



**MONTEA**

efficient warehouse solutions

22/02/08 onder embargo tot 7u00

## PERSBERICHT

### **JAARRESULTATEN VAN MONTEA GECONSOLIDEERDE REKENINGEN AFGESLOTEN PER 31/12/07 EERSTE VERLENGD BOEKJAAR VAN 15 MAANDEN**

**Netto courante winst zonder impact IAS 39 van EUR 7.910.134  
ofwel 11,2% meer dan gepland bij de beursintroductie**

Nettowinst van EUR 14.400.801

Reële waarde van de vastgoedportefeuille  
met 36% gegroeid (+36,2 miljoen EUR) tot EUR 137,4 miljoen

Bezettingsgraad van 96,59%

Bevestiging van een bruto dividend van EUR 2,49  
voor het boekjaar, een stijging van 5% ten opzichte  
van het dividend dat bij de IPO werd aangekondigd

Netto actief per aandeel (NAV) van EUR 31,1 op basis van de reële waarde

Op 22 februari 2008, kondigt Montea «efficient warehouse solutions» haar geconsolideerde jaarresultaten aan, over een periode van 15 maanden afgesloten per 31 december 2007. Het eerste boekjaar van Montea is gestart op 1 oktober 2006 (verlengd boekjaar van 15 maanden).

Het bedrijf, gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed, heeft een **nettowinst** gerealiseerd van **EUR 14.400.801** (EUR 5,04 per aandeel), alsook een **netto courante winst van EUR 7.910.134** (EUR 2,77 per aandeel) zonder herwaardering van de vastgoedportefeuille en zonder herwaardering van hedging contracten op rentevoeten volgens de IAS 39 norm.

In 2007 startte Montea, na het slagen van de beursintroductie, met de lancering van haar **activiteiten in Frankrijk** aan de hand van een SIIC-structuur (Société d'Investissement en Immobilier Coté) met dubbele notering op Euronext Parijs en de aankoop van twee projecten: de site in Savigny-le-Temple en de site in Amiens (zie hieronder).

De vastgoedportefeuille van Montea kent ook een **belangrijke groei** van 36%. Het bedrijf heeft eveneens haar commercieel netwerk vergroot en haar naamsbekendheid versterkt, om haar verhuur- en investeringsstrategie op een dynamische en efficiënte manier verder te zetten.

**Montea realiseerde in 2006-2007 in totaal EUR 30,4 miljoen (61.100 m<sup>2</sup>) aan investeringen:**

- 16.500 m<sup>2</sup> aan logistieke gebouwen ten zuiden van Parijs (Savigny-le-Temple), volledig verhuurd aan Kuehne et Nagel;
- een site van 13.600 m<sup>2</sup> te Aalst (verkeersader Brussel-Gent) die door het commerciële team van Montea volledig werd verhuurd aan bedrijven, actief in de logistieke sector met een hoge toegevoegde waarde;
- een logistieke site van 23.000 m<sup>2</sup> te Mechelen-Noord (verkeersas Brussel – Antwerpen) die voortaan volledig aan DHL wordt verhuurd;
- de realisatie van een “sale & lease back” operatie van 8.000 m<sup>2</sup> aan semi-industriële gebouwen in de regio Amiens.

Montea sloot in december 2007 het jaar in schoonheid af door met **Unilever** een akkoord te tekenen voor de aankoop van haar site van 8,7 hectare gelegen in Brussel (Vorst). De site bestaat uit 25.000 m<sup>2</sup> industriële en logistieke gebouwen. Deze operatie, die onderworpen blijft aan bepaalde gebruikelijke voorwaarden, zou moeten afgesloten worden voor het einde van het eerste trimester van 2008.

Daarnaast tekende Montea in 2007 **nieuwe huurcontracten voor een totaal van 24.300 m<sup>2</sup>**, wat nogmaals getuigt van haar doeltreffendheid en commerciële dynamiek. Het bedrijf heeft nieuwe klanten aangetrokken en haar samenwerking met belangrijke bedrijven, zoals DHL in Mechelen, versterkt.

Momenteel bestudeert Montea investeringsdossiers voor een oppervlakte van meer dan 100.000 m<sup>2</sup>.

#### ***Resultaten duidelijk hoger dan de gemaakte voorspellingen bij de beursintroductie***

De resultaten liggen duidelijk hoger dan de gemaakte voorspellingen bij de beursintroductie in oktober 2006. Het operationele resultaat of het netto courante resultaat<sup>1</sup> (zonder IAS 39) van EUR 7,9 miljoen overtreft met meer dan 11% het voorgestelde resultaat bij de IPO, dat toen EUR 7,1 miljoen bedroeg.

