

COMMUNIQUE DE PRESSE – INFORMATION REGLEMENTEE
EMBARGO 18/11/08 17:45 PM

DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LA PERIODE DU
01/07/2008 AU 30/09/2008 COMPORTANT LES RESULTATS
ARRETES AU 30/09/2008

Croissance de 40,1% des revenus locatifs sur 3 mois
et de 33% sur 9 mois

Le résultat net courant¹ (hors IAS 39 – réévaluation du portefeuille
immobilier et des instruments de couverture) sur 3 mois s'élève à
EUR 1,96 millions, soit une augmentation de 9,6% par rapport
au même période de l'année passée et celui sur 9 mois progresse
de 20,7% à EUR 5,9 millions contre EUR 4,9 millions l'année passée

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à EUR 184,6 millions,
soit une croissance de 34% par rapport au 31 décembre 2007

Nouvelles locations au troisième trimestre pour un total de 20.800 m²

Taux d'occupation de 97,07%²

Prévision confirmée pour le dividende de l'exercice 2008
à EUR 2,09 brut par action

Alost, le 18 novembre 2008 – Montea (NYSE Euronext/MONT/MONTP) communique aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 septembre 2008 ainsi que pour la période de 9 mois clôturée au 30 septembre 2008.

EVENEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS AU 3^{ème} TRIMESTRE 2008

Investissements

- **30 septembre 2008** : Montea a acquis auprès du groupe Sirius **5 bâtiments à usage d'activités sur le pôle de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et un bâtiment d'activités à Alfortville (sud-est de Paris)**. Le portefeuille qui développe une surface locative de 22.300 m² est entièrement loué à 10 locataires de premier plan dont BF Goodrich, Fedex et La Poste. La durée moyenne des baux est de 4,7 années. La transaction portant sur un montant de 27 millions d'euros (droits de mutation compris) a été réalisée par le biais de l'achat de la totalité des parts de 4 sociétés civiles immobilières (SCI). La valeur n'excède pas l'évaluation de l'expert en date du 30 septembre 2008. Le rendement immobilier brut initial de l'investissement est de 7,2%. Tous les bâtiments présentent une excellente qualité de construction,

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.

² Exprimé en % de la valeur locative estimée

bénéficient des meilleures caractéristiques techniques et sont situés à des endroits stratégiques « prime » autour de Paris. La clôture de l'opération a eu lieu le 6 octobre 2008 et sera donc intégrée dans le portefeuille immobilier de Montea au 4^{ème} trimestre 2008.

- **16 septembre 2008** : Montea a réalisé une opération de « sale & lease back » et a investi un montant de 2,76 millions d'euros dans **un immeuble d'activités situé à Bondoufle (sud de Paris)** avec accès direct à la Francilienne (A104) et à l'A6 (autoroute du sud). La valeur n'excède pas l'évaluation de l'expert en date du 30 septembre 2008. Le site comprend 3.000 m² d'entrepôts, 800 m² de bureaux et permet le développement de 2.500 m² de stockages supplémentaires. Un contrat de bail ferme « triple net »³ de 9 ans été conclu avec Cybergun. Le rendement immobilier brut initial de cet investissement est de 7,86%.

Désinvestissements

- **30 septembre 2008** : Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a conclu la **vente d'un bâtiment semi-industriel de 2.810 m² situé à Heverlee (Louvain)**. La transaction porte sur un montant de 1,4 millions d'euros et génère une plus-value de 384.204 euros, soit un gain de 38% par rapport à la juste valeur au 30 juin 2008. Ce désinvestissement a été décidé étant donné le caractère non stratégique du site et la plus-value qui a pu être réalisée.

Situation locative

Durant le troisième trimestre 2008, Montea a conclu avec **4 nouveaux clients des contrats de location pour un total de 20.794 m²**. Ces nouvelles locations ont une durée ferme moyenne de 4,1 années.

Sur le site de Malines notamment, la société Parts Express NV prendra en location une partie du bâtiment existant (6.866 m² en remplacement de DHL qui désire quitter les lieux) et s'est engagé à **louer 2.350 m² supplémentaires dans une extension à construire** sur le site dont la livraison est prévue pour la deuxième moitié de 2009.

