

PERSBERICHT – GERELEMENTEERDE INFORMATIE

TUSSENTIJDSE VERKLARING VOOR DE PERIODE MET BETREKKING TOT HET EERSTE TRIMESTER 2008

Netto courante winst¹ (buiten IAS 39 – herwaardering van de vastgoedportefeuille en van de financiële instrumenten) stijgt met 17% naar EUR 1,75 miljoen tegenover EUR 1,49 miljoen in de eerste trimester van 2007

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 166,8 miljoen op 31 maart 2008, hetzij een stijging met 45% (+ EUR 51,6 miljoen) ten opzichte van 31 maart 2007

Stijging van 5% van het voorziene dividend voor het boekjaar 2008 naar EUR 2,09 bruto per aandeel

Vastgoedportefeuille : doelstelling van EUR 200 miljoen in reële waarde tegen eind 2008

Aalst, 19 mei 2008 – Montea (NYSE Euronext/MONT/MONTP) kondigt vandaag haar geconsolideerde resultaten aan.

Montea heeft, tijdens het eerste trimester van 2008, haar dynamische groeistrategie verder gezet op de sterke markt van logistiek en industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Ze bevestigt zo haar capaciteit om complexe operaties in de vastgoedmarkt te realiseren en positioneert zich dusdanig als een gerenommeerde speler in haar sector.

BELANGRIJKE EVENEMENTEN EN TRANSACTIES

Intense investeringsactiviteit in het eerste trimester 2008

Montea kende, tijdens het eerste trimester 2008, een zeer intense investeringsactiviteit en heeft de volgende vastgoedoperaties gerealiseerd. Het bedrag van alle hieronder afgesloten en opgesomde aankopen overschrijdt de waardebepaling van de vastgoeddeskundige niet:

- Verwerving van een logistiek platform van 11.200 m² in Cambrai (Frankrijk) dat voor 9 jaar geheel volledig verhuurd is aan DHL Fashion France. Deze investering van EUR 7 miljoen levert vanaf 10 maart 2008 een jaarlijkse huuropbrengst op van EUR 495.000. De site laat daarenboven in een tweede fase een ontwikkeling toe van 11.200 m² toe, die Montea onmiddellijk wil commercialiseren
- Afsluiting van de aankoop van de Unilever site in Brussel (Vorst) en uitgave van 729.747 nieuwe aandelen (die geen recht geven op het dividend van 2007) en vergoeding van de partiële splitsing als inbreng van het vastgoed activa van Unilever Belgium. Deze strategische site gelegen op het grondgebied van de Regio Brussel-

¹ Netto courante winst of operationele winst = netto winst zonder het resultaat op de vastgoedportefeuille. Netto courante winst buiten IAS 39 herwaardering = operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en IAS 39 plus het financiële resultaat min de belastingen.

Hoofdstad bestaat uit 25.000 m² aan logistieke en industriële gebouwen. De aankoopwaarde bedraagt EUR 17 miljoen en laat daarenboven een extra ontwikkeling toe van 8.000 m². De gebouwen worden geheel verhuurd aan Unilever op basis van « triple net » huurcontracten voor een gemiddelde duur van 8 jaar. Ze leveren vanaf 26 maart 2008 een jaarlijkse huuropbrengst op van EUR 1,3 miljoen.

- Aankoop van een logistiek platform van 28.000 m² in Luik, op het industriepark Hauts-Sarts, in het centrum van het strategische autowegenkruispunt (E313 Antwerpen, E42 Parijs, E40 Brussel – Aken). Deze investering levert vanaf 7 april 2008 jaarlijkse huuropbrengsten op van EUR 1 miljoen. Deze opbrengsten wordt voor drie jaar gegarandeerd door Weerts Supply Chain.
- In het kader van het actief beheer van haar vastgoedportefeuille heeft Montea haar eerste desinvestering gerealiseerd met de verkoop van een semi-industriële site van 4.550 m² in Destelbergen. De verkoop van deze site, die als niet-strategisch wordt beschouwd, brengt EUR 1,3 miljoen op en genereert een meerwaarde van EUR 292.000 tegenover de nettowaarde, opgenomen in de boekhouding van Montea op 31 december 2007 (EUR 1 miljoen).
- Ondertekening van een aankoopovereenkomst voor een gebouw van 1.858 m² gelegen op de vroegere GSK site in Erembodegem (Aalst) waarvan Montea reeds grotendeels eigenaar is. De aankoop van dit gebouw voor EUR 1,05 miljoen, dat volledig verhuurd wordt aan het bedrijf Perbio Sciences, laat Montea toe om deze strategische site van 3,4 hectaren langs de autoweg Brussel-Gent helemaal te herverkavelen. Deze aankoop is gerealiseerd via een banklening.

Nieuwe aandeelhouder en versterking van de referentie-aandeelhouders

Als gevolg op de kapitaalsverhoging, gerealiseerd in het kader van het afsluiten van de aankoop van de site Unilever Belgium, heeft de NV Holding Communal een participatie van 8,3% in Montea verworven. De referentie-aandeelhouders, Banimmo en de familie De Pauw, hebben zich ook versterkt met de verwerving van 259.279 en 185.502 aandelen van de vastgoedbevak. Zij bezitten respectievelijk 23,4% en 30,46% van Montea.

