde investeringsvolume van € 800 miljoen over de periode 2021 tot en met 2024 te realiseren. Deze investeringen zullen bestaan uit een mix van aankoop van grondposities & verhuurde magazijnen, ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten, en investeringen in zonnepanelen.



1.2.1 Acquisities

1.2.1.1 Overzicht gerealiseerde aankopen⁶

In de loop van het eerste kwartaal 2022 werd een totaal aankoopvolume van ca. 109 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

⁵ Het geïdentificeerd investeringsvolume bestaat uit het geïnvesteerde investeringsbedrag in de loop van 2021 & het eerste kwartaal van 2022 en lopende projecten in uitvoering.

⁶ Opgenomen in het geïnvesteerde investeringsvolume op 31/03/2022.

Overname gebouwen verhuurd aan PostNL, Zwolle en 's Hertogenbosch (NL)⁷

Montea bereikte begin 2022 een akkoord met Urban Industrial voor de overname van twee gebouwen in Zwolle en 's Hertogenbosch, beide momenteel verhuurd aan PostNL.

In Zwolle gaat het om een terrein van 6 ha met een footprint van ongeveer 29.000 m². De eigendom in 's Hertogenbosch is een terrein van 5 ha met een footprint van ongeveer 24.000 m². Beide eigendommen zijn strategisch gelegen aan de ingang van de stad en zijn dus uitermate geschikt voor e-commerce. Bovendien biedt de aanwezigheid van veel buitenterrein de mogelijkheid uit te breiden. De aankoop van beide gebouwen vond plaats op 31/01/2022.



Overname gebouw van Barsan, Tilburg (NL)⁸

Bij de start van 2022 bereikten Montea en een particuliere belegger een akkoord over de aankoop van het door Barsan Groep gehuurde logistieke pand in Tilburg. Het gebouw heeft een oppervlakte van 6.000 m² op een terrein van 2 ha. De site biedt de mogelijkheid om het gebouw in de toekomst verder uit te breiden. De aankoop vond plaats op 31/01/2022.



Overname gebouw van GVT, Alkmaar (NL)⁹



Begin februari 2022 heeft Montea een akkoord bereikt over drie nieuwbouwprojecten in Nederland die GVT Transport & Logistics zal huren voor een periode van 10 jaar. Een eerste nieuwbouwproject werd opgeleverd in de loop van het eerste kwartaal in 2022 en is gelegen in Alkmaar, een ideale locatie voor fijnmazige distributie. De sites in Berkel & Rodenrijs en Echt zullen in de loop van het tweede en derde kwartaal van 2022 opgeleverd en aangekocht worden (cfr. 1.2.1.2).

⁷ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

⁸ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

⁹ Zie persmededeling van 07/02/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

Aankoop van ontwikkelingsterrein, Lembeek (BE)

In Lembeek, gelegen nabij de toegangsweg van de ring van Brussel, heeft Montea in de loop van het eerste kwartaal een terrein van ca. 55.000 m² verworven, voor een investeringswaarde van ca. € 10,0 miljoen. De locatie is zowel geschikt voor logistieke activiteiten, als voor stadsdistributie (Zuid-Brussel). Montea verwacht in de loop van 2023 te starten met de ontwikkeling van het terrein.

Overname gebouw van Transuniverse, Gent (BE)

Montea sloot in de loop van het eerste kwartaal van 2022 een akkoord met Transuniverse Forwarding NV over de overname van een strategisch gelegen gebouw te Gent. Het gaat om een grond van ca. 46.000 m² waar vandaag gebouwen opstaan van ca. 27.000 m². De gebouwen zijn verhuurd aan Transuniverse Forwarding NV, die transportoplossingen biedt op maat van haar klanten, alsook aan Oxfam Fair Trade CV, die zich inzet voor een eerlijke wereldhandel.

De ligging van het gebouw aan de R4 in Gent, maakt de locatie op lange termijn van strategisch belang voor bijvoorbeeld toekomstige last-mile beleving van Gent.

1.2.1.2 Overzicht af te ronden aankopen na Q1 2022¹⁰

Overname gebouwen van GVT, Echt en Berkel en Rodenrijs (NL)¹¹

In de loop van het tweede en derde kwartaal van 2022, zullen de twee sites, gelegen in Echt en Berkel & Rodenrijs, verhuurd voor een vaste periode van 10 jaar aan GVT Transport & Logistics, opgeleverd worden. De sites bieden, net zoals de site in Alkmaar, een ideale locatie voor fijnmazige distributie (cfr. 1.2.1.1).



¹⁰ Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/03/2022.

¹¹ Zie persmededeling van 07/02/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.2 Ontwikkelings- en uitbreidingsprojecten

1.2.2.1 Projecten opgeleverd in de loop van Q1 2022¹²

In de loop van het eerste kwartaal 2022 werd een oppervlakte van ca. 59.700 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 52 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen, zie 1.2.2.3).

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

In het eerste kwartaal van 2022, werd de eerste fase van de ontwikkeling van een distributiecentrum te Waddinxveen in Nederland opgeleverd (50% van het in 2020 aangekochte terrein). Deze ontwikkeling is volledig voorverhuurd aan HBM Machines B.V.¹³ voor een vaste periode van 10 jaar.



Ontwikkeling fase 1:

- Aankoop terrein: Q3 2020
- Oppervlakte terrein¹⁴: 60.000 m²
- Oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m²
- Start ontwikkeling: Q1 2021
- Oplevering: 28/02/2022
- Huurder: HBM Machines B.V. voor een vaste periode van 10 jaar
- Investeringswaarde: ca. € 40 miljoen

Cleantech recycle- en distributiecentrum, Tiel (NL)¹⁵

Montea leverde tevens in het eerste kwartaal van 2022 de bouw op van een recycle- en distributiecentrum van 9.700 m² voor Re-match. Het recycle- en distributiecentrum werd gebouwd op het terrein van ca. 48 ha te Tiel, dat Montea aankocht in september 2018. Na voltooiing van deze ontwikkeling voor Re-match is er op de site nog 45 ha bestemde grond beschikbaar voor ontwikkeling die intussen verhuurd blijft aan Recycling Combinatie REKO B.V. (voor opslag en verwerking van restafval) en Struyk Verwo Infra B.V.



- Aankoop verhuurd terrein: Q3 2018
- Oppervlakte verhuurd terrein: 479.000 m² waarvan 31.800 m² werd vrijgegeven voor de constructie van een distributiecentrum; het resterende deel blijft verhuurd aan Recycling Combinatie REKO B.V. en Struyk Verwo Infra B.V.
- Oppervlakte distributiecentrum: 9.700 m²
- Start ontwikkeling: Q2 2021
- Oplevering: 25/03/2022
- Huurder: Re-Match voor een vaste periode van 20 jaar
- Investeringswaarde: ca. € 12 miljoen

¹² Opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/03/2022.

¹³ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁴ Totale oppervlakte van het aangekochte terrein bedraagt 120.000 m². Fase 2 (60.000 m²) zal pas beschouwd worden als geïdentificeerd project op moment dat de bouwfase zal starten.

¹⁵ Zie persmededeling van 26/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.2.2 Projecten in uitvoering in 2022¹⁶

Bovendien heeft Montea in de loop van 2021 een aantal projecten opgestart die in de loop van 2022 opgeleverd zullen worden. Het betreft de ontwikkeling van een oppervlakte van ca. 55.000 m² aan voorverhuurde projecten en een voorverhuurde parkeertoren van ca. 40.000 m². Dit voor een totaal investeringsbudget van ca. € 84 miljoen.

Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL) ¹⁷

Montea kon in de loop van het tweede kwartaal van 2021 een achtjarig huurcontract ondertekenen met Bas Service Oriented voor de ontwikkeling van een nieuw distributiecentrum van ca. 26.500 m² op het bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. Montea ondertekende reeds in 2019 de koopovereenkomst voor deze brownfield van 37.520 m². Intussen werd deze site volledig gesaneerd, is de omgevingsvergunning definitief afgeleverd en zijn de bouwwerken volop aan de gang.



- Aankoop terrein: Q4 2019
- Oppervlakte terrein: ca. 37.520 m²
- Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 26.500 m²
- Start ontwikkeling: Q3 2021
- Verwachte oplevering: Q2 2022
- Huurder: Bas Service Oriented voor een vaste periode van 8 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 20 miljoen

Blue Gate, Antwerp (BE)

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



In de loop van het derde kwartaal van 2021, kon Montea starten met de ontwikkeling van een distributiecentrum van ca. 8.500 m². Deze ontwikkeling is volledig voorverhuurd voor een vaste periode van 15 jaar aan Amazon Logistics. Het distributiecentrum wordt gekwalificeerd als Breeam Excellent.

