

Persbericht

Brussel, 26 maart 2008 – onder embargo tot 07:00

Montea sluit de aankoop af van de site Unilever Belgium

Deze belangrijke investering verhoogt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 15,6% en levert 1,3 miljoen EUR aan huuropbrengsten op

Brussel, 26 maart 2008 - Montea (Euronext/Mont), een vastgoedvennootschap gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed, kondigt het afsluiten aan van de overdracht van de vastgoedbedrijfstaking van Unilever Belgium bvba ("Unilever").

BESCHRIJVING VAN DE SITE EN VAN DE HUURCONTRACTEN

De site is een van de weinige strategische industriële en logistieke sites op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (gemeente Vorst) langs de Brusselse buitenring. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 87.000 m² en bestaat uit 8 bestaande gebouwen (waarvan 5 hoofdgebouwen) en een grondreserve voor de eventuele bouw van meer dan 8.000 m² aan bijkomende industriële of logistieke gebouwen. Behalve het kantoorgebouw ("Diamond Building") van 13.608 m² – waarvoor Montea de erfpacht heeft overgedragen aan Banimmo voor 25,5 miljoen EUR netto – bestaat de site uit de volgende onroerende activa:

- een traditionele opslagplaats van 7.100 m², volledig verhuurd aan Unilever op basis van een huurcontract voor 12/18 jaar;
- 10.430 m² koelopslagplaatsen, uitgebaat door het logistiek bedrijf Christian Salvesen, gedeeltelijk voor rekening van Unilever, en volledig verhuurd aan Unilever op basis van een huurcontract voor 4/9 jaar;
- een industrieel gebouw van 5.360 m², in gebruik door de Lipton-fabriek, volledig verhuurd aan Unilever op basis van een huurcontract voor 12/18 jaar;
- een polyvalente ruimte van 2.046 m², volledig gehuurd door Unilever als restaurant en vergaderruimte, voor een duurtijd van 9 jaar met een "break" na 6 jaar;
- 518 parkeerplaatsen en 28 plaatsen voor vrachtwagens.

Deze huurcontracten die werden afgesloten met Unilever – en die een gemiddelde duur hebben van meer dan 8 jaar – gaan in vanaf 25 maart 2008. Vanaf deze datum leveren ze Montea een bijkomende opbrengst op van 1.332.166 EUR en zullen ze jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex. Met uitzondering van de polyvalente ruimte werden alle huurcontracten afgesloten op "triple net"-basis, alle lasten, inclusief belangrijke herstellingen, zijn voor rekening van de huurder.

BESCHRIJVING VAN DE TRANSACTIE

Op 27 december 2007 kondigde Montea aan dat het een akkoord had gesloten met Unilever Belgium bvba en BFO Holdings BV betreffende de overdracht door Unilever Belgium bvba van haar Belgische vastgoedbedrijfstaking, eigenaar van de Brusselse site met een oppervlakte van ongeveer 87.000 m². De transactie bleef onderworpen aan een aantal voorwaarden, zoals de opstelling van de huurcontracten en de goedkeuring door de bevoegde organen/instanties.

De operatie bestaat uit een partiële splitsing waarbij de vastgoedbedrijfstaking van Unilever Belgium BVBA wordt overgedragen aan Montea. Deze bedrijfstaking omvat de hierboven beschreven site, de twee personen die instaan voor het beheer ervan, de onderhoudscontracten en de bankschuld die overeenstemt met de onroerende activa die deel uitmaken van deze bedrijfstaking. Samen met de overdracht van de bedrijfstaking werd ook het erfpachtrecht op het kantoorgebouw door Montea overgedragen aan Banimmo. De partijen zijn overeengekomen dat de "exit tax" die verschuldigd is in het kader van deze transactie, afgetrokken zal worden van de investeringswaarde en dus door Unilever zal worden gedragen.

Het geheel van het onroerend vermogen van Unilever Belgium wordt aan Montea overgedragen op basis van een valorisering van 42,5 miljoen EUR, hetgeen de waarde, bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert op 31 december 2007, niet overschrijdt. Montea neemt eveneens schulden over ten bedrage van ongeveer 20,5 miljoen EUR (inclusief exit tax) en zal overgaan tot de vergoeding van de bijdrage door de uitgifte van aandelen voor een bedrag van ongeveer 22 miljoen EUR.

De schuldratio van de vastgoedbevak, die 37,3% bedroeg op 31/12/07, zal dalen tot ongeveer 33,8% door de volledige betaling van de overgenomen schuld met de fondsen, afkomstig uit de overdracht van de rechten op het kantoorgebouw.

RENDEMENT VAN DE OPERATIE EN UITBREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Na de overdracht van het kantoorgebouw betekent de operatie voor Montea een totale investering van 17 miljoen EUR. Op basis van deze investering en de aanvankelijke jaarlijkse nettohuurprijs van 1.332.166 EUR bedraagt het aanvankelijke brutorendement 7,84%.

De geschatte waarde in reële waarde van de site bedraagt 42.500.000 EUR. De onafhankelijke expert heeft de waarde van de logistieke en industriële gebouwen geschat op 17.750.000 EUR (op 31/12/07). Bovendien heeft hij eveneens een herwaardering van 3.700.000 EUR gegeven voor de reële waarde van het ontwikkelingspotentieel van de site.

De reële waarde of "fair value" van de vastgoedportefeuille van Montea (137,4 miljoen EUR op 31/12/07) stijgt dus met 15,6%.

AANDELEN UITGEGEVEN TER VERGOEDING VAN DE PARTIËLE SPLITSING

Montea is geïnformeerd dat BFO Holdings B.V. een investeringsbank de opdracht heeft gegeven tot de onderhandse plaatsing van een gedeelte van de 729.747 aandelen die werden uitgegeven ter vergoeding van de partiële splitsing. De referentieaandeelhouders – met name de familie De Pauw en Banimmo – hebben zich er ten aanzien van deze bank toe verbonden om, als de bank dit verzoekt, een gedeelte van de aandelen terug te nemen tegen hun uitgifteprijs.

Frédéric Sohet, CEO van Montea, verduidelijkt: "Met deze belangrijke investering positioneert Montea zich als een belangrijke speler in het kader van dit type complexe vastgoedoperaties. Bovendien verhogen we op deze manier aanzienlijk de waarde van onze vastgoedportefeuille en verbeteren we tegelijkertijd ook de diversificatie ervan met een huurder van topkwaliteit. Deze site van 8,7 hectare in het Brussels Gewest is niet alleen strategisch, maar ook ideaal gelegen voor industriële of logistieke activiteiten. De operatie verhoogt eveneens onze beurskapitalisatie met ongeveer 20% en stelt ons in staat om financiële middelen vrij te maken met het oog op de verdere uitwerking van ons groeiplan."



Over Montea (www.montea.eu)

Montea Comm VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC) gespecialiseerd in logistiek en semi-industriële 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 31/12/07 had de onderneming 271.117 m² op 24 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA heeft sinds eind 2006 een dubbele notering op NYSE Euronext Brussel en Parijs. Contactpersoon: Frédéric Sohet CEO (fso@montea.eu of + 32 53 82 62 62).