

**COMMUNIQUE DE PRESSE – INFORMATION REGLEMENTEE**

13/10/08 6:00 PM

**NOUVELLE ACQUISITION D'UN IMMEUBLE LOGISTIQUE A LYON  
POUR UNE VALEUR D'INVESTISSEMENT DE 4,6 MILLIONS  
D'EUROS ET SIGNATURE D'UN BAIL DE 9 ANS FERMES AVEC  
LE GROUPE CHRONOPOST (LA POSTE)**

**VENTE D'UN BÂTIMENT SEMI-INDUSTRIEL A HEVERLEE  
(LOUVAIN) POUR UNE VALEUR DE 1,4 MILLIONS D'EUROS**

**Montea investit 4,6 millions d'euros en première couronne lyonnaise à Décines par le biais d'une opération de "sale & lease back" portant sur un bâtiment de messagerie de 3.901 m<sup>2</sup> situé sur un terrain de 18.658 m<sup>2</sup>**

**Chronopost (groupe La Poste) signe un bail ferme d'une durée de 9 ans pour un loyer annuel de 340.505 euros**

**Montea poursuit ainsi son objectif de croissance en France et diversifie son portefeuille en investissant sur une localisation « prime » à Lyon, second marché logistique français après Paris**

**Dans la cadre de la gestion dynamique de son portefeuille, Montea annonce également la vente d'un bâtiment semi-industriel à Heverlee (Louvain) pour 1,4 millions d'euros, soit une plus-value de 38% par rapport à la juste valeur au 30 juin 2008**

Alost, le 9 octobre 2008 – MONTEA<sup>1</sup> (NYSE Euronext/MONT/MONTP) communique aujourd'hui l'acquisition d'un nouvel immeuble logistique en première couronne lyonnaise ainsi que la vente d'un bâtiment semi-industriel non stratégique et inoccupé à Heverlee (Louvain).

**Opération de "sale & lease back" avec Chronopost, filiale de GeoPost (La Poste). L'acquisition porte sur un immeuble logistique de messagerie (distribution de colis de petites tailles) d'une surface locative de 3.901 m<sup>2</sup> sur un terrain de 18.685 m<sup>2</sup>**

Le bâtiment est implanté à l'entrée du Parc d'Activités des Pivolle à Décines, situé stratégiquement en 1ère couronne Est de Lyon. La localisation est dès lors idéale pour des activités de messagerie (distribution express de colis de petites tailles).

La superficie totale du bâtiment est de 3.901 m<sup>2</sup> et le terrain de 18.685 m<sup>2</sup> permet d'envisager des développements futurs étant donné le faible ratio de construction (moins de 30%).

Construit en 1996, l'immeuble est de type "cross-docking", c'est-à-dire d'activités de messagerie ou de distribution de colis inférieurs à 30kg.

<sup>1</sup> Montea est une SICAFI immobilière cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers cotée) sur NYSE Euronext Paris (MONTP).

Le montant total de la transaction s'élève à 4,6 millions d'euros acte en main (environ 2% de la juste valeur du portefeuille). La valeur du bâtiment retenue pour déterminer la valeur de la transaction, n'excède pas l'évaluation de l'expert en date du 30 septembre 2008. L'acquisition est entièrement financée par dette bancaire et elle porte le taux d'endettement à environ 50%. Le rendement initial brut de cet investissement est de l'ordre de 7,4 %

Cette acquisition ponctue une série de transactions en France qui ont été initiées durant l'été. Montea analysera cependant toute opportunité d'investissement intéressante et dispose à cet effet de financements disponibles pour de nouvelles opérations à concurrence de EUR 17,3 millions. Montea restera également attentif à conserver un taux d'endettement inférieur à 55%.

### **Conclusion d'un bail ferme de 9 ans fermes avec Chronopost, filiale de Geopost (La Poste)**

Chronopost, spécialiste français de la livraison express de colis, a signé un bail ferme de 9 ans, pour un loyer annuel de 340.505 euros hors taxes. La société, filiale de GeoPost (La Poste), emploie 3500 personnes et génère 621 millions de chiffre d'affaires.

Toutes les opérations de distribution locale sur Lyon ont pour point de départ le bâtiment du parc d'Activités des Pivolles et desservent 1,6 millions de personnes. Les bureaux sont occupés par la Direction régionale Sud Est de Chronopost.

Frédéric Sohet, CEO de Montea, se montre ravi de cette nouvelle acquisition: "*Nous sommes particulièrement enthousiastes quant à cette acquisition. Elle nous permet prendre pied sur le second marché logistique français après Paris et s'inscrit pleinement dans notre plan de croissance en France. Nous sommes également très satisfaits d'accueillir un nouveau client par le biais de la conclusion d'un bail de location de 9 ans fermes avec Chronopost, un acteur important dans le secteur de la distribution de colis pour entreprises.*"

#### **POINTS CLEFS DE L'INVESTISSEMENT**

- ↳ Acquisition d'un immeuble sur un emplacement « prime » en première couronne lyonnaise, second pôle logistique d'importance en France → premier investissement de Montea dans la région urbaine de Lyon (bassin de consommation de 2,5 millions d'habitants).
- ↳ Nouveau client Chronopost, filiale de GeoPost (La Poste) → locataire fiable et de grande renommée dans un secteur de la logistique en pleine expansion (distribution de petits colis).
- ↳ Investissement de 4,6 millions d'euros (environ 2,4% de la juste valeur du portefeuille en date du 30 juin 2008) avec un cash-flow sécurisé pour 9 ans sur base d'un rendement de 7,4% brut.
- ↳ Opération cadrant parfaitement avec l'objectif de développement du portefeuille immobilier français à proximité de grands bassins de consommation et sur l'axe Bruxelles-Paris-Lyon-Marseille.
- ↳ Potentiel de création de valeur dans le futur → terrain de 18.685 m<sup>2</sup> dont moins de 30% sont actuellement construits.



## **Vente d'un bâtiment semi-industriel à Heverlee (Louvain) pour un montant de 1,4 millions d'euros et réalisation d'une plus-value de 38% par rapport à la juste valeur au 30 juin 2008**

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment semi-industriel de 2.810 m<sup>2</sup> situé à Heverlee (Louvain). Le site était sans locataire depuis le 1 février 2008.

Ce désinvestissement a été décidé étant donné le caractère non stratégique du site et la plus-value qui a pu être réalisée.

La cession porte sur un montant de EUR 1,4 millions et génère une plus-value de EUR 385.000 (EUR 0,108 par action) par rapport à la juste valeur du site de EUR 1,02 millions reprise dans les comptes de Montea au 30 juin 2008.

### **A PROPOS DE MONTEA "MORE THAN WAREHOUSES"**

Montea Comm VA. est une société immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. L'entreprise ambitionne de devenir rapidement un acteur de référence sur ce marché en pleine expansion. Montea offre plus que de simples espaces d'entreposage et entend fournir des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires. Au 30/06/2008, le portefeuille de l'entreprise comptait 335.735 m<sup>2</sup> répartis sur 27 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris. Pour de plus amples informations: [www.montea.com](http://www.montea.com) (+32 53 82 62 62) ou Lauriane chez Luna : [lauriane@luna.be](mailto:lauriane@luna.be) (+32 2 658 02 91).