- Aankoop terrein: Q3 2021
- Oppervlakte terrein: ca. 38.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 8.500 m²
- Oppervlakte parkeertoren: 5 levels van ca. 8.000 m²
- Start constructie: Q3 2021
- Verwachte oplevering: Q3 2022
- Huurder: Amazon Logistics voor een vaste periode van 15 jaar
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 41 miljoen

¹⁶ Deels opgenomen in het geïnvesteerd investeringsvolume op 31/03/2022 en deels opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/03/2022.

¹⁷ Zie persmededeling van 03/06/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

Structurele samenwerking met Cordeel, Tongeren (BE)¹⁸

Montea ging eind 2021 een nieuwe structurele samenwerking aan met de bouwgroep Cordeel en diens vastgoeddivisie C-living (hierna "Groep Cordeel"). Montea is ingestapt in lopende ontwikkelingsdossiers van de Groep Cordeel in Tongeren, Vilvoorde en Zele. Samen met Montea zullen zij de verschillende terreinen met een totale terreinoppervlakte van ca. 420.000 m² een nieuwe toekomst geven.



In het vierde kwartaal van 2021, heeft Montea in een eerste fase twee terreinen van ca. 180.000 m² in Tongeren verworven. Op het eerste terrein werd in 2021 reeds een eerste voorverhuurd (XPO Logistics) gebouw van 20.000 m² ontwikkeld en de ontwikkeling van een tweede gebouw van 20.000 m² opgestart:

Ontwikkelingsfase 1 – tweede gebouw op 1^e terrein (20.000m²):

- Aankoop terrein: Q4 2021
- Oppervlakte terrein: ca. 44.000 m²
- Oppervlakte distributiecentrum: ca. 20.000 m²
- Start constructie: Q4 2021
- Verwachte oplevering: Q4 2022
- Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 24 miljoen

1.2.2.3 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

Op het einde van het eerste kwartaal in 2022, beschikt de PV-portefeuille van Montea over een totaal vermogen van ca. 43 MWp, goed voor een productie van ca. 40.000 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van ca. 11.500 gezinnen of een equivalent aan CO₂-reductie van ca. 650 ha bos.

Verwachte realisaties in 2022¹⁹

Montea heeft ongeveer 86% 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. € 0,6 miljoen voorzien.

In Nederland werd inmiddels 61% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. Montea heeft als doelstelling dit percentage op te trekken tot 75% en voorziet hiervoor een investeringsbudget van ca. € 9 miljoen euro. Vertraging wordt verwacht door capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnetwerk in Nederland.

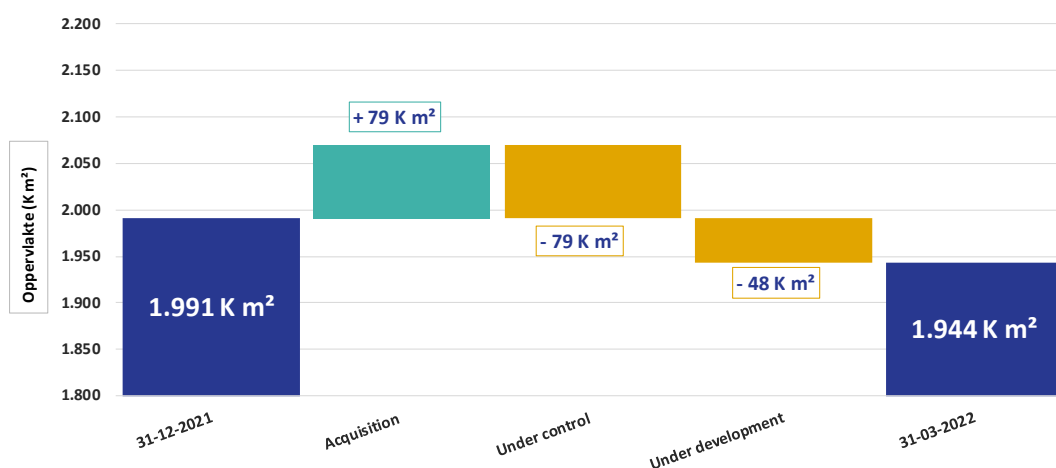
Naast Nederland en België, werd in het vierde kwartaal van 2021 gestart met de installatie van zonnepanelen in Frankrijk. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 4 miljoen voorzien.

¹⁸ Zie persmededeling van 04/01/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁹ Opgenomen in het investeringsvolume 'in uitvoering' op 31/03/2022.

1.2.3 Ontwikkelingspotentieel - grondreserve

Montea sluit, net als eind 2021, het eerste kwartaal van 2022 af met een grondreserve van ca. 2.000.000 m², een stabiele reserve om haar ambities de komende jaren verder te verwezenlijken. Montea kon gedurende het eerste kwartaal in 2022 ca. 80.000 m² terreinen aankopen die ze reeds onder controle had (cfr. 1.2.1.1). Het gaat om een ontwikkelingsterrein gelegen te Lembeek in België van ca. 55.000 m² en drie uitbreidingsgronden gelegen te Tilburg, Zwolle en 's Hertogenbosch van ca. 24.000 m² in Nederland. Daarnaast werd begin 2022, een ontwikkeling opgestart te Tongeren (BE), op het terrein van ca. 44.000 m² (cfr. 1.2.2.2).



1.3 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2022

1.3.1 Huuractiviteit tijdens Q1 2022

Bezettingsgraad van 98,8%

Op 31 maart 2022 bedraagt de bezettingsgraad 98,8%, tegenover 99,7% eind 2021. Van de 9% huurcontracten die in 2022 op vervalddag komen, kon op heden reeds 82% worden verlengd of vernieuwd.

De beperkte leegstand bevindt zich in St-Martin-de-Crau (FR) voordien verhuurd aan Office Dépot.

1.3.2 Desinvesteringsactiviteit

Er hebben in het eerste kwartaal van 2022 geen desinvesteringen plaatsgevonden.

1.3.3 ESG-verslag²⁰: onze duurzaamheidsstrategie

Kwalitatief ondernemen en groeien, met oog voor de brede omgeving waarin we opereren, het heeft altijd in het DNA van Montea gezeten. Waar 2020 het jaar was waarin we dit DNA voor het eerst omzetten in een duidelijke visie en duurzaamheidsstrategie, werd 2021 het jaar waarin we erkenning kregen voor die inspanningen, met o.a. een GRESB-score die meer dan verdubbelde en een EPRA sBPR Silver Award. Het werd ook het jaar waarin we onze duurzaamheidsstrategie op basis van nieuwe verworven inzichten verfijnden op gebied van Omgeving (Environment), Team (Social) en Beleid (Governance).

1.3.3.1 Omgeving (Environment)

Verdere verfijning duurzaamheids-doelstellingen 2030/2050

Montea heeft haar duurzaamheidsvisie voor de toekomst uitgewerkt via een strategisch plan 2030/2050 dat in 2021 verder werd verfijnd. Zo werd beslist om ook in te zetten op het reduceren van de embodied carbon van de nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast kregen de ESG en corporate policies in 2021 een update, om zo de ambitieuze duurzaamheidsstrategie beter te reflecteren. Hiermee zet Montea haar ambities kracht bij om een leiderschapspositie op het vlak van duurzaamheid in te nemen.

