

COMMUNIQUE DE PRESSE – INFORMATION REGLEMENTEE

DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LA PERIODE PORTANT SUR LE PREMIER TRIMESTRE 2008

Le résultat net courant¹ (hors IAS 39 – réévaluation du portefeuille immobilier et des instruments de couverture) progresse de 17% à EUR 1,75 millions contre EUR 1,49 millions au premier trimestre de 2007

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 mars 2008 à EUR 166,8 millions soit une croissance de 45% (+ EUR 51,6 millions) par rapport au 31 mars 2007

Augmentation de 5% du dividende prévisionnel de l'exercice 2008 à EUR 2,09 brut par action

Portefeuille immobilier : objectif de EUR 200 millions en juste valeur à fin 2008

Alost, le 19 mai 2008 – Montea (NYSE Euronext/MONT/MONTP) communique aujourd'hui ses résultats consolidés.

Au cours de ce premier trimestre 2008, Montea a poursuivi sa stratégie dynamique de croissance sur le marché solide de l'immobilier industriel/logistique en Belgique et en France, tout en confirmant sa capacité à réaliser des opérations immobilières complexes et à se positionner comme un acteur reconnu dans son secteur.

EVENEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTES

Intense activité d'investissements au premier trimestre 2008

Durant le premier trimestre 2008, Montea a connu une activité d'investissements particulièrement intense et a réalisé les opérations immobilières suivantes. Le montant de toutes les acquisitions clôturées et énumérées ci-dessous n'excède pas la valorisation de l'expert immobilier:

- Acquisition d'une plate-forme logistique de 11.200 m² à Cambrai (France) qui est entièrement louée pour 9 ans à DHL Fashion France. Cet investissement de EUR 7 millions génère à partir du 10 mars 2008 un loyer annuel de EUR 495.000. Le site permet en outre le développement d'une seconde phase de 11.200 m² que Montea entend commercialiser immédiatement.
- Clôture de l'acquisition du site Unilever à Bruxelles (Forest) et émission de 729.747 actions nouvelles (qui n'ont pas droit au dividende 2007) en rémunération de la scission partielle suite à l'apport des actifs immobiliers de Unilever Belgium.

¹ Bénéfice net courant ou bénéfice opérationnel = résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier. Bénéfice net courant hors réévaluation IAS 39 = résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier et hors réévaluation IAS 39 plus résultat financier moins les impôts.

Ce site stratégiquement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale se compose de 25.000 m² de bâtiments logistiques et industriels. Sa valeur d'acquisition représente EUR 17 millions et il permet en outre le développement de 8.000 m² supplémentaires. Les bâtiments sont entièrement loués à Unilever sur base de contrats de location « triple nets » pour une durée moyenne de 8 ans. Ils génèrent EUR 1,3 millions de loyers annuels à partir du 26 mars 2008.

- Acquisition d'une plateforme logistique de 28.000 m² sur le parc industriel des Hauts-Sarts à Liège en plein centre du carrefour autoroutier stratégique (E313 Anvers, E42 Paris, E40 Bruxelles – Aachen). Cet investissement de EUR 12,9 millions génère EUR 1 million de loyer annuel à partir du 7 avril 2008. Le revenu est garanti pendant trois ans par Weerts Supply Chain.
- Dans le cadre de la gestion active de son portefeuille immobilier, Montea a réalisé son premier désinvestissement en vendant un site semi-industriel de 4.550 m² situé à Destelbergen. La vente de ce site jugé non stratégique porte sur un montant de EUR 1,3 millions et génère une plus-value de EUR 292.000 par rapport à la juste valeur reprise dans les comptes de Montea au 31 décembre 2007 (EUR 1 million).
- Signature d'un compromis d'achat portant sur un bâtiment de 1.858 m² situé sur l'ancien site GSK à Erembodegem (Aalst) dont Montea est déjà majoritairement propriétaire. L'acquisition pour EUR 1,05 millions de ce bâtiment entièrement loué à la société Perbio Sciences permet à Montea de remembrer complètement ce site stratégique de 3,4 hectares situé le long de l'autoroute Bruxelles-Gand. Cette acquisition est réalisée par dette bancaire.

Nouvel actionnaire et renforcement des actionnaires de référence

Suite à l'augmentation de capital effectuée dans le cadre de la clôture de l'acquisition du site d'Unilever Belgium, la SA Holding Communal a acquis une participation de 8,3% dans Montea. Les actionnaires de référence Banimmo et la famille De Pauw se sont également renforcés en acquérant 259.279 et 185.502 titres de la Sicafi. Ils détiennent respectivement 23,4% et 30,46% de Montea.

