

PERSBERICHT – GERELEMENTEERDE INFORMATIE

EMBARGO 30/09/08 6:00 PM

AANKOOP VAN 6 BEDRIJFSGEBOUWEN¹ IN REGIO PARIJS VOOR EEN INVESTERINGSWAARDE VAN 29,7 MILJOEN EURO

Montea investeert 29,7 miljoen euro in Frankrijk door de aankoop van 6 volledig verhuurde bedrijfsgebouwen nabij de luchthaven van Paris Charles De Gaulle en in regio Parijs

Deze investering brengt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Montea op 212,4 miljoen euro en de investeringswaarde op 219,5 miljoen euro, goed voor een stijging van respectievelijk 15,4 en 15,6%. Dit zal een bijkomende jaarlijkse huuropbrengst opleveren van 2,18 miljoen euro

De Franse vastgoedportefeuille bedraagt vandaag 52,9 miljoen euro in reële waarde, verdeeld over 10 sites, hetzij 25% van de totale portefeuille

Aalst, 30 september 2008 – MONTEA² (NYSE Euronext/MONT/MONTP) maakt vandaag twee transacties bekend waarmee het 6 bedrijfsgebouwen heeft aangekocht op toplocaties in de regio Parijs. Montea, de vastgoedvennootschap gespecialiseerd in logistiek en bedrijfstvastgoed, breidt zo haar portefeuille op de Franse markt verder uit.

Aankoop bij de groep Sirius van 5 bedrijfsgebouwen in de kern van de luchthaven Roissy Charles de Gaulle, en van een bedrijfsgebouw in Alfortville (ten zuid-oosten van Parijs)

Montea verwerft een portefeuille van 5 bedrijfsgebouwen bij de Sirius-groep, die sinds 1988 gespecialiseerd is in dit type van vastgoedontwikkeling in de regio Parijs. Deze gebouwen met een huuroppervlakte van 22.300 m², zijn volledig verhuurd aan 10 vooraanstaande huurders, waaronder BF Goodrich, Fedex en La Poste. De gemiddelde duur van de huurcontracten bedraagt 4,7 jaar.

De transactie, die EUR 27 miljoen bedraagt (overdrachtsrechten inbegrepen), is gerealiseerd via de aankoop van alle aandelen van de 4 Franse burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI). Montea en Sirius hebben een overeenkomst tot overdracht van aandelen ondertekend en de "closing" van de operatie is gepland voor begin oktober 2008. Het bedrag van de operatie, dat de waardebepaling van de vastgoedexpert op datum van 30 september 2008 niet overschrijdt, wordt volledig gefinancierd via bankschuld.

¹ Bedrijfsgebouwen zijn gebouwen met een oppervlakte van 3.000 tot 6.000 m² die een kantoorruimteratio van 25% vertegenwoordigen en die zowel dochtermaatschappijen van multinationals als kmo's de mogelijkheid bieden om te genieten van kwalitatief hoogstaande kantoren en opslagruimten of bedrijfsgelateerde activiteiten. Door dit type vastgoed kan het huurrisico worden beperkt en de diversificatie van huurders op kleinere oppervlakken worden verbeterd. De bedrijfsgebouwen leveren een huuropbrengst per eenheid op die aanzienlijk hoger ligt dan bij de logistieke activiteiten, en vormen een uitstekende aanvulling bij de logistieke platforms in een gediversifieerde en evenwichtige vastgoedportefeuille.

² Montea is een vastgoedbevak genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en een SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) op NYSE Euronext Paris (MONTP).

De Sirius-groep, tot op heden ontwikkelaar en beheerder van deze portefeuille, werd door Montea gemandateerd tot eind 2010 in het kader van een beheercontract om de continuïteit en de kwaliteit van dienstverlening naar de huurders toe te waarborgen. Sirius zal hiervoor een marktconforme vergoeding ontvangen.

Alle gebouwen zijn opgetrokken met materialen van uitstekende kwaliteit, beschikken over de beste technische eigenschappen en zijn gelegen op strategische toplocaties rond Parijs.