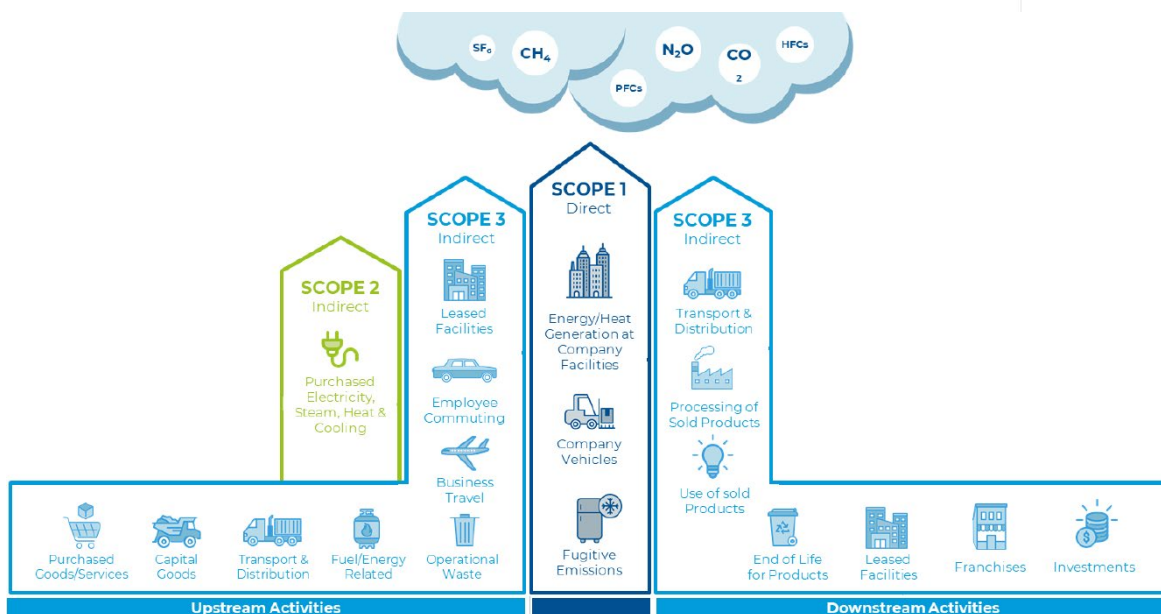
In essentie bestaan de totale broeikasgasemissies van Montea uit drie onderdelen:



²⁰ Zie persmededeling van 15/04/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

Montea operaties

Montea is erin geslaagd om eind 2021 de eigen operaties CO₂-neutraal te maken in scope 1, 2 en 3 (mobiliteit medewerkers en upstream emissies van scope 1 en 2). Dit door een combinatie van maatregelen (bv. aankoop 100% groene stroom) en een compensatiemechanisme dat door CO₂logic werd opgezet.



Tegen 2030 wil Montea CO₂-neutraal zijn zonder compensatiemechanisme.

Doelstellingen broeikasgasemissies



Acties 2021



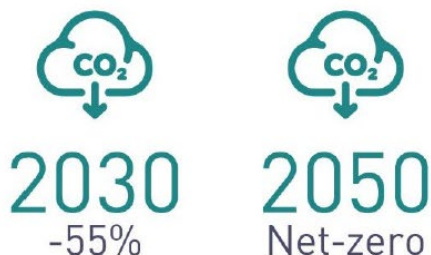
Montea heeft echter ook voldoende verantwoordelijkheidszin om te beseffen dat een CO₂-neutraal label voor de eigen operaties onvoldoende is. Daarom is het belangrijk dat de ambities van Montea verder reiken dan de CO₂-neutraliteit van de eigen operaties en dat er ook acties moeten worden ondernomen om zowel de operationele als de embodied carbon van de portefeuille te reduceren.



Nieuwe ontwikkelingen

Montea wil tegen 2030 de CO₂-emissies (embodied carbon) van haar nieuwe ontwikkelingen met 55% verminderen en tegen 2050 Net-zero (neutraal met compensatie) maken.

Doelstellingen broeikasgasemissie



Acties

Verminderen van energie-intensiteit t.o.v. de CRREM doelstellingen voor 2021 (1,5°C scenario)

In 2022 -48% In 2030 -74%



Status 2021:

-22%

1. Energie-efficiëntie in nieuwe ontwikkelingen

Om zowel de kosten als de broeikasgasemissies van de huurders te reduceren, werden er ook doelstellingen bepaald wat betreft de energie-efficiëntie van nieuwe ontwikkelingen.

Om die doelstellingen te behalen werd er met het Blue Label een duurzame bouwhandleiding voor nieuwe ontwikkelingen gecreëerd. Deze handleiding behelst dat de volgende zaken intussen tot de standaarduitrusting bij nieuwbouwprojecten behoren:

- ledverlichting;
- duurzame warmtepompen voor het volledige gebouw (geen koppeling meer met het gasnetwerk);
- PV-installatie;
- warmtewisselaars om de hoeveelheid koelvloeistoffen te verminderen;
- recuperatie en hergebruik van water;
- laadpalen voor elektrische voertuigen;
- light catchers die zorgen voor meer natuurlijk licht in de warehouses. Deze worden gekoppeld aan lichtdetectie, waarbij de verlichting gedimd wordt afhankelijk van de hoeveelheid natuurlijk licht;
- focus op een sterke luchtdichtheid van de gebouwen (controle met blowerdoortest) door een aangepast ontwerp van de laadkades;
- een bloemenweide rond het gebouw ter bevordering van de biodiversiteit;
- een monitoringsysteem dat alle verbruik ((regen)water, elektriciteit, ...) in kaart brengt.

2. Embodied carbon in nieuwe ontwikkelingen

Montea streeft ernaar dat alle nieuwe ontwikkelingen vanaf 2025 een maximum embodied carbon footprint van 216 kg CO₂e/m² hebben.

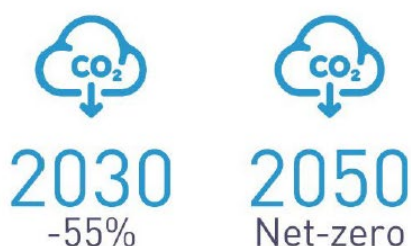
Streefjaar	Embodied Carbon Nieuwe ontwikkelingen (kg CO ₂ e/m ²)	Reductie
2021	288	0%
2030	130	55%
2040	86	70%
2050	29	90%

76% van de embodied carbon bij een gebouw wordt bepaald door productkeuzes. Het spreekt dan ook voor zich dat Montea continu op zoek is naar innovatieve, duurzame producten (bv. CO₂-arm beton) en bouwwijzen. Daarnaast wordt diesel op de werven vermeden, wordt materiaal indien mogelijk met het schip in plaats van met vrachtwagens aangevoerd en wordt het cementwater op de werf gerecupereerd en behandeld.

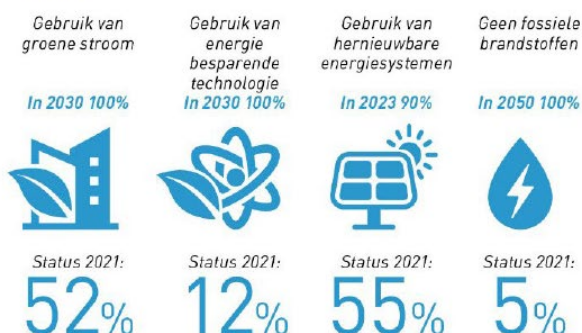
Bestaande portefeuille

Montea helpt haar klanten om de broeikasgasemissies (en kosten) te verlagen door de energieprestaties te verbeteren en verduurzamen. Tegen 2050 wil Montea de bestaande portefeuille Paris Proof (= net zero) maken.

Doelstellingen broeikasgasemissies



Acties



Om onze ambities te onderstrepen, ondertekenden we het Paris Proof Commitment van de Dutch Green Building Council. Hiermee verbinden we ons om het energieverbruik in de portefeuille te verlagen en daarmee ook de daaraan gelinkte broeikasgasemissies te reduceren. We meldden onze steile ambities op het vlak van de reductie van broeikasgasemissies ook aan bij het Science Based Targets initiative, een ambitieus gezamenlijk initiatief van CDP, United Nations Global Compact, World Resources Institute en WWF. Met de aanvaarding van onze Science Based Targets behoort Montea tot een minderheid van de deelnemers wiens doelstellingen werden goedgekeurd.



1.3.3.2 Team (Social)

Montea wil waarde creëren voor haar klanten, aandeelhouders en alle andere stakeholders. Dit is alleen mogelijk door de niet-aflatende inzet van onze medewerkers, de Monteaners. Zij vormen het hart van onze organisatie. Respect, integriteit en duurzaamheid zitten in ons DNA. Voor Montea is het cruciaal dat medewerkers zich gewaardeerd voelen en de ruimte krijgen om hun talenten te ontplooiën. Om een betrokken team te creëren, bouwt Montea voort op de troeven van haar mensen in alle functionele domeinen. Monteaners zijn ondernemers, teamspelers en fundamenteel positief ingesteld. Iedereen bij Montea heeft recht op informatie, persoonlijke ontwikkeling en het recht om zich te uiten.



