

EMBARGO TOT 20/06/2012 – 17u45

## Montea concretiseert groeistrategie en breidt haar vastgoedportefeuille uit met 25% in België en 20% in Frankrijk

Aalst, 20 juni 2012 – MONTEA (NYSE Euronext/MONT/MONTP) kondigt vandaag de groei van haar vastgoedportefeuille aan met volgende projecten:

- Principe-akkoord met MG REAL Estate (De Paepe Group) voor de verwerving van een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brucargo, Brussels Airport
- Samenwerking met Office Depot in Europa voor de verwerving van een site in Puurs (België) en lopende besprekingen betreffende een voorgestelde “sale & lease back” operatie voor een site in de regio Marseille (Frankrijk)
- Aankoop van een logistiek platform in regio Arras (Frankrijk) van CBRE Global Investors
- Verkoop van een niet-strategisch gebouw te Vilvoorde
- Verbetering van de belangrijkste performantieratio's van de portefeuille

### ➤ Principe-akkoord met MG REAL Estate (De Paepe Group) voor de verwerving van een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport

DHL Global Forwarding Belgium zal vanaf januari 2013 haar luchtvrachtactiviteiten op Brussels Airport bundelen onder één dak in een nieuwe ontwikkeling door De Paepe Group op Brucargo. De ontwikkeling omvat 23.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 5.300 m<sup>2</sup> kantoren en sociale ruimtes. DHL Global Forwarding zal het gebouw inhuren voor een periode van 15 jaar, met een opzegmogelijkheid na 10 jaar. De werken zijn reeds gestart en het nieuwe distributiecentrum zal naar verwachting tegen het eerste kwartaal van 2013 operationeel zijn.



Montea «Space for Growth» - Site Brussels Airport – Brucargo West (BE)

De Paepe Group verwierf voor deze ontwikkeling een opstalrecht voor een periode van 50 jaar van The Brussels Airport Company, onder marktconforme voorwaarden verlengbaar met een periode van nogmaals 50 jaar.

Montea zal het project verwerven op basis van een aanvangsrendement van 7,50%, hetzij een investeringswaarde van EUR 26,2 miljoen.

**Peter Demuyck, Chief Commercial Officer van Montea:** *“We zijn zeer verheugd te kunnen bijdragen aan de consolidatie van DHL Global Forwarding op Brussels Airport, sinds de start van Brucargo in 1980 een stuwende kracht voor de ontwikkeling van Brucargo. Daarnaast geloven wij sterk in het economische potentieel van Brucargo als logistieke hub. Het nieuwe afrittencomplex dat werd ontwikkeld, ontsluit de zone onmiddellijk op de E19 en met de realisatie van het Diaboloproject wordt Brucargo waarschijnlijk het met openbaar vervoer best bereikbare logistieke park in België. Montea wenst in de toekomst verder te investeren in luchthavenvastgoed. Wij zijn er van overtuigd dat wij op basis van onze kennis en ervaring in de luchtvracht een bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van de cargozijde van luchthavens. Meer informatie omtrent onze visie vindt u op [www.montecargo.com](http://www.montecargo.com).”*

- **Samenwerking met Office Depot in Europa voor de verwerving van een site in Puurs (België) en lopende besprekingen betreffende een voorgestelde “sale & lease back” operatie voor een site in de regio Marseille (Frankrijk)**

#### ***Puurs – Site Schoonmansveld***

Office Depot in Europa, toonaangevend leverancier van kantoorartikelen en –oplossingen, besliste recent haar distributie- en opslagactiviteiten voor de Benelux te centraliseren in Nederland, waardoor haar Belgische distributie- en opslagplaats in Puurs wordt vrijgemaakt. Montea heeft met Office Depot in België een samenwerkingsakkoord ondertekend met betrekking tot de toekomstige aankoop van dit logistieke centrum. Montea zal het pand op de markt te huur aanbieden en, onder voorwaarde van verhuring, ten laatste op 20 juni 2013 aankopen. Indien de opslagruimte op die datum niet verhuurd is, garandeert Office Depot aan Montea de huurinkomsten voor een bijkomende periode van 9 maanden (tot 20/03/2014).



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 58

Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m<sup>2</sup> en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m<sup>2</sup> en een kantoorruimte van 1.600 m<sup>2</sup>. De site is bijzonder goed gelegen in de logistieke zone Pullaar, met een snelle verbinding met zowel de A12 Brussel/Antwerpen als de N16 Rijksweg richting E17. Bovendien is er erg weinig leegstand in de regio Puurs.

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen.

### **Marseille – Site Saint-Martin-de-Crau**

Montea bevestigt haar besprekingen met Office Depot in Frankrijk in het kader van een voorgestelde “sale & lease back” operatie voor een logistiek platform in de regio Marseille. Het logistieke platform bestaande uit 18.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 1.300 m<sup>2</sup> kantoren is gelegen te Saint-Martin-de-Crau, op één van de belangrijkste logistieke knooppunten in Frankrijk.

