

EMBARGO TOT 20/12/2012 – 17U45

Montea finaliseert een succesvolle kapitaalverhoging van EUR 21.103.699 door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen

Montea verbetert bezettingsgraad tot 96% door verhuring aan TNT Innight te Mechelen

Montea optimaliseert haar vastgoedportefeuille met de verkoop van 3 niet-strategische sites

- **Montea finaliseert een succesvolle kapitaalverhoging van EUR 21.103.699 door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen als vergoeding voor een inbreng in natura**

Montea kondigde in een persbericht van 11 december 2012 een kapitaalverhoging aan voor de verwerving van de aandelen van Warehouse 9, eigenaar van onderstaande ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport¹.

Deze kapitaalverhoging werd vandaag succesvol onderschreven voor een bedrag van EUR 21.103.699 door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van EUR 25,9212 per nieuw aandeel, wat overeenstemt met het 30-daags gemiddelde voorafgaand aan de datum van de inbrengovereenkomst gecorrigeerd met het vooropgestelde brutodividend van EUR 1,932 per aandeel voor het boekjaar eindigend per 31 december 2012. Deze kapitaalverhoging is gebeurd binnen het kader van het toegestaan kapitaal.

Het kapitaal werd bijgevolg – inclusief de incorporatie van de uitgiftepremie – verhoogd met EUR 21.103.699 en wordt dus gebracht op EUR 129.486.434,61, vertegenwoordigd door 6.448.274 aandelen.

De nieuwe aandelen Montea zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea, met dien verstande dat zijn evenwel niet gerechtigd zullen zijn in het dividend dat de jaarvergadering van 21 mei 2013 zal toekennen op het resultaat van 2012. Zij worden met andere woorden uitgegeven ex. coupon nr. 10.

De nieuwe aandelen Montea zullen delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2013. De notering van de nieuw uitgegeven aandelen zal worden aangevraagd zo snel mogelijk na de detachering van coupon nr. 10. Montea zal haar beste inspanningen leveren om de toelating tot de verhandeling te vragen tegen eind mei 2013, mits goedkeuring van het prospectus door de FSMA.

Warehouse Nine (W9) verwierf voor deze ontwikkeling een opstalrecht voor een periode van 50 jaar van



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

The Brussels Airport Company, onder marktconforme voorwaarden verlengbaar met een periode van nogmaals 50 jaar.

DHL Global Forwarding zal het betreffende gebouw (23.000 m² opslagruimte en 5.300 m² kantoren en sociale ruimtes) huren voor een periode van 15 jaar, met een opzegmogelijkheid na 10 jaar. Montea verwierf het project op basis van een aanvangsrendement van 7,50%, hetzij een investerings-waarde van EUR 26,2 miljoen.

¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 en van 11/12/2012 of naar www.montea.com.

➤ **Ondertekening opstalovereenkomst voor 50 jaar voor het naastgelegen perceel van ca 31.000 m²**

Aansluitend op de ontwikkeling van het distributiecentrum voor DHL Global Forwarding, hebben The Brussels Airport Company en Montea een samenwerkingsakkoord ondertekend voor de ontwikkeling van logistieke luchtvrachtactiviteiten op het naast gelegen perceel van ca 31.000 m² op Brucargo West. Montea heeft hiervoor een opstalrecht voor een periode van 50 jaar, onder marktconforme voorwaarden, verlengbaar met een periode van nogmaals 50 jaar, verworven.

Via bemiddeling van Cushman & Wakefield heeft Montea voor een gedeelte van dit terrein is inmiddels een eerste lange termijn huurovereenkomst bereikt met St. Jude Medical, een bedrijf actief in de medische sector.



Het gebouw zal met 6.000 m² magazijnruimte, 1.700 m² mezzanine en 1.900 m² kantoorruimte het Europees distributiecentrum vormen voor St Jude Medical. De gesprekken met kandidaat-huurders voor de overige 10.000 m² die op maat kunnen worden ontwikkeld op de site zijn volop aan de gang.

Montea «Space for Growth» - Site St Jude Medical – Brucargo West (BE)

De ontwikkeling van dit derde plot wordt het sluitstuk van de ontwikkeling van Brucargo West, een totale ontwikkeling van ca 70.000 m² hoogwaardige magazijnruimte en 12.000 m² kantoorruimte.

➤ **Ondertekening nieuwe huurovereenkomst met TNT Innight voor een vaste looptijd van zes jaar**

TNT Innight, een referentiespeler op gebied van nachtdistributie, ondertekende met Montea een huurovereenkomst voor een vaste periode van zes jaar voor een cross dock magazijn te Mechelen Noord, Zandvoortstraat 16. Het betreft +/- 986 m² kantoorruimte en +/- 4.600 m² opslag- en archiefkamer met een aanpalend terrein met diverse laadperrons. Deze transactie werd bemiddeld door Jones Lang Lasalle en DTZ.

Met deze verhuring stijgt de bezettingsgraad van de portefeuille naar 96%.

➤ **Verkoop van 3 sites te Berchem, Laken en Vilvoorde**

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille heeft Montea volgende semi-industriële panden verkocht:



Berchem: de site bestaat uit 1.000 m² kantoorruimte en 1.446 m² opslagruimte. Deze transactie werd gerealiseerd met Gecodam, via bemiddeling door Cushman & Wakefield, voor een bedrag van EUR 2,33 miljoen.

Laken: de site bestaat uit 340 m² kantoorruimte en 5.085 m² opslagruimte en werd verkocht aan een eindgebruiker. Deze transactie werd gerealiseerd via bemiddeling door Property Partners voor een bedrag van EUR 2,90 miljoen.



Vilvoorde: het betreft een gemengde site bestaande uit 3.000 m² kantoorruimte en 1.000 m² opslagruimte. Deze transactie werd bemiddeld door Verac voor een bedrag van EUR 2,45 miljoen.

Bovenstaande transacties werden afgesloten in lijn met of boven de reële waarde per 30 september 2012.

Deze desinvesteringen passen in de strategie van Montea waarbij semi-industriële panden verkocht worden zodat de focus verder kan gelegd worden op de aankoop van grotere logistieke platformen. Het aandeel van semi-industriële panden in de portefeuille van Montea daalt op basis van bovenstaande transacties naar 12%.

➤ **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 10%.

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

	30/09/2012	Netto impact van voormelde transacties	Situatie na voormelde transacties
Portefeuille ('000) (2)	€ 279.183	€ 26.797	€ 305.980
Bezettingsgraad (%) (3)	95,72%	100,00%	95,95%
Duurtijd contracten (y) (4)	5,3 jaar	10,5 jaar	5,9 jaar
Operationele marge (%) (5)	84,25%	100,00%	85,20%
Schuldgraad (%)	55,28%	32,00%	52,80%

Bij de "impact" qua bezettingsgraad en de duurtijd contracten werd enkel rekening gehouden met de investeringen en niet de desinvesteringen.

1) Inclusief de 3 desinvesteringen (Laken, Berchem & Vilvoorde), DHL Brucargo en St-Jude Medical

2) Investeringswaarde

3) Bezettingsgraad, berekend op basis van de m²

4) Tot de eerste break

5) Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuil / het netto huurresultaat

De verlaging van de schuldgraad geeft Montea terug de kans om te investeren met additionele bankschuld ter waarde van EUR 20-25 miljoen alvorens de schuldgraad van 55% opnieuw bereikt wordt.

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 30/09/2012 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 488.803 m², 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 | www.montecargo.com