³ L'ensemble des charges y compris les dépenses de l'article 606 du code civil, la prime d'assurance du bailleur et l'impôt foncier sont récupérables auprès du locataire.

VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/08



PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 31/12/2007	Total 30/09/2008	Belgique	France
Nombre de sites (unités)	24	27	22	5
Surface entrepôts (m ²)	238.727 m ²	297.375 m ²	256.517 m ²	40.858 m ²
Surface bureaux (m ²)	32.390 m ²	39.350 m ²	35.742 m ²	3.608 m ²
Surface totale (m ²)	271.117 m ²	336.725 m ²	292.259 m ²	44.466 m ²
Potentiel de développement (m ²)	43.565 m ²	64.995 m ²	33.165 m ²	31.830 m ²
Juste valeur (EUR)	€137.388.430	€184.579.000	€157.154.000	€27.425.000
Valeur d'investissement (EUR)	€142.227.000	€190.467.000	€161.692.000	€28.775.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€11.127.320	€14.019.094	€11.829.887	€2.170.948
Rendement brut (%) (*)	7,82%	7,60%	7,53%	7,92%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,04%	7,81%	7,78%	7,92%
Surfaces non louées (m ²)	9.243 m ²	9.070 m ²	9.070 m ²	0 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€314.083	€395.995	€395.995	€0
Taux d'occupation (% des m ²)	96,59%	97,31%	96,90%	100,00%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	97,04%	97,07%	96,61%	100,00%

(*) hors garanties de paiement de loyers

La **surface du portefeuille immobilier** s'élève à 336.725 m² répartis sur 22 sites en Belgique et 5 en France.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** progresse de 34,3% (+ EUR 47,2 millions) à EUR 184,6 millions par rapport au 31/12/07. A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille a connu une diminution de 0,48% (soit EUR 0,93 millions) par rapport à la valeur établie par l'expert indépendant au 30 juin 2008.

Le **taux d'occupation** (exprimé en % de la valeur locative estimée) s'élève à 97,07%. Il reste stable par rapport au taux d'occupation de 97,04% au 31/12/07.

Les **loyers contractuels annualisés** (hors garantie de paiement de loyer) s'élève à EUR 14 millions ce qui représente une hausse de 26% (+EUR 2,9 millions) par rapport au 31/12/07.

SYNTHESE DES COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES POUR LE TROISIEME TRIMESTRE (3 MOIS) CLOTURE AU 30/09/2008 – CHIFFRES NON AUDITES

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/09/2008 3 mois	30/09/2007 3 mois
REVENUS LOCATIFS	3.532.787	2.522.509
RESULTAT IMMOBILIER	3.477.390	2.476.877
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	2.844.875	2.082.763
Résultat sur vente d'immeubles de placement	384.204	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.907.981	1.683.835
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	1.321.098	3.766.598
RESULTAT FINANCIER	-2.319.566	-1.205.501
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	-1.488.088	-805.624
RESULTAT NET	-1.053.951	2.663.935
RESULTAT NET COURANT (*)	469.826	980.100
RESULTAT NET COURANT (hors impact IAS 39)	1.957.914	1.785.724
Nombre moyens d'actions ayant droit au résultat de la période (**)	3.585.354	2.855.607
RESULTAT NET PAR ACTION	-0,29	0,93
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION (hors impact IAS 39)	0,55	0,63

(*) Résultat net courant = Résultat d'exploitation avant sur résultat sur portefeuille immobilier + Résultat financier - impôts

Les **revenus locatifs** progressent au troisième trimestre 2008 de 40,1% à EUR 3.532.787 par rapport à la même période en 2007.

Le **résultat immobilier** (EUR 3.477.390) au troisième trimestre 2008 progresse de 40,4% par rapport à 2007.

Le **résultat sur le portefeuille** immobilier s'élève à EUR -1.523.777 (soit 0,8% de la juste valeur au 30/09/08) et comprend la réévaluation négative enregistrée sur base de la juste valeur établie par l'expert indépendant ainsi qu'une plus-value d'EUR 384.204 réalisée sur la vente de l'immeuble à Heverlee.