Montea zou in dit vastgoed investeren op basis van een 9 jarig vast contract aan een aanvangsrendement van 8,00%, hetzij een investeringswaarde van EUR 9,9 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Site Saint-Martin-de-Crau (FR)

**Jo De Wolf, Chief Executive Officer van Montea:** *“Deze samenwerking, met een internationale speler als Office Depot, is een perfect voorbeeld van hoe Montea, als specialist in logistiek vastgoed, creatieve oplossingen biedt aan bedrijven die op zoek zijn naar innoverende vastgoedoplossingen. Door haar focus op lange termijnovereenkomsten en haar internationale en lokale expertise, bouwt Montea continu aan een succesvolle samenwerking met een groeiend aantal grote en middelgrote bedrijven.”*

➤ **Aankoop van een logistiek platform in regio Arras (Frankrijk) van CBRE Global Investors**

Montea koopt van CBRE Global Investors een logistiek platform in regio Arras. Het gebouw is verhuurd aan de firma Vertdis, specialist in de distributie van tuinartikelen. De huurovereenkomst heeft een minimale restlooptijd van 7 jaar.

De opslagplaats, gebouwd in mei 2007, voldoet aan de ICPE-normen (*Installations classées pour la protection de l'environnement*) 1510, 1530, 2662 en 2663. Het gebouw bestaat uit 12.600 m<sup>2</sup> opslagruimte, 750 m<sup>2</sup> kantoorruimte en ongeveer 2.600 m<sup>2</sup> buitenopslagruimte.

De site is gelegen tussen Arras, Lens en Hénin-Beaumont en biedt vlotte toegang tot de autowegen A1, A26 en A2.

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,00%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,5 miljoen.



Montea « Space for growth » - Site Saint-Laurent-Blangy - Arras (FR)

**Jean de Beaufort, Directeur Frankrijk van Montea:** *“Dit investeringsproject past volledig in onze visie: investeren in logistieke kwaliteitsplatformen die beantwoorden aan de vereiste criteria op vlak van ligging, type gebouw en looptijd. Wij houden rekening met de activiteiten van onze klanten en hun ontwikkelingsperspectieven.”*

➤ **Verkoop van een niet-strategisch gebouw te Vilvoorde**

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een gemengde site bestaande uit 3.000 m<sup>2</sup> kantoren en 1.000 m<sup>2</sup> opslagruimte in Vilvoorde. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van EUR 2,45 miljoen, in lijn met de reële waarde van de site per 31/03/2012.

Deze verkoop past in de desinvesteringpolitiek van Montea waarbij kleinere niet-strategische panden verkocht worden zodat de focus kan gelegd worden op de aankoop van grotere logistieke platformen.

➤ **Verbetering van de belangrijkste performantieratio's van de portefeuille**

Met deze transacties zal de portefeuille van Montea boven de EUR 300 miljoen groeien, hetzij een groei met ongeveer 25% in België en 20% in Frankrijk.

De nieuwe investeringen zullen op duurzame wijze de belangrijkste performantieratio's van Montea verbeteren:

	<b>Per 31/03/2012</b>	<b>Nieuwe acquisities<sup>1</sup></b>	<b>Totaal</b>
Groei van de portefeuille <sup>2</sup> :	EUR 261,3 miljoen	EUR 51,5 miljoen	EUR 312,8 miljoen
Bezettingsgraad <sup>3</sup> :	94,1%	100%	95,2%
Minimale duurtijd contracten <sup>4</sup> :	5,2 jaar	9,4 jaar	5,9 jaar
Gemiddeld aanvangsrendement <sup>5</sup> :	7,89%	7,77%	7,87%
Operationele marge:	81,42% <sup>6</sup>	Geen incrementele kosten	84,65%

Montea biedt flexibele en innoverende vastgoedoplossingen en creëert op deze manier voor haar klanten "letterlijk" de ruimte om te groeien. Via een intensieve samenwerking met haar klanten en haar professionele partners (makelaars, grondeigenaars, projectontwikkelaars en aannemers) en haar grondige kennis van de logistieke vastgoedmarkt in België en Frankrijk, wenst Montea deze groei verder te bestendigen.

**OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"**

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/03/2012 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 453.868 m<sup>2</sup>, verspreid over 30 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE 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](http://www.montea.com)

<sup>1</sup> De bezettingsgraad en duurtijd zijn met uitzondering van Office Depot Puurs, gezien Montea voor dit gebouw de commercialisatie op heden start.

<sup>2</sup> Deze cijfers hebben betrekking op de investeringswaarde.

<sup>3</sup> De bezettingsgraad is uitgedrukt in m<sup>2</sup>. Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurbare m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

<sup>4</sup> De minimale looptijd van de contracten tot de eerstvolgende breakdatum, inclusief de zonnepanelen.

<sup>5</sup> Het aanvangsrendement werd berekend op de investeringswaarde.

<sup>6</sup> Deze operationele marge werd berekend op basis van de operationele marge van 85,54% voor het eerste kwartaal van 2012. Rekening houdend met de positieve niet-recurrente elementen in het eerste kwartaal van 2012 die werden weggelaten komen we tot een recurrente operationele marge van 81,42% (zie ook persmededeling van 16 mei 2012).