

## **PERSBERICHT – GERELEMENTEERDE INFORMATIE**

13/10/08 6:00 PM

**NIEUWE AANKOOP VAN EEN LOGISTIEK GEBOUW IN LYON  
VOOR EEN INVESTERINGSWAARDE VAN 4,6 MILJOEN EURO  
EN ONDERTEKENING VAN EEN HUUROVEREENKOMST VOOR  
9 JAAR VAST MET DE GROEP CHRONOPOST (LA POSTE)**

**VERKOOP VAN EEN SEMI-INDUSTRIEEL GEBOUW  
TE HEVERLEE (LEUVEN) VOOR EEN WAARDE VAN  
1,4 MILJOEN EURO**

**Montea investeert 4,6 miljoen euro binnen de kleine ring van Lyon in Décines dankzij een "sale & lease back" operatie van een distributiegebouw van 3.901 m<sup>2</sup> gelegen op een terrein van 18.658 m<sup>2</sup>**

**Chronopost (groep La Poste) ondertekent een vast huurcontract voor een duurtijd van 9 jaar voor een jaarlijkse huurprijs van 340.505 euro**

**Montea zet haar groei in Frankrijk verder en diversifieert haar portefeuille door te investeren in een toplocatie in Lyon, de tweede grootste Franse logistieke markt na Parijs**

**In het kader van het dynamisch beheer van haar portefeuille kondigt Montea eveneens de verkoop aan van een semi-industrieel gebouw in Heverlee (Leuven) voor 1,4 miljoen euro, een meerwaarde van 38% ten opzichte van de reële waarde op 30 juni 2008**

Aalst, 9 oktober 2008 – MONTEA<sup>1</sup> (NYSE Euronext/MONT/MONTP) maakt vandaag de aankoop bekend van een nieuw logistiek gebouw in de eerste gordel van Lyon evenals de verkoop van een niet-strategisch gelegen en ongebruikt semi-industrieel gebouw in Heverlee (Leuven).

**"Sale & lease back" operatie met Chronopost, een dochteronderneming van GeoPost (La Poste). De aankoop heeft betrekking op een logistiek distributiegebouw (distributie van kleine pakjes) met een huuroppervlakte van 3.901 m<sup>2</sup> op een terrein van 18.685 m<sup>2</sup>.**

Het gebouw is gelegen aan de ingang van het industriepark van Pivolles in Décines, dat strategisch gelegen is in de 1<sup>ste</sup> oostelijke gordel van Lyon. De locatie is dan ook ideaal voor koeriersactiviteiten (expresdistributie van kleine pakjes).

De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 3.901 m<sup>2</sup> en het terrein van 18.685 m<sup>2</sup> biedt potentieel voor uitbreiding in de toekomst gezien de lage bouwverhouding (lager dan 30%).

Het gebouw werd gebouwd in 1996 en is van het type "cross-docking", d.w.z. koeriers- of distributieactiviteiten voor pakjes die minder dan 30 kg wegen.

<sup>1</sup> Montea is een vastgoedbevak genoteerd op NYSE Euronext Bruxelles (MONT) en een SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) op NYSE Euronext Paris (MONTP).

Het totale bedrag van de transactie bedraagt EUR 4,6 miljoen, alle kosten inbegrepen (ongeveer 2% van de reële waarde van de portefeuille). Het bedrag van de operatie, die de waardebeoordeling van de vastgoedexpert van 30 september 2008 niet overschrijdt, wordt volledig gefinancierd via bankschuld. Door deze aankoop zal de schuldgraad ongeveer 50% bedragen. Het initieel bruto rendement van deze investering bedraagt 7,4%.

Deze aankoop rondt een reeks transacties in Frankrijk af die tijdens deze zomer zijn opgestart. Montea zal verder elke interessante investeringsopportunity bekijken en heeft voor mogelijke nieuwe projecten een beschikbare financiering ten belope van EUR 17,3 miljoen. Montea zal tevens ernaar streven de schuldgraad onder 55% te houden.