#### ***Het vastgoedresultaat en de operationele marge blijven groeien***

Het vastgoedresultaat bedraagt EUR 12.426.287. De operationele marge (exploitatie resultaat op vastgoedresultaat) bedraagt 79,7% op het totale boekjaar.

#### ***De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 36% (+36,2 miljoen EUR) tijdens het eerste boekjaar (15 maanden)***

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille stijgt tot EUR € 142.227.000, een stijging met EUR 37,7 miljoen tegenover 01/10/06 (start van het boekjaar).

Montea heeft nieuwe aankopen gerealiseerd voor een totale bebouwde oppervlakte van 61.100 m<sup>2</sup>. Onafhankelijke vastgoedexperten zijn eveneens overgegaan tot de herwaardering van de vastgoedportefeuille. Zonder de investeringen binnen deze periode (met vaste perimeter) is de waarde van de portefeuille sinds 1 oktober 2006 gestegen met EUR 6,5 miljoen (+ 6,22%).


---

<sup>1</sup> Netto courante resultaat = Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille + Financiële resultaat – Belastingen.

### **Ontwikkelingspotentieel van 43.565 m<sup>2</sup> op de bestaande sites**

De beschikbare terreinen op de sites in portefeuille laten eveneens toe om 43.565 m<sup>2</sup> te bebouwen met nieuwe opslagplaatsen, of om bestaande opslagplaatsen verder uit te breiden.

### **VASTGOEDPATRIMONIUM VAN MONTEA OP 31/12/07**



VASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal	Totaal	België	Frankrijk
	1/10/2006	31/12/2007		
Aantal sites	20	<b>24</b>	22	2
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	184.203 m <sup>2</sup>	<b>238.727 m<sup>2</sup></b>	214.694 m <sup>2</sup>	24.033 m <sup>2</sup>
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	26.241 m <sup>2</sup>	<b>32.390 m<sup>2</sup></b>	30.994 m <sup>2</sup>	1.396 m <sup>2</sup>
Totaal oppervlakte (m <sup>2</sup> )	210.444 m <sup>2</sup>	<b>271.117 m<sup>2</sup></b>	245.688 m <sup>2</sup>	25.429 m <sup>2</sup>
Ontwikkeling potentieel (m <sup>2</sup> )	22.665 m <sup>2</sup>	<b>43.565 m<sup>2</sup></b>	25.165 m <sup>2</sup>	18.400 m <sup>2</sup>
Reële waarde (EUR)	€ 101.191.025	<b>€ 137.388.430</b>	€ 124.338.430	€ 13.050.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 104.572.000	<b>€ 142.227.000</b>	€ 128.327.000	€ 13.900.000
Gecontracteerde huurinkomsten (EUR) (*)	€ 8.339.698	<b>€ 11.127.320</b>	€ 9.997.004	€ 1.130.316
Bruto rendement (%) (*)	7,98%	<b>7,82%</b>	8,04%	8,13%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,13%	<b>8,04%</b>	8,24%	8,13%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	12.410 m <sup>2</sup>	<b>9.243 m<sup>2</sup></b>	9.243 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 411.015	<b>€ 314.083</b>	€ 314.083	€ 0
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> )	94,10%	<b>96,59%</b>	96,24%	100,00%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	95,05%	<b>97,04%</b>	96,72%	100,00%

(\*) exclusief huurgaranties

De reële **waarde of "fair value"** van het vastgoedpatrimonium is gestegen van EUR 101.191.025 naar EUR 137.388.430<sup>3</sup>, ofwel een stijging met EUR 36,3 miljoen (+35,77%).

De reële **waarde van het vastgoedpatrimonium** in "investeringswaarde" is gestegen van EUR 104.572.000 van het begin van het boekjaar tot EUR 142.227.000 op 31/12/07, ofwel een stijging met EUR 37,7 miljoen (+36,01%) op 15 maanden.

Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de portefeuille bedraagt 7,82% exclusief huurgaranties en 8,04% op basis van een 100 % verhuurde portefeuille.

De **bezettingsgraad** (exclusief huurgaranties) bedraagt op 31/12/07 97,04%<sup>4</sup> in percentage van de huurwaarde en 96,59%<sup>5</sup> in percentage van de beschikbare oppervlakte.