De komst van Steven Claes als haar eerste Chief Human Resources zal Montea in staat stellen om het sterke team dat de voorbije jaren werd opgebouwd verder duurzaam te ondersteunen. Er zal aandacht zijn voor:

- **Aantrekking & retentie** door versterking van de wervings-/onboarding strategie & procedure gekoppeld aan onze bedrijfs- & duurzaamheidscultuur. Het aantrekken en behouden van het juiste divers talent is essentieel om de groeistrategie van Montea te realiseren.
- **Ontwikkeling** door het creëren van en investeren in een leerbaarheidscultuur, het ontwikkelen van kritische capaciteiten door te focussen op harde en zachte vaardigheden om de uitdagingen van de toekomst aan te gaan. Dit alles aangevuld met veerkracht, business & performance coaching om zowel de kwaliteit van de dienstverlening aan onze klanten te verhogen als de economische en sociale prestaties van het bedrijf te versterken.
- **Gezondheid & engagement** door de uitrol van een welzijnsonderzoek met acties, de uitrol van een hybride werkmodel en het bevorderen van een werkomgeving die inspireert tot een hoge werknemersmotivatie en -betrokkenheid die aansluit bij intrinsieke motivatie.
- **Beloning** door het stimuleren van (i) eigendom van het bedrijf door middel van aandelenaankoopplannen voor werknemers, (ii) verduurzaming door in te zetten op elektrificatie van het wagenpark en het hybride werkmodel en (iii) gemeenschapsfocus door CSR-initiatieven en teambuilding.



Daarnaast ondersteunt Montea haar medewerkers om naast hun werk actief deel te nemen aan maatschappelijk relevante initiatieven. Medewerkers worden ook betrokken om hun uitgebreide expertise te delen met zoveel mogelijk partners en stakeholders (vb. de Montea Inspiration Days). In dat kader, ondertekende Montea een samenwerkingsovereenkomst met The Shift, een platform van verschillende organisaties verenigd rond één gemeenschappelijk doel: actief op weg naar een meer duurzame economie en samenleving, met Jo De Wolf als één van de bestuurders van The Shift.

Montea ondersteunt ook de volgende generatie professionals door onder meer de leerstoel Dennie Lockefer aan de Universiteit Antwerpen te ondersteunen (wetenschappelijk onderzoek naar het gebruik van bevaarbare binnenwateren als oplossing voor mobiliteitsuitdagingen) en anderzijds lid te zijn van verschillende andere verenigingen die inhaken op duurzaamheid (BE-REIT vereniging, Paris Proof, het Science Based Targets Initiative, de Green Deal Circulair Bouwen...).

1.3.3.3 Beleid (Governance)

Montea streeft naar een beleid (governance) dat gekenmerkt wordt door eerlijkheid en integriteit, transparantie, verantwoordelijkheidszin, een strikte ethiek en de naleving van de wettelijke regels en de normen inzake deugdelijk bestuur.

De belangrijkste governance principes van Montea werden uiteengezet in onze policies, nl. corporate governance charter, gedragscode, verhandelingsreglement, remuneratiebeleid en milieubeleid. Deze policies werden recent nog gewijzigd met het oog op een continue verbetering van de governance binnen Montea in lijn met haar ESG-strategie. Al deze policies kunnen worden teruggevonden op onze website.

Montea streeft naar een cultuur waarin gelijkheid, diversiteit en non-discriminatie centraal staan. De diversiteit van de werknemers zorgt voor een goede dynamiek en een evenwichtige besluitvorming en heeft reeds in grote mate bijgedragen tot de groei van Montea.

Ook binnen de raad van bestuur wordt gestreefd naar voldoende diversiteit. Dit omvat niet enkel diversiteit naar wat betreft het geslacht van de bestuurders, maar ook naar andere criteria zoals bekwaamheden, ervaring en kennis. Een diversificatie draagt immers bij tot een meer evenwichtige besluitvorming waarbij beslissingen worden genomen door deze vanuit verschillende oogpunten te analyseren. De achtergrond van de huidige leden van de raad van bestuur is erg divers, met ervaring uit o.a. de bancaire, farma-, post- en vastgoedsector. De huidige leden van de raad van bestuur beschikken tevens over een aanzienlijke kennis van ESG-gerelateerde aangelegenheden dankzij hun jarenlange ervaring (op C-level) bij Belgische en internationale bedrijven met een stevige trackrecord inzake ESG. Op het niveau van de raad van bestuur is er bovendien in 2021 voor gekozen om het aantal onafhankelijke bestuurders te verhogen van drie naar vier. Met de aanstelling van Barbara De Saedeleer en Koen Van Gerven als onafhankelijke bestuurders steeg het aantal onafhankelijke bestuurders in de raad van bestuur van 44% naar 57%.



Onafhankelijke bestuurders



Een goede corporate governance impliceert tevens dat processen, procedures en beleidslijnen op een transparante en efficiënte manier worden georganiseerd en dat een afdoend risicobeheer wordt gevoerd. Daarbij is een uitgewerkte beheersstructuur essentieel om de besluitvorming en de doorstroming van informatie binnen het bedrijf te organiseren. In dit kader werden binnen de raad van bestuur verschillende gespecialiseerde comités opgericht: het auditcomité, remuneratie- en benoemingscomité, de investeringscomités en het sustainable executive committee. Elk van deze comités adviseert op regelmatige basis de raad van bestuur in hun respectieve domeinen, zodat de raad van bestuur op een gefundeerde wijze beslissingen kan nemen. Wat betreft het risicobeheer, heeft Montea in al haar processen de bestaande risico's geïdentificeerd en de nodige interne controles ingebouwd om zodoende de blootstelling aan deze risico's te beperken.

In haar beleids- en beslissingsstructuur heeft Montea ook bijzondere aandacht voor duurzaamheid. Zo bestaan er binnen Montea gestandaardiseerde procedures om te beslissen over nieuwe uitgaven met betrekking tot onderhouds-, renovatie- of herontwikkelingswerken, zowel voor gebouwen in portefeuille als voor nieuwe investeringen. Voorstellen van investeringen moeten daarbij onderbouwen hoe het te investeren bedrag past binnen de duurzaamheidsstrategie van Montea. Het Sustainable Executive Committee daarbij onderzoekt of de beschikbare fondsen binnen het Green Finance Framework van Montea kunnen worden toegewezen aan investeringsdossiers. Naleving van de toepasselijke ESG-regelgeving en -normen is een topprioriteit voor Montea en vormt een integraal onderdeel van onze interne auditprocessen.

De leden van het uitvoerend management en medewerkers hebben de bijzondere verantwoordelijkheid om de corporate governance principes, duurzaamheidsvisie en ESG-doelstellingen van Montea te integreren in hun dagelijkse werking. Ook het remuneratiebeleid van Montea is hierop afgestemd waarbij de variabele remuneratie van het Uitvoerend Management gedeeltelijk gekoppeld is aan het behalen van twee niet-financiële prestatiecriteria:

- het succesvol afronden van een belangrijke stap van het Plan 2030/2050 van Montea;
- het implementeren van een kwalitatief HR-management.

2030
2050

1.3.4 Andere gebeurtenissen tijdens Q1 2022

Programma voor inkoop van 70.000 eigen aandelen²¹

Binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop van eigen aandelen zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 9 november 2020, heeft Montea een inkoopprogramma van eigen aandelen succesvol uitgevoerd tijdens de periode van 6 januari 2022 t.e.m. 3 februari 2022. Tijdens deze periode werden, via een onafhankelijke tussenpersoon, in totaal 70.000 eigen aandelen ingekocht tegen een totale aankoopprijs van € 8.838.255,60. De aandelen die werden ingekocht via het inkoopprogramma zullen worden gebruikt om aandelenaankoop- en aandelenoptieplannen ten gunste van het management en de werknemers van Montea uit te voeren.

Als gevolg van dit inkoopprogramma bedraagt het totaal aantal eigen aandelen gehouden door Montea 82.422 (0,51% t.o.v. een totaal van 16.215.456 aandelen) op 3 februari 2022.²² De persberichten over dit inkoopprogramma en het overzicht van alle individuele transacties kunnen worden geraadpleegd op: <https://montea.com/investor-relations/nl/inkoop-eigen-aandelen>.

²¹ Zie persmededeling van 03/02/2022 of www.montea.com voor meer informatie.