### **Afsluiten van een vast huurcontract voor 9 jaar vast met Chronopost, een dochteronderneming van Geopost (De Post)**

Chronopost, de Franse specialist inzake expreslevering van pakjes, heeft een vaste huurovereenkomst voor 9 jaar ondertekend, voor een jaarlijkse huurprijs van EUR 340.505 exclusief belastingen. De onderneming, een dochteronderneming van GeoPost (De Post), stelt 3.500 mensen tewerk en genereert een omzet van EUR 621 miljoen.

Alle plaatselijke distributieactiviteiten in Lyon hebben als vertrekpunt het gebouw in het industriepark van Pivolles en bedienen 1,6 miljoen mensen. In de kantoren is ook de directie van Chronopost, verantwoordelijk voor de zuidoost regio, gevestigd.

Frédéric Sohet, CEO van Montea, is verheugd over de nieuwe aankoop: *"Wij zijn heel enthousiast over deze aankoop. Hierdoor kunnen we vaste grond krijgen op de tweede grootste logistieke markt in Frankrijk na Parijs en dit kadert volledig in ons groeiplan in Frankrijk. We zijn ook heel blij dat we een nieuwe klant mogen verwelkomen door het sluiten van een huurovereenkomst voor 9 jaar vast met Chronopost, een belangrijke speler in de pakjesdistributiesector voor bedrijven."*

#### **KERNPUNTEN VAN DE INVESTERING**

- ↳ Aankoop van een gebouw op een toplocatie binnen de kleine ring van Lyon, de tweede belangrijkste logistieke pool in Frankrijk -> eerste investering van Montea in de stedelijke regio van Lyon (gebied met een hoog consumptieniveau met 2,5 miljoen inwoners).
- ↳ Nieuwe klant Chronopost, dochteronderneming van GeoPost (La Poste) -> betrouwbare en zeer gerenommeerde huurder uit de logistieke sector die in volle groei is (distributie van kleine pakjes).
- ↳ Investering van EUR 4,6 miljoen (ongeveer 2% van de reële waarde van de portefeuille) met een beveiligde cashflow voor 9 jaar op basis van een bruto rendement van 7,4%.
- ↳ Operatie die perfect aansluit bij de doelstelling tot ontwikkeling van de Franse vastgoedportefeuille in de buurt van gebieden met een hoog consumptieniveau en op de as Brussel-Parijs-Lyon-Marseille.
- ↳ Potentieel tot waardecreatie in de toekomst -> terrein van 18.685 m<sup>2</sup> waarvan minder dan 30% momenteel bebouwd is.





## **Verkoop van een semi-industrieel gebouw in Heverlee (Leuven) voor een bedrag van 1,4 miljoen euro en realisatie van een meerwaarde van 38% ten opzichte van de reële waarde op 30 juni 2008**

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 2.810 m<sup>2</sup> in Heverlee (Leuven). De site was niet verhuurd sinds 1 februari 2008.

Montea nam deze beslissing tot desinvestering wegens het niet-strategisch karakter van de site en de meerwaarde die kon gerealiseerd worden.

De overdracht heeft betrekking op een bedrag van EUR 1,4 miljoen en levert een meerwaarde op van EUR 385.000 (EUR 0,108 per aandeel) ten opzichte van de reële waarde van de site van EUR 1,02 miljoen die door Montea geboekt werd op 30 juni 2008.

### **OVER MONTEA “MORE THAN WAREHOUSES”**

Montea Comm. 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 meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2008 had de onderneming 335.735 m<sup>2</sup> op 27 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel en Parijs. Voor meer informatie: [www.montea.com](http://www.montea.com) (+32 53 82 62 62) of Lauriane bij Luna: [lauriane@luna.be](mailto:lauriane@luna.be) (+32 2 658 02 91).