

## MONTEA (ISIN BE0003853703 – 45,01 EUR)

### Houden

Vorige : Houden (08/06/2016)



### Er is nog ruimte voor groei.

Koersdoel	45,00 EUR
Potentieel	0,0%
Risico	Gematigd

#### Recentste resultaten

Montea zag zijn netto huurresultaat in de eerste helft van 2016 stijgen met 28,5% tot 20,9 miljoen EUR, dankzij de eenmalige inkomst van 1,80 miljoen EUR naar aanleiding van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics en de verdere groei van de portefeuille in het tweede deel van 2015 en de eerste helft van 2016. Het netto courant resultaat steeg hierdoor met 45,3% tot 13,7 miljoen EUR.

De bezettingsgraad (in m<sup>2</sup>) verbeterde lichtjes naar 97,0%. De schuldgraad bedroeg einde juni 2016, 56,22%, met een financieringskost van 3,00%. De EPRA NAV (welke de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten uitsluit) bedroeg 25,71 EUR per aandeel.

### Kerngegevens

Sector	Real Estate
Symbool   ISIN	MONT   BE0003853703
Markt	Euronext Brussel
Hoog   Laag 52w	46,80 EUR   32,80 EUR
Kapitalisatie	443 Mio EUR
Enterprise Value (EV)	733 Mio EUR
Free Float	55%
Dagelijks Volume	0,15 Mio EUR
Analisten	2
Koers/Winst	15,47
Koers/Boekwaarde	1,75
Dividendrendement	4,94%
Return On Equity	11,53%
Schuldgraad	56,22%
Bêta (vs BEL20)	0,29

Cijfers (Mio EUR)	1H 2015	1H 2016	△ %
Netto huurresultaat	16.239	20.871	28,5%
Netto courant resultaat	9.436	13.711	45,3%
Portefeuilleresultaat	-1.598	2.318	-
Nettowinst	10.834	9.942	-8,2%

#### Solide financiële structuur

Montea heeft een solide financiële structuur met een schuldgraad van 56,22% en een financieringskost van 3,00%. De gemiddelde duur van de financiering (5,6 jaar) leunt sterk aan met de gemiddelde duur van de contracten (7 jaar) en is voor 66,6% gefinancierd bij de banken en voor 33,1% via de uitgifte van obligaties. Meer dan 80% van de totale financiering is met een vaste rente. Rekening houdend met een schuldgraad van 60% (maximum toegelaten door de banken), heeft Montea nog een investeringscapaciteit van 57 miljoen EUR.

### Profiel

Montea is een openbare Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (GVV), gespecialiseerd in het bezit en het beheer van activa van bedrijfstvastgoed (logistieke en halfindustriële gebouwen). Eind juni 2016 bedroeg de marktwaarde van de portefeuille 578,7 MEUR, voor een totale oppervlakte van 852.238 m<sup>2</sup>.

[www.montea.com](http://www.montea.com)



#### Er is nog ruimte voor groei

Alhoewel Montea actief is in 3 mature markten, ziet het bedrijf nog ruimte voor groei en zal ze tegen eind 2016 de beoogde portefeuille van 600 miljoen EUR bereiken. De groei zal komen via het benutten van het ontwikkelingspotentieel (Montea heeft een grondbank van 136.385 m<sup>2</sup>) van de groep en via acquisities. Nederland is hierbij de meest interessante markt, alhoewel de investeringsrendementen de voorbije jaren naar beneden zijn gekomen, door de toegenomen concurrentie.

Tijdens de eerste helft van 2016 werden er een acquisitie gedaan in Eindhoven (18 miljoen EUR, 17.135 m<sup>2</sup>) en een build-to-suit project in Bornem (4,6 miljoen EUR, 26.000 m<sup>2</sup>). Verder werden er gebouwen opgeleverd in Willebroek (20,4 miljoen EUR, 27.100 m<sup>2</sup>), Gent (21 miljoen EUR, 24.500 m<sup>2</sup>), Erembodegem (14 miljoen EUR, 15.900 m<sup>2</sup>) en Vorst (6,8 miljoen EUR, 10.500 m<sup>2</sup>).

Er staan ook heel wat ontwikkelingsactiviteiten in de steiger, o.a. in Antwerpen (26 miljoen EUR, Blue O'pen), Bilzen (25 miljoen EUR, 50.000 m<sup>2</sup>), Tilburg (15,4 miljoen EUR, 21.100 m<sup>2</sup>), Bornem (11 miljoen EUR, 11.400 m<sup>2</sup>) en Brucargo (3,6 miljoen EUR, 5.000 m<sup>2</sup>).

#### Beleggingsadvies

Ons DCF-model (verdisconteerde kasstromen) komt op een waardering van c. 45 EUR per aandeel uit, welke we als koersdoel weerhouden. Het aandeel Montea mag bijgevolg bijgehouden worden.

**Waarschuwing** : De in dit document opgenomen informatie, interpretaties, schattingen en/of meningen zijn op betrouwbare bronnen gebaseerd. Nochtans kan Leleux Associated Brokers de accuraatheid of volledigheid van deze bronnen niet garanderen. De verspreiding van deze informatie is enkel indicatief en kan niet gelijkgesteld worden met een bod voor, noch verzoek tot verkoop van, koop van of inschrijving op enig financieel instrument in enige jurisdictie. De informatie opgenomen in dit document vormt geen beleggingsadvies, noch een hulp aan een beslissing met als doel het uitvoeren van transacties of het nemen van beleggingsbeslissingen. Leleux Associated Brokers s.a. biedt geen enkele garantie voor de actualiteit, de nauwkeurigheid, de juistheid, de inhoud of de opportuniteit van deze informatie waarvoor zij op geen enkele wijze verantwoordelijkheid draagt. Bovendien is deze informatie bedoeld voor algemene verspreiding en wordt geen rekening gehouden met de specifieke financiële kennis en ervaring van de lezer, noch met de financiële situatie, behoeftes of beleggingsdoelstellingen eigen aan elke belegger. In elk geval is het de lezer aangeraden andere informatiebronnen te raadplegen en contact op te nemen met zijn relatiebeheerder voor bijkomende informatie.

**Dirk Peeters**  
Financieel analist