Le « pipeline » de nouveaux investissements et de nouveaux locataires potentiels reste particulièrement bien fourni

Sur cette base du « pipeline » des investissements à l'étude ou en due diligence, Montea est confiant d'atteindre le cap de EUR 200 pour la juste valeur de son portefeuille immobilier à fin 2008.

VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2008

La **surface du portefeuille immobilier** s'élève à 303.204 m² sur 22 sites en Belgique et 3 en France.

Le **juste valeur du portefeuille immobilier** progresse de 44,8% (+ EUR 51,6 millions) à EUR 166,8 millions par rapport au 31 mars 2007. Elle croit de EUR 29,4 millions (+ 21,4%) par rapport au 31 décembre 2007.

Le **taux d'occupation** (exprimé en % de la valeur locative estimée) progresse de 96,7% à 97,01% par rapport au 31 mars 2007. Le taux d'occupation au 31/12/07 s'élevait à 97,04%.

Les **loyers contractuels annuels** (hors garantie de paiement de loyer) s'élève à EUR 12,5 millions ce qui représente une hausse de 33,9% (+ EUR 3,2 millions) par rapport au 31 mars 2007.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 31/03/2007	Total 31/03/2008
Nombre de sites (unités)	21	25
Surface entrepôts (m ²)	200.046 m ²	265.936 m ²
Surface bureaux (m ²)	27.041 m ²	37.268 m ²
Surface totale (m ²)	227.087 m ²	303.204 m ²
Potentiel de développement (m ²)	30.665 m ²	51.565 m ²
Juste valeur (EUR)	€ 115.235.000	€166.828.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 119.269.400	€172.178.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€ 9.338.704	€12.501.313
Rendement brut (%) (*)	7,83%	7,49%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,08%	7,74%
Surfaces non louées (m ²)	9.365 m ²	10.003 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 300.805	€412.308
Taux d'occupation (% des m ²)	95,88%	96,70%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	96,70%	97,01%

(*) hors garanties de paiement de loyers

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES AU 31/03/08 (NON AUDITES)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	31/03/2007 3 mois	31/03/2008 3 mois	Diff. en %
REVENUS LOCATIFS	2.417.522	2.784.118	15,2%
RESULTAT IMMOBILIER	2.392.945	2.802.120	17,1%
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	1.839.206	2.308.354	25,5%
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1.847.591	556.897	-69,9%
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	249.560	
RESULTAT D'EXPLOITATION	3.686.798	3.114.811	-15,5%
RESULTAT FINANCIER	219.094	-1.732.967	-891,0%
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	548.267	-1.173.028	-314,0%
RESULTAT NET	3.888.986	1.381.266	-64,5%
RESULTAT NET COURANT	2.041.394	574.809	-71,8%
RESULTAT NET COURANT (hors impact IAS 39)	1.493.127	1.747.837	17,1%
Nombre moyen d'actions ayant droit au résultat de la période	2.855.607	2.911.741	
RESULTAT NET PAR ACTION	1,36	0,47	-65,2%
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (*)	0,52	0,60	14,8%

(*) 729.747 actions nouvelles à partir du 26/03/2008 / 3.585.354 actions au total / Moyenne de 2.911.741 actions durant la période

Les **revenus locatifs** progressent au premier trimestre 2008 de 15,2% à EUR 2.784.118 par rapport à la même période en 2007.

Le **résultat immobilier** (EUR 2.802.120) au premier trimestre 2008 progresse de 17,1% par rapport au premier trimestre 2007.

Le **résultat sur le portefeuille** immobilier s'élève à EUR 806.547 et a été impacté par la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble situé à Destelbergen à concurrence de EUR 249.560.

Le **résultat financier** (EUR -1.732.967) est fortement influencé par la réévaluation négative des contrats de couverture de taux² selon les normes IAS 39. La réévaluation durant le premier trimestre 2007 indiquait un montant positif de EUR 548.267 tandis qu'elle est négative à concurrence de EUR 1.173.028 pendant le premier trimestre 2008. Ces contrats assurant la couverture de plus de 90% de la dette bancaire au 31/03/08 garantissent à Montea un taux de financement moyen tous frais compris d'environ 4,35%.

Le **résultat net courant hors impact IAS 39** augmente de EUR 254.710 et s'élève à EUR 1.747.837 (EUR 0,60 par action) soit une progression de 14,8% par rapport au premier trimestre 2007.