<sup>2</sup> Amiens (10.400 m<sup>2</sup>), Savigny (8.000 m<sup>2</sup>), Mechelen (2.500 m<sup>2</sup>), Erembodegem (2.800 m<sup>2</sup>), Moorsel (865 m<sup>2</sup>), Nivelles (7.000 m<sup>2</sup>), Puurs (7.000 m<sup>2</sup>), Grimbergen (5.000 m<sup>2</sup>).

<sup>3</sup> De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Montea is opgesplitst in twee posten in de balans: Vastgoed beleggingen (EUR 136.380.430) en Activa bestemd voor verkoop (EUR 1.008.000).

<sup>4</sup> (Contractuele huurgelden + huurgaranties) / (Contractuele huurgelden + Geschatte huurwaarde van de niet bezette oppervlakten).


<sup>5</sup> Bezette oppervlakten / Totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille.



# MONTEA

efficient warehouse solutions

## TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING VOOR DE PERIODE VAN 1/10/2006 TOT 31/12/07 (15 maanden)<sup>6</sup>

 <b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)</b>	<b>31/12/2007</b> <i>15 maanden</i>
Huurinkomsten	12.452.214
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0
Met verhuur verbonden kosten	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>12.452.214</b>
Recuperatie vastgoedkosten	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders	1.026.413
Kosten van de huurders gedragen door eigenaar	-1.876
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders	-1.033.221
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-17.243
<b>VASTGOED RESULTAAT</b>	<b>12.426.287</b>
Technische kosten	-360.906
Commerciële kosten	-35.504
Kosten en belastingen van niet verhuurde goederen	-73.571
Beheerkosten vastgoed	-431.294
Andere vastgoedkosten	-97.504
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-998.779</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>11.427.508</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1.645.001
Andere operationele opbrengsten en kosten	122.677
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>9.905.184</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.629.206
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>15.534.390</b>
Financiële opbrengsten (inclusief IAS 39 herwaarderingen)	1.032.845
Interestkosten	-2.068.336
Andere financiële kosten	-17.555
<b>FINANCIELE RESULTAAT</b>	<b>-1.053.046</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>14.481.344</b>
Vennootschapsbelasting	-51.783
Exit taks	-28.760
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-80.543</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>14.400.801</b>
<b>NETTO COURANTE RESULTAAT (*)</b>	<b>8.771.595</b>
<b>NETTO COURANTE RESULTAAT exclusief IAS 39</b>	<b>7.910.134</b>
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	2.855.607
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>5,04</b>
<b>NETTO COURANTE RESULTAAT PER AANDEEL exclusief IAS 39</b>	<b>2,77</b>

(\*) Netto courante resultaat = Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille + Financiële resultaat – Belastingen

De **huurinkomsten** voor de periode afgesloten op 31/12/07 (15 maanden<sup>7</sup>) bedragen EUR 12.452.214.

Het **vastgoed resultaat** bedraagt EUR 12.426.287.

De **exploitatiemarge** (exploitatieresultaat op vastgoedresultaat) evolueert gunstig tot 79,7%.

De **financiële opbrengsten** omvatten een bedrag van EUR 861.461 overeenkomstig de herwaardering van hedging contracten op rentevoeten volgens de IAS 39 norm. Montea heeft verschillende hedging contracten aangegaan voor een totaal bedrag van EUR 72.674.111 gespreid in functie van de investeringsprogramma's.

<sup>6</sup> De Commissaris (Luc Van Couter KPMG) heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie hebben aan het licht gebracht die in de boekhoudkundige informatie opgenomen in dit persbericht zou moeten doorgevoerd worden.

<sup>7</sup> Het eerste statutaire boekjaar van Montea dekt een periode van 15 maanden van 1 oktober 2006 tot 31 december 2007.

De **financiële kosten** bestaan vooral uit betaalde interesten op bankleningen. Op 31/12/07, werd 100% van de schuldenlast van Montea gedekt aan een vaste voet van 4,32%<sup>8</sup> in het kader van de IRS contracten op 5 jaar.

De **belastingen** omvatten de belasting op niet toegestane uitgaven en de gereserveerde bedragen voor de betaling van de “exit tax”.

De **reële waarde** of “**fair value**” van dezelfde portefeuille rekening houdend met de IAS 40 norm en zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperts<sup>9</sup>, bedraagt EUR 137.388.430. De **investeringswaarde van deze vastgoedportefeuille**, bedraagt EUR 142.227.000.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR 5.629.206 en omvat de latente niet-gerealiseerde meerwaarde, voortvloeiend uit het saldo van de positieve en negatieve variaties van de juiste waarde van de gebouwen tussen 1 oktober 2006 en 31 december 2007.