“Pipeline” van nieuwe investeringen en nieuwe potentiële huurders blijft bijzonder goed gevuld

Montea vertrouwt op basis van de “pipeline”, de investeringen in onderzoek- of in due diligence fase, om met haar vastgoedportefeuille tegen eind 2008 de kaap van de EUR 200 miljoen te bereiken.

WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 31/03/2008

De **oppervlakte van de vastgoedportefeuille** bedraagt 303.204 m² op 22 sites in België en 3 in Frankrijk.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** stijgt met 44,8% (+ EUR 51,6 miljoen) naar EUR 166,8 miljoen ten opzichte van 31 maart 2007. Ze stijgt ook met EUR 29,4 miljoen (+ 21,4%) ten opzichte van 31 december 2007.


De **bezettingsgraad** (uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde) stijgt van 96,7% naar 97,01% ten opzichte van 31 maart 2007. De bezettingsgraad bedroeg 97,04% op 31/12/2007.

De **jaarlijkse huurcontracten** (exclusief garantie van huurbetaling) bedragen EUR 12,5 miljoen, wat overeenkomt met een stijging van 33,9% (+ EUR 3,2 miljoen) ten opzichte van 31 maart 2007.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal 31/03/2007	Totaal 31/03/2008
Aantal sites	21	25
Oppervlakte opslag (m ²)	200.046 m ²	265.936 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	27.041 m ²	37.268 m ²
Totaal oppervlakte (m ²)	227.087 m ²	303.204 m ²
Ontwikkeling potentieel (m ²)	30.665 m ²	51.565 m ²
Reële waarde (EUR)	€ 115.235.000	€ 166.828.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 119.269.400	€ 172.178.000
Gecontracteerde huurinkomsten (EUR) (*)	€ 9.338.704	€ 12.501.313
Bruto rendement (%) (*)	7,83%	7,49%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,08%	7,74%
Niet verhuurde delen (m ²)	9.365 m ²	10.003 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 300.805	€ 412.308
Bezettingsgraad (% van m ²)	95,88%	96,70%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,70%	97,01%

(*) exclusief huurgaranties

GECONSOLIDEERDE RESULTAATREKENING OP 31/03/08 (NIET GEAUDITEERD)

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/03/2007 3 maanden	31/03/2008 3 maanden	Ver. in %
HUURINKOMSTEN	2.417.522	2.784.118	15,2%
VASTGOED RESULTAAT	2.392.945	2.802.120	17,1%
OPERATIONNEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	1.839.206	2.308.354	25,5%
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.847.591	556.897	-69,9%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	249.560	
OPERATIONNEEL RESULTAAT	3.686.798	3.114.811	-15,5%
FINANCIELE RESULTAAT (inclusief IAS 39)	219.094	-1.732.967	-891,0%
Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten	548.267	-1.173.028	-314,0%
NETTO RESULTAAT	3.888.986	1.381.266	-64,5%
NETTO COURANTE RESULTAAT	2.041.394	574.809	-71,8%
NETTO COURANTE RESULTAAT (exclusief IAS 39)	1.493.127	1.747.837	17,1%
Gemiddelde aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (*)	2.855.607	2.911.741	
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,36	0,47	-65,2%
NETTO COURANTE RESULTAAT PER AANDEEL (*)	0,52	0,60	14,8%

(*) 729.747 nieuwe aandelen vanaf 26/03/2008 / 3.585.354 aandelen in totaal / Gemiddelde van 2.911.741 aandelen gedurende de periode

De **huurinkomsten** stijgen in het eerste trimester 2008 met 15,2% naar EUR 2.784.118 ten opzichte van dezelfde periode in 2007.

Het **vastgoedresultaat** (EUR 2.802.120) in het eerste trimester 2008 stijgt met 17,1% ten opzichte van het eerste trimester van 2007.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR 806.547 en wordt vooral beïnvloed door de meerwaarde gerealiseerd door de verkoop van het gebouw in Destelbergen (EUR 249.560).

Het **financiële resultaat** (EUR -1.732.967) is sterk beïnvloed door de negatieve herwaardering van de hedging contracten op rentevoeten volgens de IAS 39 norm.

De herwaardering tijdens het eerste trimester 2007 gaf een positief bedrag van EUR 548.267 terwijl deze tijdens het eerste trimester 2008 negatief waren voor EUR 1.173.028. Deze contracten geven een dekking van meer dan 90% van de bankschuld op 31/03/08 en garanderen Montea een gemiddelde rentevoet van ongeveer 4,35%, alle kosten inclusief.

Het **netto courante resultaat exclusief de impact van IAS 39** stijgt met EUR 254.710 en bedraagt EUR 1.747.837 (EUR 0,60 per aandeel) ofwel een verbetering met 14,8% ten opzichte van het eerste trimester 2007.

GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/08 (NIET GEAUDITEERD)


 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/03/2007	31/03/2008
VASTE ACTIVA	115.841.528	167.258.808
VLOTTENDE ACTIVA	5.056.409	20.261.676
TOTAAL ACTIVA	120.897.937	187.520.484
EIGEN VERMOGEN	83.173.252	111.689.659
MINDERHEIDSBELANGEN	0	91.599
VERPLICHTINGEN	37.724.684	75.739.226
Langlopende verplichtingen	18.061.484	26.044.359
Kortlopende verplichtingen	19.663.200	49.694.867
TOTAAL PASSIVA	120.897.937	187.520.484

Op 31 maart 2008, bestaat het **totaal van de activa op de balans** (EUR 187.520.484) voornamelijk uit vastgoed (89% van het totaal) en courante activa (11%) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

Het **totaal van de passiva** bestaat uit eigen kapitaal ten belope van EUR 111,7 miljoen en een totale schuld van EUR 75,7 miljoen. Dit bedrag omvat de schulden op lange termijn (EUR 25,2 miljoen) en op korte termijn (EUR 34,7 miljoen).

De **schuldratio** (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 39,6% tegenover 30,1% op 31/03/07.

NETTO ACTIVA PER AANDEEL

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	31/12/2007	31/03/2008
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	€ 88.675	€ 111.690
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	2.855.607	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde)	€ 31,1	€ 31,2
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	€ 32,7	€ 32,6

BELANGRIJKE EVENEMENTEN NA 31/03/08

Op 8 mei 2008, heeft Montea de aankoop aangekondigd van een gebouw van 4.307 m² in Parijs, in de nabijheid van de luchthaven Roissy Charles De Gaulle in de zone Paris Nord II.

De investering van EUR 4 miljoen (heeft een meerprijs van 0,86% ofwel EUR 22.866 ten opzichte van de waardebeoordeling van de expert) geeft een initieel vastgoedrendement van 8,25% in het kader van een huurcontract van 9 jaar met de Franse speelgoedverdelers Babysun.

De vennootschap heeft in de loop van 2006 bepaalde contractuele afspraken gemaakt i.v.m. onroerende goederen, die mogelijk via een fusie of andersoortige operatie zouden kunnen worden ingebracht in de vastgoedbevak, mits een aantal voorwaarden daartoe vervuld zouden worden. De vennootschap is de vaste overtuiging toegedaan dat deze voorwaarden niet vervuld zijn en dat zij al haar verplichtingen uit deze afspraken heeft nageleefd. Niettemin hebben de betrokken partijen gemeend de vennootschap op 15 mei 2008 te moeten dagvaarden in betaling van een schadevergoeding van ongeveer EUR 5.400.000. De vennootschap betwist deze vordering ten stelligste, zowel wat het principe als wat het bedrag betreft, en zij zal met haar advocaten het instellen van een gepaste tegenvordering bestuderen.

PERSPECTIEVEN VOOR HET BOEKJAAR 2008

Groei van de vastgoedportefeuille – kaap van EUR 200 miljoen tegen eind 2008

Montea wil haar gezonde, dynamische en ambitieuze groeistrategie verderzetten op de Belgische en Franse markt. De onderneming wil EUR 20 miljoen aan nieuwe investeringen realiseren tussen nu en het einde van 2008 om de kaap van de EUR 200 miljoen te overschrijden.

Verhoging met 5% van het voorziene bruto dividend naar EUR 2,09 per aandeel voor het lopende boekjaar

Voor het boekjaar van 15 maanden, afgesloten op 31/12/07, bedraagt het bruto dividend EUR 2,49 per aandeel, wat neerkomt op een jaarlijks bruto dividend van EUR 1,99 per aandeel.

Op basis van de resultaten afgesloten op 31/03/08 en de prognoses voor de rest van het jaar, vertrouwt Montea erop om het groeiobjectief van het dividend te kunnen waarmaken en kondigt nu reeds een verhoging van 5% aan van het geraamde bruto dividend van EUR 2,09 per aandeel ten opzichte van het dividend 2006-2007 pro rata op 12 maanden² (EUR 1,99 bruto).

FINANCIELE KALENDER

Algemene aandeelhoudersvergadering: 20 mei 2008 om 10 uur op de site van Unilever Bollinckstraat 352, B1190 Brussel).

Publicatie van de semestriële resultaten, afgesloten op 30/06/08: 28 augustus 2008 voor de opening van de markten.

² EUR 2,49 gedeeld door 15 en vermenigvuldigd met 12 = EUR 1,99 = prorata op 12 maanden van het dividend 2006-2007 over een periode van 15 maanden.

OVER MONTEA “MORE THAN WAREHOUSES”

Montea C.V.A. is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC) gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf wil snel een referentiespeler worden op deze snel groeiende markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen aan haar huurders bieden. Op deze manier creëert zet waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/3/2008 had de onderneming 303.204 m² op 25 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA heeft sinds eind 2006 een dubbele notering op NYSE Euronext Brussel en Parijs. Voor meer informatie: www.montea.eu (+32 53 82 62 62) of Muriel bij Luna: muriel@luna.be (+32 2 658 02 91)

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze persmededeling kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en concurrentie- omstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

