

Montea: zoektocht naar gronden (= groei)

MIDDEN OKTOBER 2019 KOCHT Montea een gebouw (5.000 m²) in Tiel en verwierf het een te saneren grond van 37.520 m² in Etten-Leur, strategisch gelegen tussen Breda en Roosendaal. We willen vooral de aandacht vestigen op de grondreserve die Montea geleidelijk aan het opbouwen is. Het gaat al om 1,27 miljoen vierkante meter.

Dat is nodig om te kunnen groeien en nieuwe huurders aan te trekken.

In Nederland, waar Montea een succesvol parcours aflegde, wordt het moeilijker om nog beschikbare gronden te vinden, meldde de verantwoordelijke voor Nederland. In België stelde dit probleem zich al eerder.

Als Montea grond koopt, volgt de business snel. Dat werd eerder dit jaar aangetoond. Toen kocht de specialist in logistiek vastgoed in het Franse Meyzieu 28.200 m² voor 3,5 miljoen euro en voegde diverse kleinere loten samen. In september had Montea Renault al gestrikt voor de bouw van een build-to-suit (op maat gemaakt) gebouw van 10.000 m² met een huurcontract op 9 jaar, een project met een waarde van 14,4 miljoen euro. De bebouwde oppervlakte neemt gemiddeld de helft van de grondoppervlakte in.

Eind juni 2019 had Montea een grondreserve van 1,2 miljoen vierkante meter. Dat is wel wat minder dan de 1,45 miljoen van eind 2018. Enkele gronden in Nederland en Frankrijk (zie hoger) werden ontwikkeld, een klein lot werd opnieuw verkocht, bij een ander lot in Nederland werd de aankoopoptie niet gelicht. Die grondreserve moet afgezet worden tegen de omvang van de huidige portefeuille met bebouwd logistiek vastgoed van 1,3 miljoen vierkante meter. Met andere woorden: Montea lijkt nog wel wat ruimte te hebben om te groeien.

Van de 303.606 m² in reserve in België belichten we graag de 65.000 m² van Blue Gate Antwerp. Dit is een publiek/privaat project op de sterk vervuilde gronden van Petroleum Zuid, op een boogscheut van het Antwerpse justitiepaleis. Nu de sanering van die gronden (met dank aan een filiaal

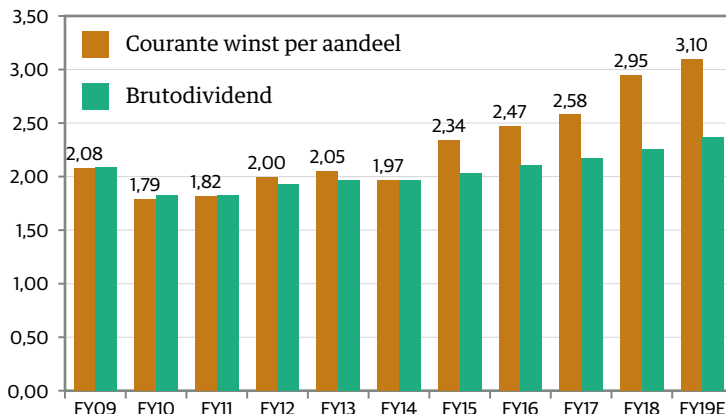
Grondreserve

Eind juni 2019	B	NL	F	Totaal
Aantal m ²	303.606	956.012	10.000	1.269.618

van DEME) achter de rug is, kan de commercialisering starten. De site bestaat uit verschillende delen, zoals een watergebonden deel vlak aan de Schelde, die de groep Van Moer zal beheren. Daarachter ligt het deel dat door Montea gecommmercialiseerd kan worden. Er is de verplichting dat het om slimme en stadsgebonden logistiek moet gaan.

Alles staat dus in het teken van groei en dat wordt duidelijk geïllustreerd in de halfjaarcijfers. De huurinkomsten namen 38,8% toe, het bedrijfsresultaat steeg 43,3%. Het courant resultaat klom 50,8%, per aandeel bedraagt de stijging 22,2% door een toename van het aantal uitstaande aandelen.

De grafiek met de evolutie van het courant resultaat per aandeel sinds 2009 toont dat in de periode 2009-2014 dat resultaat in een nauwe band fluctueerde. Door de regelmatige kapitaalverhogingen en de daaruit volgende winstverwatering stabiliseerde het resultaat per aandeel. Vanaf 2015 merken we een constante groei van die courante winst per aandeel dankzij het beter managen van de winstverwatering door kapitaalverhogingen, door een constant hoge schuldgraad (beter gebruik van de schuldhefboom) en last but not least door een mooie verbetering van de bezettingsgraad (van 96% naar 98,7%).



Wat de waardering betreft, moeten we in herhaling vallen. Dankzij de constant goede prestaties van de voorbije jaren (die beleggers nu al verwachten in de toekomst), dankzij de lage rente en dankzij het gedaalde risicoprofiel van beleggingen in logistiek vastgoed geniet Montea van een hoger dan gemiddelde waardering. Zoals de zaken evolueren, zien we de waardering niet snel aangetast worden.

Gert De Mesure
Redactie 16 oktober 2019
Koers Montea 81,3 euro
www.montea.com



Wat is Montea?

EEN BELGISCHE GVV (GEREGLEMENTEERDE vastgoedvennootschap) die gespecialiseerd is in logistiek vastgoed. Ze is actief in België, Nederland en Frankrijk.

(in miljoen euro)	18H1	19H1	Δ18/19
Huurinkomsten	23,127	32,110	38,8 %
Bedrijfsresultaat	21,115	30,266	43,3 %
Financieel resultaat	-4,751	-5,535	
Herwaardering fin. instrumenten	-1,725	-13,864	
Resultaat portefeuille	16,089	38,584	
Resultaat van de periode	30,404	48,915	60,9 %
Courant of EPRA resultaat	16,040	24,195	50,8 %
Courant resultaat p/a	1,35	1,65	22,2 %