²² Voor een update m.b.t. het aantal eigen aandelen na 31/03/2022, zie sectie 1.5 hieronder.



Aanwerving Chief Human Resources Officer



In februari 2022 versterkte Steven Claes het Montea-team als Chief Human Resources Officer. Met zijn komst wordt een extra impuls gegeven aan het sociale luik van het ESG beleid. Als CHRO, zal Steven het HR-beleid van de gehele Montea groep verder op punt stellen en future-proof maken voor de toekomstige groei van Montea en het team. Zo staan onder meer de opzet van een nieuw welzijnsprogramma voor werknemers op zijn agenda, alsook bestaande evaluatieprocessen en tevredenheidsenquêtes optimaliseren.

1.3.5 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Status FBI-statuut aanvraag Montea Nederland N.V. 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) (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de vennootschap, Montea Nederland N.V. 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 N.V. 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 Deka) volgt dat een buitenlandse partij die 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. Het Gerechtshof Den Bosch heeft daarnaast ook een uitspraak gedaan die relevant is voor Montea. Deze uitspraak biedt goede aanknopingspunten voor Montea met betrekking tot de eisen voor het FBI-regime. Het Gerechtshof stelde hierin dat er voor een buitenlandse entiteit enkel moet gekeken worden naar de binnenlandse activiteiten.

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 N.V. 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 2023 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 eind 2020 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 N.V.²³ heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2020 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. 2020 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaalbedrag van € 11,7 miljoen voor deze 6 jaren).

Met betrekking tot 2015, 2016 en 2017 heeft Montea definitieve aanslagen vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze jaren) ontvangen. Tegen de definitieve aanslagen 2015, 2016 en 2017 heeft Montea bezwaar ingediend.

Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 11,7 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 N.V.²⁴ heeft ieder jaar de onder het FBI-regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2020 € 2,3 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, 2020 en 2021 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 2020 zou dus € 9,4 miljoen of € 0,58 per aandeel (16% van het EPRA-resultaat 2021) bedragen.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact 2021 en 2022

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie m.b.t. het FBI-statuut, voerde ze haar boekhouding t.e.m. 2020 alsof ze het FBI-statuut reeds werd bekomen. De basis hiervan kan teruggevonden worden in het 'level playing field'-principe met andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's en met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Op basis van nieuwe feiten (intrekking toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's) heeft Montea in haar resultaten van 2021 evenwel 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 belastingvoorziening van € 4,0 miljoen in de resultatenrekening 2021 opgenomen, zijnde het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. In de

²³ Inclusief haar Nederlandse dochtervennootschappen.

²⁴ En haar Nederlandse dochtervennootschappen.

resultatenrekening van het eerste kwartaal van 2022 werd een impact van € 0,8 miljoen genoteerd, zijnde het verschil tussen het fiscaal 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 en 2022 zal dan ook als FBI worden ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

1.4 Financiële resultaten van 31 maart 2022

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 maart 2022

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/03/2022 3 maanden	31/03/2021 3 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	20.688	19.074
VASTGOEDRESULTAAT	21.900	21.988
% t.o.v netto huurresultaat	105,9%	115,3%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-729	-752
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.170	21.236
Algemene kosten van de vennootschap	-2.106	-1.853
Andere operationele opbrengsten en kosten	79	131
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.143	19.515
% t.o.v netto huurresultaat	92,5%	102,3%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-3.111	-2.813
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.033	16.702
Belastingen	-1.032	-1.259
EPRA RESULTAAT per aandeel	15.001 0,93	15.443 0,96
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	19	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	46.702	69.584
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-5.548	-12.332
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	41.173	57.252
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	22.581	5.359
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	22.581	5.359
NETTO RESULTAAT per aandeel	78.754 4,86	78.054 4,87

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt € 20,7 miljoen in het eerste kwartaal van 2022 en is gestegen met 8% (of € 1,6 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2021 (€ 19,1 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,4%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (1,7%) en de herverhuur van leegstaande units in het gebouw te Aalst (België) en Le Mesnil-Amelot (Frankrijk) (0,7%).

□ Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt € 21,9 miljoen, een vergelijkbaar niveau t.o.v. dezelfde periode van 2021 (€ 22,0 miljoen). De stijging van het netto huurresultaat met € 1,6 miljoen in 2022 wordt gecompenseerd door een daling in de andere met huur verbonden opbrengsten t.o.v. 2021 waarin een éénmalige vergoeding opgenomen werd. Indien geen rekening gehouden wordt met deze éénmalige vergoeding, groeit het vastgoedresultaat met 9% t.o.v. dezelfde periode in 2021.

□ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille

De vastgoedkosten, algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten, die deel uitmaken van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, zijn in de eerste 3 maanden van 2022 licht gestegen met € 0,3 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2021. Dit naar aanleiding van de groei van de portefeuille. Aangezien het vastgoedresultaat stabiel bleef, veroorzaakt deze beweging een daling in het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 0,4 miljoen of 2% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 19,5 miljoen in 2021 naar € 19,1 miljoen in 2022). Zonder rekening te houden met de voorgenoemde éénmalige vergoeding, zou er een stijging van 9% kunnen genoteerd worden.

De exploitatie- of operationele marge²⁵ bedraagt 87,4% voor de eerste 3 maanden van 2022, tegenover 88,8% voor de eerste 3 maanden van 2021. Indien geen rekening gehouden wordt met de eenmalige vergoeding ontvangen in 2021, blijft de exploitatiemarge op een vergelijkbaar niveau t.o.v. dezelfde periode in 2021 (87,7%).

□ Financieel resultaat

Het financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt € -3,1 miljoen, t.o.v. € -2,8 miljoen in dezelfde periode vorig jaar, een stijging met 11% (€ -0,3 miljoen), wat voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere opgenomen schuld tijdens 2022 ter financiering van de gerealiseerde investeringen tijdens het eerste kwartaal van 2022.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 maart 2022 ingedeckt voor 95,6%.

²⁵ Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

De gemiddelde financieringskost²⁶, berekend op basis van de gemiddelde financiële schuldenlast, bedraagt 1,8% aan het einde van de eerste 3 maanden van het boekjaar 2022 ten opzichte van 2,2% op het einde van de eerste 3 maanden van het boekjaar 2021.

❑ Belastingen

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 de resultatenrekening 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 belastingvoorziening van € 0,8 miljoen in de resultatenrekening van de eerste 3 maanden van 2022 opgenomen, met name 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 werd dan ook als FBI ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

❑ EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 15,0 miljoen in Q1 2022, een vergelijkbaar niveau t.o.v. dezelfde periode in 2021 (€ 15,4 miljoen). De lichte daling is te wijten aan de eenmalige vergoeding die is inbegrepen in het eerste kwartaal van 2021. Zonder rekening te houden met deze vergoeding zou het EPRA-resultaat stijgen met 11%. Deze stijging van het EPRA-resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

Het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2022 bedraagt € 0,93 per aandeel, vergelijkbaar met het EPRA-resultaat per aandeel over Q1 2021 (€ 0,96 per aandeel). Zonder de eenmalige vergoeding groeit het EPRA-resultaat per aandeel met 10% t.o.v. de eerste 3 maanden van 2021.

❑ Resultaat op de vastgoedportefeuille²⁷

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 3 maanden van 2022 bedraagt € 41,2 miljoen. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat € 64,1 miljoen. Deze daling is voornamelijk gelinkt aan de neerwaartse yield shift van 6 bps in het eerste kwartaal 2022 ten opzichte van een yield shift daling van 68 bps in het eerste kwartaal van 2021. De daling wordt deels gecompenseerd (€ 6,8 miljoen) door een daling in de provisie latente belastingen op het Nederlandse portefeuilleresultaat, dat in het eerste kwartaal van 2022 initieel werd aangelegd, dit vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen').

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

❑ Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

De positieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 22,6 miljoen of € 1,39 per aandeel op het einde van het eerste kwartaal in 2022, tegenover een variatie van € 5,4 miljoen op

²⁶ Deze financiële kost is een gemiddelde over de 5 laatste kwartalen en op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

²⁷ Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed, rekening houdend met eventuele latente belastingen.

het einde van het eerste kwartaal in 2021. De positieve impact van € 17,2 miljoen ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingen per eind maart 2022 als gevolg van de stijgende lange termijn rentevoeten in de loop van het eerste kwartaal van 2022.