Het **netto courante resultaat** bedraagt EUR 8.771.595 (EUR 3,07 per aandeel) en EUR 7.910.134 (EUR 2,77 per aandeel) exclusief de latente meerwaarde ten gevolge van de herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39) en de herwaardering van de vastgoedportefeuille. Het **netto resultaat** omvat de latente meerwaarde van het vastgoed en van de dekkingsinstrumenten. Het bedraagt EUR 14.400.801 (EUR 5,04 per aandeel).



---

<sup>8</sup> Inclusief bankmarges en de kosten voor de dekkingsmiddelen.


<sup>9</sup> De externe evaluatie van de waarde van het vastgoedpatrimonium gebeurt trimestrieel door het bureau van Crombrugge & Partners voor de activa in België en door Foncier Expertise voor de activa in Frankrijk.



# MONTEA

efficient warehouse solutions


## TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/12/07

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>137.310.684</b>
Immateriële vaste activa	9.130
Vastgoed beleggingen (reële waarde)	136.380.430
Project ontwikkelingen	0
Andere materiële vaste activa	59.173
Financiële vaste activa	9.999
Andere vaste activa	851.952
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>6.501.092</b>
Activa bestemd voor verkoop	1.008.000
Financiële vlottende activa	0
Handelsvorderingen	1.211.650
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.081.167
Kas en kasequivalenten	2.094.919
Overlopende rekeningen	105.355
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>143.811.775</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>88.674.554</b>
Kapitaal	62.379.773
Reserves	18.980.530
Resultaat van het boekjaar (*)	11.981.933
Impact van geschatte mutatie rechten op reële waarde (-)	-4.667.682
Variatie reële waarde van financiële activa en passiva	0
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>91.729</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>55.045.491</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>17.858.483</b>
Langlopende financiële schulden	17.634.953
Andere langlopende verplichtingen	223.530
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>37.187.008</b>
Kortlopende financiële schulden	32.656.548
Andere kortlopende financiële schulden	
Handelsschulden	3.634.438
Andere kortlopende verplichtingen	209.365
Overlopende rekeningen	686.657
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>143.811.775</b>

(\*) Resultaat van het boekjaar na aftrek van het interim dividende van EUR 0,85 per aandeel (EUR 2.418.868) betaald in Juni 2007

Op 31/12/07, bestaat het **totaal van de activa** op de balans (EUR 143.811.775) voornamelijk uit vastgoed (94,8% van het totaal) en courante activa (EUR 6.501.092) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen. De activa bestemd voor verkoop betreft een pand van 4.550 m<sup>2</sup> in Destelbergen, waarvoor in december 2007 een verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden werd getekend. Deze verkoop van dit niet-strategische gebouw kadert in het dynamische beheer van Montea voor haar vastgoedactiva.

Het **netto actief per aandeel op basis van de reële waarde**<sup>10</sup> bedraagt EUR 31,1, een stijging van 6,6% ten opzichte van 31/03/07. Het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde per aandeel bedraagt EUR 32,7.

 <b>NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>31/03/2007</b>	<b>30/06/2007</b>	<b>30/09/2007</b>	<b>31/12/2007</b>
Netto activa per aandeel (reële waarde)	€29,1	€29,4	€30,4	€31,1
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	€30,5	€31,0	€32,0	€32,7

<sup>10</sup> Netto actief per aandeel voor aanwerving van het resultaat rekening houdend van het reeds in Juni 2007 betaalde interim dividend.

Het **totaal van de passiva** bestaat uit eigen kapitaal ter waarde van EUR 88,7 miljoen en een totale schuld van EUR 55 miljoen.

Dit bedrag omvat de schulden op lange termijn (EUR 17,9 miljoen) en op korte termijn (EUR 32,6 miljoen). Volgens de IAS normen, moeten deze laatste geregistreerd worden als korte termijn schulden, omdat het contractuele voorschotten zijn voor een automatisch hernieuwde duur van 6 maanden. Economisch gezien zijn deze schulden vergelijkbaar met een financiering op lange termijn, aangezien het aandeel in het totale krediet contractueel is vastgelegd voor een periode van 5 jaar. Montea beschikt over een totaal van EUR 67.500.000 aan kredietlijnen bij Europese kwaliteitsbanken.