Montea is al eigenaar van een gebouw met een oppervlakte van 4.300 m² in de industriezone Paris Nord II, in de kern van de luchthaven van Paris Charles de Gaulle. Deze industriezone is dé economische draaischijf in Europa en de plek bij uitstek waar ondernemingen zich willen vestigen door de nabijheid van de luchthaven, het TGV-station en het stadscentrum van Parijs via het uitstekende openbaar vervoernetwerk (namelijk de RER).

‘Sale & lease back’ van een bedrijfsgebouw van 3.800 m² in Bondoufle

Montea investeert eveneens voor een bedrag van EUR 2,76 miljoen, in een bedrijfsgebouw in Bondoufle (in het zuiden van de regio Parijs) met directe aansluiting op de “Francilienne” (A104) en de A6 (autoroute du Sud). De site omvat 3.000 m² opslagruimte en 800 m² kantoorruimte met een ontwikkelingspotentieel van 2.500 m² aan bijkomende opslagruimte.

Er werd een vast ‘triple net’-huurcontract³ afgesloten met Cybergun, met een duurtijd van 9 jaar. Dit bedrijf, met hoofdkantoor in Bondoufle, is gespecialiseerd in het vervaardigen van namaakwapens.

De operatie, die de waardebeoordeling van de vastgoedexpert op datum van 30 september 2008 niet overschrijdt, werd gerealiseerd door middel van een notariële aankoop die volledig wordt gefinancierd via bankschuld.

De schuldgraad van de vastgoedbevak na de realisatie van deze twee transacties zal oplopen tot ongeveer 48%.

Deze twee operaties zullen bijdragen tot een positief resultaat van Montea vanaf oktober van dit jaar en zal het netto courante resultaat⁴ voor het boekjaar 2008 met circa 2% verhogen.

KERNPUNTEN VAN DE INVESTERING

- ↳ Investing van EUR 29,7 miljoen → de belangrijkste in volume voor Montea in 2008. Goed voor 16,1% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2008 en zal een bijkomende jaarlijkse huuropbrengst opleveren van EUR 2,18 miljoen.
- ↳ Na de realisatie van deze transacties, zal de portefeuille van Montea voor 25% bestaan uit gebouwen gelegen in Frankrijk.
- ↳ Transactie sluit perfect aan bij de doelstelling tot ontwikkeling van de Franse vastgoedportefeuille. Montea positioneert zich definitief als een belangrijke speler in Frankrijk → creatie van nieuwe mogelijkheden voor Montea op de Franse markt.

³ Het geheel van de lasten inclusief de kosten volgens artikel 606 van het burgerlijk Wetboek, de verzekeringspremie van de verhuurder en de grondbelasting zijn verhaalbaar op de huurder.

⁴ Netto courant resultaat of operationeel resultaat = netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille. Netto courant resultaat exclusief IAS 39-herwaardering = bedrijfsresultaat vóór resultaat op de vastgoedportefeuille en exclusief IAS 39-herwaardering + financieel resultaat – belastingen.

- Aankoop van 6 gebouwen die volledig zijn verhuurd aan 11 vooraanstaande huurders → verhoogde diversificatie van de vastgoedportefeuille van Montea.
- Gebouwen uitzonderlijk goed gelegen op toplocaties in de regio Parijs en op één van de belangrijkste luchtverkeersknooppunten in Europa.
- Interessante vooruitzichten op de waardecreatie door het verhogen van de huuropbrengst per eenheid bij dit type bedrijfsgebouwen.
- Extreem liquide goederen in het geval van hypothetische doorverkoop en vooruitzicht op waardecreatie bij desinvestering.

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 m² 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 (+32 53 82 62 62) of Lauriane bij Luna: lauriane@luna.be (+32 2 658 02 91).

FOTO'S VAN DE NIEUWE GEBOUWEN



Sagittaire-gebouw, verhuurd aan BF Goodrich



Socrate-gebouw, verhuurd aan Fedex, Moss en Guyson



Seigné-gebouw, verhuurd aan Home Box, Tennant, Biosphere



Saxo-gebouw, verhuurd aan La Poste