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

□ Nettoresultaat (IFRS)

Het nettoresultaat bestaat uit het EPRA-resultaat, het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten deels afgezet door een provisie latente belasting op het Nederlandse portefeuilleresultaat dat verwerkt werd vanuit een principe van voorzichtigheid (niet bekomen van FBI-statuut, zie sectie 'Belastingen').

Het nettoresultaat in het eerste kwartaal van 2022 (€ 78,8 miljoen) stijgt licht met € 0,7 miljoen of 1% ten opzichte van vorig jaar.

Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel²⁸ bedraagt € 4,86 per aandeel t.o.v. € 4,87 per aandeel in 2021.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2022

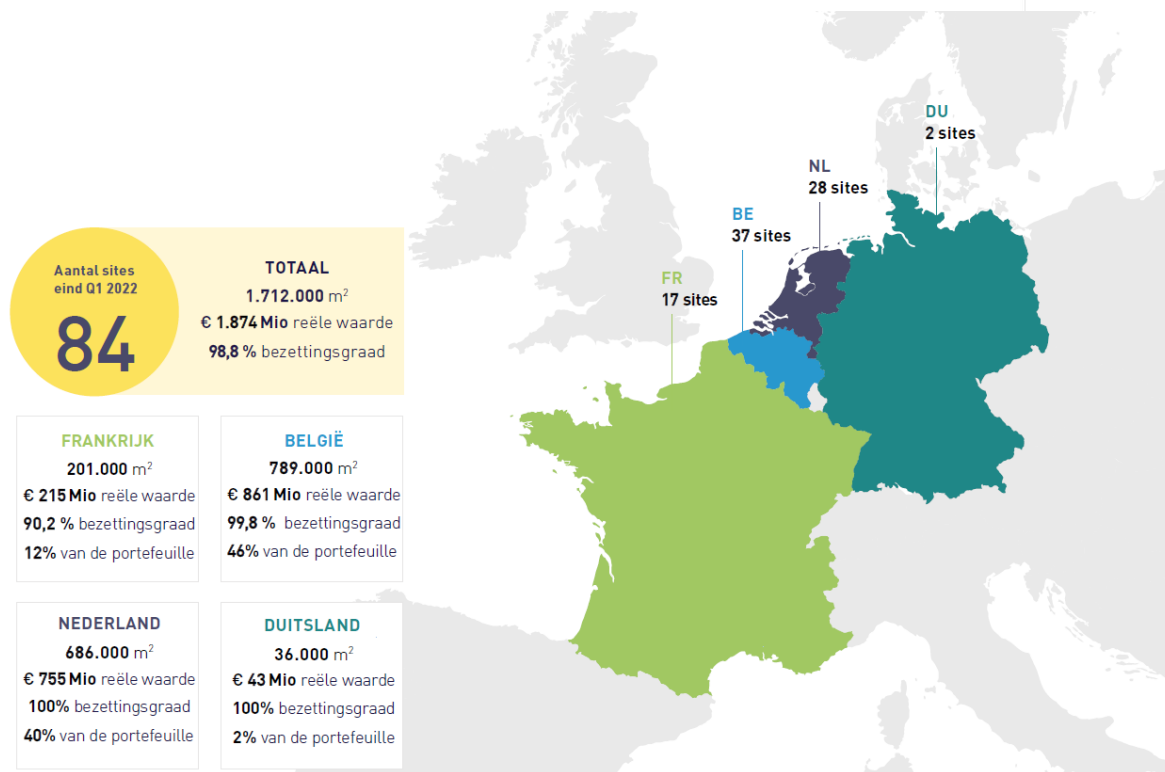
GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2021
		Conso	Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.886.981.529	1.703.679.775	1.446.240.463
II.	VLOTTENDE ACTIVA	47.954.853	49.237.090	51.104.691
	TOTAAL ACTIVA	1.934.936.382	1.752.916.865	1.497.345.153
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.086.609.489	1.016.279.776	894.122.714
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.085.235.068	1.015.097.125	894.122.714
II.	Minderheidsbelangen	1.374.421	1.182.651	0
	VERPLICHTINGEN	848.326.892	736.637.089	603.222.439
I.	Langlopende verplichtingen	724.682.903	597.218.066	475.662.521
II.	Kortlopende verplichtingen	123.643.990	139.419.023	127.559.918
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.934.936.382	1.752.916.865	1.497.345.153

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans voor Q1 2022

- Op 31/03/2022 bestaat het totaal van de activa (€ 1.934,9 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (90%), zonnepanelen (2%), en projecten in ontwikkeling (5%). Het overige bedrag van de activa (3%) 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.

²⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

1.4.4.1 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2022



- ❑ De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.712.561 m², verspreid over 84 sites, met name 37 sites in België, 17 sites in Frankrijk, 28 sites in Nederland en 2 sites in Duitsland.
- ❑ De bezettingsgraad bedraagt 98,8% per 31/03/2022 t.o.v. 99,7% eind december 2021. De leegstand bevindt zich te St. Martin de Crau (FR) voordien verhuurd aan Office Dépot.
- ❑ Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 1.874,1 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 1.750,0 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 88,4 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 35,7 miljoen).

	Totaal 31/03/2022	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Totaal 31/12/2021	Totaal 31/03/2021
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites	84	37	17	28	2	79	75
Totale oppervlakte (m ²) - vastgoedportefeuille	1.712.561	789.440	200.749	686.407	35.965	1.545.165	1.485.292
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	85.997					77.133	74.088
Bruto rendement (%)	4,91%					4,98%	5,41%
Current yield - 100% verhuurd (%)	4,98%					5,07%	5,40%
Niet verhuurde delen (m ²)	19.750	0	19.750	0	0	4.135	8.149
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	1.052	161	890	0	0	279	1.015
Bezettingsgraad	98,8%	100,0%	90,2%	100,0%	100,0%	99,7%	99,4%
Investeringswaarde (K EUR)	1.851.773	800.419	221.269	784.339	45.746	1.635.073	1.447.807
Reële waarde (K EUR)	1.749.988	780.889	206.704	719.577	42.818	1.548.305	1.370.186
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)							
Reële waarde (K EUR)	35.655	26.294	0	9.361	0	34.983	32.686
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (K EUR)	88.428	53.815	8.327	26.286	0	114.834	47.658
Vastgoedportefeuille - TOTAAL							
Reële waarde (K EUR)	1.874.071	860.997	215.031	755.225	42.818	1.698.123	1.450.531

(1) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(2) 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.

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

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

□ Het vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 4,98% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 5,07% op 31/12/2021. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 4,91%, ten opzichte van 4,98% op 31/12/2021.

□ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 86,0 miljoen, een stijging van 11% ten opzichte van 31 december 2021, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.

□ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 88,4 miljoen en bestaat uit:

- de lopende projectontwikkeling & het aangekocht terrein te Tongeren (BE) – cfr.1.2.2.2
- de lopende projectontwikkeling (voorverhuurd) te Antwerpen, Blue Gate (BE) – cfr. 1.2.2.2
- de lopende ontwikkeling (voorverhuurd aan Bas Service Oriented) te Etten-Leur – cfr. 1.2.2.2
- het terrein gelegen te Lembeek (BE) – cfr.1.2.1.1
- het terrein gelegen te Lummen (BE)
- het uitbreidingsterrein gelegen naast het gebouw verhuurd aan Pelsis Belgium NV te Bornem (BE)
- terrein van fase 2 te Waddinxveen (NL)
- het terrein gelegen te Senlis (FR)
- zonnepanelen in aanbouw (BE + NL + FR) – cfr. 1.2.2.3

□ De reële waarde van de zonnepanelen van € 35,7 miljoen betreft 38 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland.



- Montea beschikt over een totale grondreserve van 1.943.662 m² dat zal leiden tot een toekomstig ontwikkelingspotentieel van ca. 1 mio m².



Ongeveer 1,5 mio m² (of 75% van de totale landbank) van deze grondreserve werd aangekocht en wordt gewaardeerd in de vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 276 miljoen. Bovendien levert 66% van deze grondreserve een onmiddellijk rendement op van gemiddeld 5,3%.

Daarnaast heeft Montea ongeveer 0,5 mio m² (of 25% van de totale landbank) onder controle door middel van gecontracteerde partnershipagreements.