De **schuldratio** (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 37,3%. Montea beschikt over meerdere bankkredietlijnen voor een totaal van EUR 67,5 miljoen en de investeringscapaciteit overschrijdt steeds EUR 110 miljoen op basis van de maximum schuldratio die wordt toegestaan voor vastgoedbevaks.

## **INVESTERINGEN IN DE LOOP VAN HET SEMESTER**

### ***Aankoop van de site van Unilever in Brussel (Vorst)***

Op 27 december 2007 kondigde Montea het afsluiten van een akkoord aan met Unilever Belgium bvba, waarbij deze laatste haar Belgische vastgoedbedrijfstaking aan Montea overdraagt.

Deze bedrijfstaking van Unilever Belgium omvat een volledige site van ongeveer 87.000 m<sup>2</sup>, gelegen in Brussel (Vorst). De site omvat volgende onroerende activa:

- een kantoorgebouw van 13.608 m<sup>2</sup>;
- een traditionele opslagplaats van 7.100 m<sup>2</sup> uitgebaat door Unilever;
- 10.430 m<sup>2</sup> koelopslagplaatsen uitgebaat door het logistiek bedrijf Christian Salvesen, gedeeltelijk voor rekening van Unilever;
- een industrieel gebouw van 5.360 m<sup>2</sup> bezet door de Lipton-fabriek;
- een polyvalente ruimte van 2.046 m<sup>2</sup> gebruikt door Unilever als restaurant en vergaderruimte.
- 518 parkeerplaatsen en 28 plaatsen voor vrachtwagens.

Unilever Belgium zal alle industriële en logistieke gebouwen huren in het kader van "triple net"-huurovereenkomsten (alle lasten, inclusief belangrijke herstellingen, worden betaald door de huurder) op basis van een initiële huurprijs van EUR 1,3 miljoen per jaar. Deze operatie garandeert een cash-flow gedurende ongeveer 8 jaar (gemiddelde berekend op basis van totaalbedrag van de vaste duurtijd gedeeld door de initiële huurprijs) met een extreem laag kredietrisico, gezien de kwaliteit van de tegenpartij.

De voorgestelde waarde voor de Unilever-site en de huurcontracten die ermee verbonden zijn, laten toe de nodige rentabiliteit te genereren die nodig is om in de toekomst vermindering van het resultaat van aandelen, die voortvloeit uit de kapitaalsverhoging voor transacties, te compenseren. De beurskapitalisatie van Montea zal met ongeveer 20% stijgen, terwijl de schuldratio significant zal dalen, wat toelaat om de investeringscapaciteit op korte termijn te verhogen.



De ligging van de site van 8,7 hectares in de Brusselse Gewest is niet alleen strategisch te noemen, maar eveneens ideaal in termen van toegankelijkheid en mobiliteit voor elke industriële en logistieke activiteit.

De investering bestaat uit meerdere gebouwen, en verhoogt daardoor de diversificatie van de vastgoedportefeuille van Montea.

In de nabije toekomst kan de site worden uitgebreid met ongeveer 8.000 m<sup>2</sup> en toekomstige optimalisering zal nog extra waardecreatie met zich meebrengen.

Deze grootse transactie positioneert Montea als referentiespeler op de industriële en logistieke sale & lease back-markt.

Comform het artikel 24, §3 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 relatief aan vastgoedbevaks, informeert Montea het publiek dat de transfert van het kantoorgebouw aan Banimmo goedgekeurd werd. Onmiddellijk na de acquisitie van de site door Montea zullen de kantoren aan Banimmo overgedragen worden voor een bedrag van EUR 25,5 miljoen, wat hoger is dan de schatting van de vastgoedexpert. Alle modaliteiten van de transfert zijn vermeld in het rapport, opgesteld in het kader van de overeenkomst afgesloten met Unilever Belgium door de statutaire zaakvoerder van Montea, comform met artikels 677 en 730 van Wetboek van vennootschappen (beschikbaar voor de aandeelhouders op de website van Montea vanaf vandaag).

***Renovatie van het pand langs de autosnelweg Brussel-Gent te Aalst en indiening van een bouwvergunning voor een uitbreiding van 2.800 m<sup>2</sup>***

3.635 m<sup>2</sup> aan burelen werd volledig vernieuwd in opdeelbare units. De voorlopige oplevering heeft eind december 2007 plaatsgevonden. Een bouwaanvraag voor een uitbreiding van 2.800 m<sup>2</sup> aan opslagplaatsen is ingediend. Ter herinnering, de site is volledig verhuurd.