BILAN CONSOLIDE AU 31/03/08 (NON AUDITE)

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/03/2007	31/03/2008
ACTIFS NON COURANTS	115.841.528	167.258.808
ACTIFS COURANTS	5.056.409	20.261.676
TOTAL DE L'ACTIF	120.897.937	187.520.484
CAPITAUX PROPRES	83.173.252	111.689.659
PARTICIPATIONS MINORITAIRES	0	91.599
PASSIF	37.724.684	75.739.226
Passifs non courants	18.061.484	26.044.359
Passifs courants	19.663.200	49.694.867
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	120.897.937	187.520.484

Au 31 mars 2008, le **total de l'actif** du bilan (EUR 187.520.484) se compose principalement des immeubles de placement (89% du total) et des actifs courants (EUR 11%) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Le **total du passif** se compose des capitaux propres à concurrence de EUR 111,7 millions et d'un total de dettes de EUR 75,7 millions. Ce montant comprend les dettes bancaires à long terme (EUR 25,2 millions) et à court terme (EUR 34,7 millions).

Le **ratio d'endettement** (endettement à l'exclusion des provisions, comptes de régularisation et passif non courant – instrument de couverture par rapport au total des actifs) s'élève à 39,6% contre 30,1% au 31/03/07.

ACTIF NET PAR ACTION

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/12/2007	31/03/2008
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	€ 88.675	€ 111.690
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	2.855.607	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	€ 31,1	€ 31,2
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	€ 32,7	€ 32,6

² Les taux long terme ont fortement baissé au cours du premier trimestre de cette année suite aux transferts du marché des actions vers le marché obligataire. Les taux à court-terme sont restés à la hausse et Montea continue de recevoir un « carry » positif entre le taux fixé dans les contrats de couverture et l'euribor 3 mois. Cependant du fait de la baisse des taux long terme, la valeur de marché de ces contrats a évolué de manière négative.

EVENEMENTS IMPORTANTS APRES LE 31/03/08

Le 8 mai 2008, Montea a annoncé avoir clôturé l'acquisition d'un immeuble de 4.307 m² à Paris, à proximité de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle sur la zone de Paris Nord II. L'investissement de EUR 4 millions (à un prix supérieur de 0,86% soit EUR 22.866 supérieur à l'évaluation de l'expert) dégage un rendement immobilier initial de 8,25% dans le cadre d'un contrat de location d'une durée de 9 ans avec le distributeur français de jouets Babysun.

Dans le courant de 2006 la société a conclu des accords contractuels permettant, le cas échéant, l'apport, au travers d'une fusion ou d'une autre opération, de certains immeubles, cet apport étant soumis à plusieurs conditions. La société est persuadée que ces conditions n'ont pas été remplies et qu'elle a exécuté toutes ses obligations découlant desdits accords. Néanmoins, le 15 mai 2008 les parties concernées ont pensé devoir assigner la société en paiement d'un dédommagement d'environ EUR 5.400.000. La société conteste la demande de la manière la plus formelle, tant quant à son principe que quant à son montant, et elle étudiera avec ses avocats l'introduction d'une demande reconventionnelle appropriée.

PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2008

Croissance du portefeuille immobilier : cap vers EUR 200 millions à fin 2008

Montea entend poursuivre sa stratégie de croissance saine, dynamique et ambitieuse sur les marchés belge et français. La société entend réaliser environ EUR 20 millions de nouveaux investissements pour passer le cap de EUR 200 millions d'ici la fin de l'année 2008.

Augmentation de 5% du dividende brut prévisionnel à EUR 2,09 par action pour l'exercice en cours

Pour l'exercice de 15 mois clôturé au 31/12/07, le dividende s'est élevé à EUR 2,49 brut par action, ce qui correspond à un dividende brut annuel de EUR 1,99 par action.

Sur base des résultats clôturés au 31/03/08 et des prévisions pour le reste de l'année, Montea est confiant de pouvoir remplir l'objectif de croissance le dividende et annonce d'ores et déjà une augmentation de 5% du dividende brut prévisionnel à EUR 2,09 par action par rapport au dividende 2006-2007 proratisé sur 12 mois³ (EUR 1,99 brut).

CALENDRIER FINANCIER

Assemblée générale des actionnaires : 20 mai 2008 à 10 heures sur le site de Unilever (rue Bollinckx 352, B1190 Bruxelles).

Publication des résultats semestriels clôturés au 30/06/08 : 28 août 2008 avant l'ouverture des marchés.

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.

³ EUR 2,49 divisé par 15 et multiplié par 12 = EUR 1,99 = prorata sur 12 mois du dividende 2006-2007 portant sur une période de 15 mois.

Au 31/03/2008, le portefeuille de l'entreprise comptait 303.204 m² répartis sur 25 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris. Pour de plus amples informations : www.montea.eu (+32 53 82 62 62) ou Muriel chez Luna : muriel@luna.be (+32 2 658 02 91).

DECLARATIONS PROSPECTIVES

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats actuels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs exprimés dans ce communiqué. Les facteurs importants pouvant influencer ces résultats incluent notamment des changements des conditions économiques, commerciales et de la concurrence, des conséquences d'arrêts juridiques futurs ou des changements de législation.



Plate-forme logistique de Montea à Malines Nord (23.000 m²)