		Totaal 31/03/2022	Totaal %	Totaal 31/12/2021	Totaal %	Totaal 31/03/2021	Totaal %
Landbank							
Totaal oppervlakte	m ²	1.943.662	100%	1.991.351	100%	1.426.246	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille waarvan inkomsten genererend	m ² %	1.465.964 66%	75%	1.429.246 68%	72%	1.277.109 68%	90%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	m ²	477.698	25%	562.105	28%	149.137	10%
Reële waarde	K€	276.410	100%	259.424	100%	216.678	100%
Verworven, gewaardeerd in Vastgoedportefeuille waarvan inkomsten genererend	K€ %	276.410 66%	100%	259.424 68%	100%	216.678 68%	100%
Onder controle, niet gewaardeerd in Vastgoedportefeuille	K€	0	0%	0	0%	0	0%

1.4.4.2 Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 1.086,6 miljoen en een totale schuld van € 848,3 miljoen.
 - Het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (IFRS) bedraagt € 1.085,2 miljoen per 31 maart 2022 tegenover € 1.015,1 miljoen per eind 2021. Het gedeelte aan minderheidsbelangen (IFRS) bedraagt € 1,4 miljoen per 31 maart 2022 tegenover € 1,2 miljoen per eind 2021.
 - De totale verplichtingen (€ 848,3 miljoen) bestaan uit:
 - Financiële verplichtingen
 - € 434,2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 506,2 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 maart 2022 en een niet-opgenomen capaciteit van € 72,0 miljoen;
 - € 285,0 miljoen aan obligatieleningen, waarvan € 235,0 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing);
 - 33% van de uitstaande financiering (of € 235 miljoen) kwalificeert als Green Financing.

- Andere verplichtingen:
 - een lopende leasingschuld van € 49,0 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 de site te Aalst;
 - de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 3,8 miljoen;
 - € 27,1 miljoen aan uitgestelde belastingen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²⁹ voor een bedrag van € 49,2 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 5,7 jaar op 31 maart 2022, wat stabiel blijft in vergelijking met 31 december 2021 (5,7 jaar).

De gewogen gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 6,8 jaar eind maart 2022. 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 95,6% eind maart 2022.

De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 6,2x in het eerste kwartaal van 2022 tegenover 7,0x voor dezelfde periode vorig jaar. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de covenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 1,8% over het eerste kwartaal van 2022 (t.o.v. 2,2% in dezelfde periode vorig jaar).

- De schuldratio³⁰ van Montea bedraagt 41,1% eind maart 2022 (t.o.v. 36,3% eind maart 2021).

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

²⁹ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

³⁰ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na 31/03/2022

Vervreemding van eigen aandelen³¹

Artikel 8:6 van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat elke vervreemding van eigen aandelen publiek gemaakt dient te worden.

In uitvoering van dit artikel maakte Montea op 19 april jl. bekend dat zij buiten beurs (OTC) Montea-aandelen heeft vervreemd aan de begunstigden onder een aandelen aankoopplan van Montea.

Een overzicht van de transacties die plaatsvonden tussen 11 april en 15 april, kan teruggevonden worden in de persmededeling van 19 april 2022. Als gevolg van de transacties bedraagt het totaal aantal eigen aandelen 7.854 op 15 april 2022 (0,05% t.o.v. een totaal van 16.215.456 aandelen). Deze informatie is eveneens beschikbaar op <https://montea.com/investor-relations/nl/inkoopeigen-aandelen>.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In het eerste trimester van 2022 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

³¹ Zie persmededeling van 19/04/2022 of www.montea.com voor meer informatie

2 Vooruitzichten

2.1 Vooruitzichten 2022

Resultaat gebonden doelstellingen in lijn met Track'24

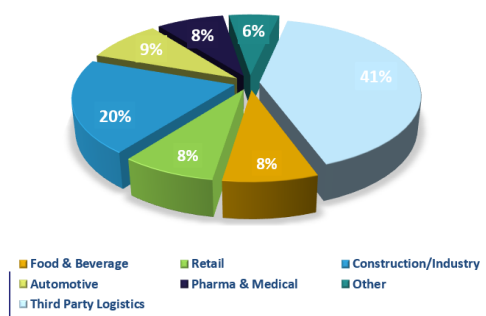
Montea stelt haar resultaat gebonden doelstellingen voor 2022 bij:

- ✓ Groei van het EPRA-resultaat per aandeel naar € 4,00 per aandeel (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ✓ Groei van het dividend per aandeel naar € 3,23 per aandeel (stijging van 7% t.o.v. 2021)
- ✓ Realisatie van een investeringsvolume over 2022 naar ca. € 300 miljoen

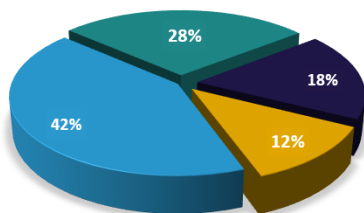
Handhaving sterke fundamentals

Montea streeft ernaar om ook in 2022 haar sterke fundamentals te handhaven en zal vasthouden aan haar strategie om haar portefeuille aan continue arbitrage te onderwerpen. Deze strategie resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie indicatoren zoals bezettingsgraad (98,8% op 31/03/2022) en gemiddelde resterende duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,3 jaar op 31/03/2022). 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. Hierdoor verwacht Montea dan ook de bezettingsgraad minstens boven 97% aan te houden en een stabiel betalingsgedrag van haar klanten te handhaven. Op dit moment heeft Montea 99,9% van de huurgelden van Q1 2022 ontvangen. Van de vervallen huurfacturen van april 2022 (voor de maandhuren) en het tweede kwartaal van 2022 (voor de kwartaalhuren) heeft Montea reeds 99,8% geïnd.

Sector diversificatie



Leeftijd van gebouwen



< 5 jaar 6 - 10 jaar 11 - 20 jaar > 20 jaar

Multimodaliteit



Ja Nee



Macro-economische en geopolitieke situatie

Het gewapend conflict in Oekraïne, begonnen in februari 2022, leidt tot een verhoogde onzekerheid en marktvolatiliteit van de macro-economische en geopolitieke vooruitzichten. Montea ervaart vandaag reeds een impact op verschillende niveaus: stijging van kostprijs van grondstoffen en bouwmaterialen, verstoring in de toeleveringsketen waardoor de timing van projecten mogelijk in het gedrang komt alsook een stijging van de interestvoeten.

De risico's worden daar waar mogelijk maximaal ingedeckt door een proactieve opvolging van de lopende projecten (timing en budget), door in de huurcontracten rekening te houden met stijgende bouwkosten en door het indekken van kredietlijnen en obligatieleningen aan variabele interestvoeten.

Anderzijds kan men verwachten dat het belang van logistiek zal toenemen door belangrijke tendensen als nearshoring, de aanleg van grotere strategische voorraden en de verdere groei van de e-commerce sector. Gegeven de grondschaarste op de verschillende markten, kan een opwaartse druk op de markthuren verwacht worden.

Duurzaamheid

Montea lanceerde in de loop van 2021 haar eerste ESG-verslag, met als hoofddoelstelling haar expertise in logistiek vastgoed te blijven gebruiken en zo duurzame langetermijninvesteringen met meerwaarde voor klanten, aandeelhouders, medewerkers en andere stakeholders te realiseren. In 2021 slaagde Montea erin om haar eigen werking, door middel van compensatie, CO₂-neutraal te maken.

In 2022 gaat Montea op dit elan verder, met inspanningen om haar CO₂-uitstoot verder te reduceren (stimuleren van het openbaar vervoer, elektrische wagens...), alsook energie-efficiëntie te verbeteren en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomptoepassingen) te blijven gebruiken.

Daarnaast zal Montea in 2022 ook meer focus op het sociale aspect van duurzaamheid leggen. Montea is ambitieus met Track'24 en wil daarvoor de nodige extra medewerkers aantrekken, alsook inzetten op het welzijn en verdere ontwikkeling van de huidige medewerkers.

Enkele van de concrete initiatieven binnen Montea in 2022 is het lanceren van een welzijnsprogramma voor haar medewerkers, waarbij een communicatietool wordt gecreëerd die alle landen samenbrengt en communicatie tussen de teams in de verschillende vestigingen stimuleert. Verder zal Montea het prestatie- en tevredenheidsproces van medewerkers upgraden, onder andere door het tevredenheidsonderzoek jaarlijks te organiseren met de nodige feedback hierop, alsook door de bestaande feedbackmomenten verder uit te bouwen zodat mensen kunnen blijven groeien.