**BRUTO DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR AFGSLOTEN OP 31/12/07**

In de prospectus van de beursintrodactie voorzag Montea voor de periode van 15 maanden afgesloten op 31/12/07 een dividend van EUR 2,37 bruto per aandeel.

Montea bevestigt de eerder aangekondigde verhoging van 5% op het bruto dividend voor het boekjaar afgesloten op 31/12/07, ofwel EUR 0,12 bruto per aandeel, wat het totale dividend per aandeel op EUR 2,49 bruto brengt, voor het eerste boekjaar van 15 maanden.

Een interimdividend van EUR 0,85 bruto per aandeel gebaseerd op de resultaten van de eerste 6 maanden van het jaar, werd op 18 juni 2007 uitgekeerd.

Op basis van de resultaten afgesloten op 31/12/07, zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering op 20 mei 2008 **een bruto dividend van EUR 2,49 per aandeel voor het boekjaar afgesloten op 31/12/07** voorstellen op basis van een payout ratio van ongeveer 90%.

Rekening houdend met het bruto interimdividend van EUR 0,85 uitgekeerd in juni 2007 en het bruto dividend van EUR 2,49, wordt nu een betaling van EUR 1,64 bruto per aandeel voorzien voor juni 2008.





## **PERSPECTIEVEN VOOR 2008 – Nieuwe uitdagingen en bevestiging van het groeiplan**

Montea heeft naar aanleiding van dit eerste exploitatiejaar talrijke uitdagingen bekend gemaakt: een sterke en dynamische ploeg samenstellen, operaties in Frankrijk uitvoeren, haar investeringspipeline bevoorraden door een ambitieus groeiplan uit te werken, haar kosten beheersen met als doel haar financiële doelstellingen te behalen, haar politieke en commerciële voortgang ontwikkelen om de bezettingsgraad van haar portefeuille te garanderen. De gerealiseerde investeringen of de engagementen die in 2007 zijn aangegaan, dragen ertoe bij het netto courante resultaat te verbeteren en waarde te creëren voor de aandeelhouders van Montea. Ze dragen bovendien bij tot een grotere en meer gediversifieerde vastgoedportefeuille. Montea zet haar groeistrategie in 2008 verder.

De contracten voor risicodekking van intrestvoeten beschermen Montea dat niet wil speculeren op "huren van geld". Een significant deel van het investeringsplan 2008 wordt ook gedekt door deze contracten.

In 2008 zal Montea haar sectoriële strategie, die gericht is op de samenstelling van een gediversifieerde logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille in België en Frankrijk, verder zetten. Het accent zal liggen op geografische kwaliteitszones waar Montea nog niet aanwezig is.

Het bedrijf wil eveneens haar schuld ratio verhogen met als doel de doeltreffendheid van haar balans te verbeteren (leverage).

Montea zal ook in 2008 investeren in verschillende tools (branding, nieuwe internetsite, CRM-systeem en "property management"-systeem) die zullen toelaten om de operationele en commerciële doeltreffendheid te verhogen.

Daarnaast gaat het bedrijf zich toeleggen op de verdere ontwikkeling van activiteiten in Frankrijk.

In 2008 zal Montea verschillende projecten opstarten die verbonden zijn met duurzame ontwikkeling met de bedoeling haar ecologische stempel te verminderen, te anticiperen op nieuwe "groene" regelgevingen (zoals bijvoorbeeld het certificaat van energetische prestaties) en om aan haar huurders energetisch efficiënte gebouwen te kunnen voorstellen.

## **AGENDA 2008**

25/03/08	Buitengewone algemene vergadering – Voorstel partiële splitsing Unilever en kapitaalsverhoging
20/05/08	Gewone algemene vergadering – Publicatie resultaten eerste trimester 2008 en prognoses voor 2008
Juni 2008	Betaling dividend 2006-2007

## **OVER MONTEA**

Montea C.V.A. is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC) gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf wil snel een referentiespeler worden op deze snel groeiende markt. Montea biedt flexibele en innoverende vastgoedoplossingen aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/12/2007 had de onderneming 271.117 m<sup>2</sup> op 24 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA heeft sinds eind 2006 een dubbele notering op NYSE Euronext Brussel en Parijs. Voor meer informatie: [www.montea.eu](http://www.montea.eu) (+32 53 82 62 62) of Muriel bij Luna: [muriel@luna.be](mailto:muriel@luna.be) (+32 2 658 02 91).