2.2 Track'24

Ambitieuze portefeuillegroei

Montea stelde in 2021 Track'24 voor, met als doel enkele beoogde ambities te realiseren in de jaren 2021 t.e.m. 2024. Over een periode van vier jaar streeft Montea er naar een investeringsvolumegroei van € 800 miljoen te realiseren.

De focus gaat naar duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed:

- ✓ Strategische toplocaties
- ✓ Multimodale sites
- ✓ Multifunctionele gebouwen
- ✓ Maximale benutting van ruimte – brownfield en greyfield re-development

Oog voor lange termijn winstgevendheid

Op basis van Montea haar sterke financiële basis, haar lage schuldgraad en haar hoge bezettingsgraad op haar sites, ambieert Montea voor 2024:

- ✓ groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 4,30 (> 20% stijging t.o.v. 2020)
- ✓ stijging van het dividend per aandeel naar € 3,45 (> 20% stijging t.o.v. 2020)

Montea is meer dan ooit klaar om haar ambities waar te maken. Met reeds meer dan € 400 miljoen aan geïdentificeerde projecten, reeds voor € 301 miljoen gerealiseerd en voor € 99 miljoen in uitvoering, heel wat nieuwe projecten in de pijplijn, een ruime grondreserve van ca. 2.000.000 m² en professionele teams in de vier landen waar ze actief is, kan Montea een antwoord bieden op de sterke marktvraag. Deze factoren zullen de basis vormen voor de realisatie van Track'24.

Focus op duurzaamheid

Montea heeft de ambitie om de CO₂ uitstoot van haar eigen werking tegen eind 2024 te reduceren met 50% – in lijn met de 2030 doelstelling, namelijk volledige CO₂ neutraliteit zonder compensatie.

Daarenboven heeft Montea de ambitie om de CO₂ uitstoot van haar gebouwen tegen eind 2024 te reduceren met 20% - in lijn met de 2050 doelstelling, namelijk de uitstoot in lijn brengen met de targets van de klimaatconferentie van Parijs (Paris Proof).

track'24

3 Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

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

4 Financiële kalender

17/05/2022	Algemene aandeelhoudersvergadering (10u00)
19/08/2022	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2022 (voor beurstijd)
19/08/2022	Meeting analisten (10u00)
28/10/2022	Tussentijdse verklaring - resultaten per 30/09/2022 (voor beurstijd)
28/10/2022	Conference call analisten (8u00)

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea NV is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/03/2022 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.712.561 m², verspreid over 84 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com



Bijlagen

BIJLAGE 1: EPRA Performance measures

A) EPRA-resultaat – EPRA-resultaat per aandeel

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

Doelstelling: Het EPRA resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het EPRA-resultaat meet het nettoresultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening:

(in EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
Netto resultaat (IFRS)	78.754	78.054
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-46.700	-69.584
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-19	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-22.581	-5.359
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	5.548	12.332
Minderheidsbelangen met betrekking tot de aanpassingen hierboven	-2	0
EPRA resultaat	15.001	15.443
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.215.456	16.023.694
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	0,93	0,96

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 EPRA NAV indicatoren per aandeel worden berekend op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. 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 Vastgoed Transfer Taxes.



(in EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.085.235	894.123
NAV per aandeel (€/aandeel)	66,93	55,80
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.085.235	894.123
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	5.548	12.332
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	4.547	25.642
Toe te voegen:		
XI. Vastgoed transfer tax	104.972	71.586
NRV	1.200.302	1.003.683
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
NRV per aandeel (€/aandeel)	74,02	62,64

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.

(in EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.085.235	894.123
NAV per aandeel (€/aandeel)	66,93	55,80
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.085.235	894.123
Uit te sluiten:		
V. Uitgestelde belastingen met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed	5.548	12.332
VI. Reële waarde van financiële instrumenten	4.547	25.642
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-711	-637
NTA	1.094.618	931.460
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
NTA per aandeel (€/aandeel)	67,50	58,13

Net Disposal Value: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. 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 EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.085.235	894.123
NAV per aandeel (€/aandeel)	66,93	55,80
I) Hybride instrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	1.085.235	894.123
Toe te voegen:		
IX. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-23.525	1.867
NDV	1.061.710	895.989
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.215.456	16.023.694
NDV per aandeel (€/aandeel)	65,48	55,92

C) EPRA-huurleegstand

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

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

Berekening:

(in EUR x 1 000)	31/03/2022			31/12/2021		
	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)
België	161	40.751	0,4%	279	36.873	0,8%
Frankrijk	890	11.187	8,0%	-	11.140	0,0%
Nederland	-	34.573	0,0%	-	26.903	0,0%
Duitsland	-	3.980	0,0%	-	-	0,0%
TOTAAL	1.052	90.491	1,2%	279	74.916	0,4%

D) EPRA NIY / EPRA Topped-up NIY

Definitie: De EPRA NIY is de op jaarbasis berekende huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.

Doelstelling: Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren.

Berekening:

EPRA NIY (in EUR x 1000)		31/03/2022	31/12/2021
		TOTAAL	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		1.799.181	1.623.701
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen		0	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Verminderd met projectontwikkelingen		-88.428	-114.834
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1.710.753	1.508.867
Toelage voor geraamde aankoopkosten		79.165	84.912
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille	B	1.789.918	1.593.779
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		91.127	82.087
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-4.324	-4.038
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	86.803	78.050
Huurvrije periodes of lease incentives		217	256 ³²
"topped-up" geannualiseerde nettohuurgelden	C	87.020	78.306
EPRA NIY	A/B	4,8%	4,9%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,9%	4,9%

³² De berekening van de huurvrije periodes in 2021 werd licht aangepast, wat geen impact heeft op de totale EPRA NIY per 31/12/2021.

E) EPRA Kost ratio

Definitie: De EPRA Kost ratio is de administratieve en operationele kosten (inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.

Doelstelling: De EPRA Kost ratio's zijn bedoeld om een consistente basis te bieden van waaruit bedrijven waar nodig meer informatie over de kosten kunnen verstrekken.

Berekening:

EPRA KOST RATIO (in EUR x 1000)		31/03/2022	31/03/2021
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		3.212	2.761
(iii) Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-106	-99
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	3.106	2.662
IX. Directe leegstandskosten		-353	-244
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	2.753	2.418
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		22.051	19.711
Brutohuurinkomsten	C	22.051	19.711
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	14,1%	13,5%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	12,5%	12,3%

BIJLAGE 2: Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's³³

Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2022	31/03/2021
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	19	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	46.702	69.584
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-5.548	-12.332
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	41.173	57.252

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2022	31/03/2021
Financiële resultaat	19.470	2.547
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-22.581	-5.359
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-3.111	-2.813

³³ Exclusief de EPRA-indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder de bijlage EPRA Performance measures.

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het vastgoedresultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van het vastgoedresultaat.

Berekening:

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2022	31/03/2021
Vastgoedresultaat	21.900	21.988
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	19.143	19.515
OPERATIONELE MARGE	87,4%	88,8%

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: Gemiddelde financiële kost over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast³⁴ zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

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

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2022	31/03/2021
Financiële resultaat	19.470	2.547
Uit te sluiten:		
Overige financiële kosten en opbrengsten	20	16
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-22.581	-5.359
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	526	525
Intercalaire intresten	-374	-514
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-2.939	-2.786
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	639.560	517.949
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	1,8%	2,2%

³⁴ De gemiddelde kost van de uitstaande financiële schulden wordt berekend op basis van een gemiddelde over de 5 laatste kwartalen. De berekening van 2021 werd als dusdanig aangepast en wijkt dus af ten opzichte van de eerder gepubliceerde gemiddelde kost van schuld (2,1% in PB Q1 2021).

Interest Coverage Ratio

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

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (in EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	19.143	19.515
Financiële inkomsten (+)	12	5
TOTAAL (A)	19.156	19.519
Netto financiële kosten (-)	3.091	2.797
TOTAAL (B)	3.091	2.797
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,20	6,98

Net debt/EBITDA

Definitie: 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).

Doelstelling: 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.

Berekening:

NET DEBT / EBITDA (in EUR X 1 000)	31/03/2022	31/12/2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	768.133	649.449
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-11.213	-15.172
Net debt (IFRS) A	756.920	634.277
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) (1) B	76.904	77.275
+ Afschrijvingen (1)	359	346
EBITDA (IFRS) C	77.263	77.621
Net debt / EBITDA A/C	9,8	8,2

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