Le **résultat financier** (EUR -2.319.566) est fortement influencé par la réévaluation des contrats de couverture de taux selon les normes IAS 39 en fonction de leurs valeurs de marché. Ces contrats assurent la couverture de 100% de la dette bancaire au 31/03/08. Ils garantissent à Montea un taux de financement fixe moyen tous frais compris d'environ 4,59%.

Le **résultat net courant hors impact IAS 39** s'élève à EUR 1.957.914 (EUR 0,55 par action). Il augmente de 9,6% par rapport à la même période en 2007.

SYNTHESE DES COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES POUR LA PERIODE DE 9 MOIS CLOTUREE AU 30/09/2008 – CHIFFRES NON AUDITES

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/09/2008 9 mois	30/09/2007 9 mois
REVENUS LOCATIFS	9.803.443	7.369.929
RESULTAT IMMOBILIER	9.734.048	7.371.930
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.071.994	5.944.210
Résultat sur vente d'immeubles de placement	633.765	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.160.386	4.054.338
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	5.545.372	9.998.548
RESULTAT FINANCIER	-2.426.070	-197.160
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	-357.591	873.959
RESULTAT NET	3.028.344	9.827.227
RESULTAT NET COURANT (*)	5.554.965	5.772.890
RESULTAT NET COURANT (hors impact IAS 39)	5.912.556	4.898.931
Nombre moyens d'actions ayant droit au résultat de la période (**)	3.342.105	2.855.607
RESULTAT NET PAR ACTION	0,91	3,44
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION (hors impact IAS 39)	1,77	1,72

(*) Résultat net courant = Résultat d'exploitation avant sur résultat sur portefeuille immobilier + Résultat financier - impôts

(**) Nombre moyens d'action: 729,747 actions nouvelles à partir du 31/03/2007 / 3.585.354 = moy. de 3.342.105 durant la période.

Les **revenus locatifs** progressent en 2008 de 33% à EUR 9.803.443 par rapport à la même période de 9 mois en 2007.

Le **résultat immobilier** s'élève à EUR 9.734.048. Il est en progression de 32% par rapport à 2007.

Le **résultat sur le portefeuille** immobilier s'élève à EUR -2.526.621 au 30/09/08. Il intègre la moins-value non réalisée enregistrée sur base de la juste valeur établie par l'expert indépendant au 30/09/08 ainsi que la plus-value d'EUR 633.765 réalisée sur les ventes de des immeubles semi-industriels situés à Destelbergen et Heverlee.

Le **résultat financier** (EUR -2.426.070) est aussi fortement influencé par la réévaluation des contrats de couverture de taux selon les normes IAS 39 sur base de leur valeur de marché. Lorsque les taux d'intérêt étaient à la hausse 2007, la valeur de ces contrats a augmenté significativement. Celle-ci a diminué en 2008 parallèlement à la baisse des taux d'intérêt.

Le **résultat net courant hors impact IAS 39** s'élève à EUR 5.912.556 (soit EUR 1,77 par action). Il augmente de 20,7% par rapport à la même période en 2007.

SYNTHESE DU BILAN CONSOLIDE AU 30/09/08 (NON AUDITE)

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/09/2008	31/12/2007
ACTIFS NON COURANTS	187.074.001	137.310.684
ACTIFS COURANTS	41.300.555	6.501.092
TOTAL DE L'ACTIF	228.374.557	143.811.775
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	113.427.786	88.766.284
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	113.336.186	88.674.554
Intérêts minoritaires	91.600	91.729
PASSIF	114.946.770	55.045.491
Passifs non courants	48.622.621	17.858.483
Passifs courants	66.324.150	37.187.008
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	228.374.557	143.811.775

Au 30/09/08, le **total de l'actif** du bilan (EUR 228.374.557) se compose principalement des immeubles de placement (81% du total) et des actifs courants (18%) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales. Les actifs courants ont significativement augmentés (EUR 41,3 millions contre EUR 6,5 millions au 30/09/07) en raison de la trésorerie qui a été mobilisée afin de clôturer les acquisitions en cours.

Le **total du passif** se compose des capitaux propres à concurrence d'EUR 113,3 millions et d'un total de dettes d'EUR 114,9 millions. Ce montant comprend les dettes bancaires à long terme (EUR 48 millions) et à court terme (EUR 55,6 millions). Les dettes à court terme sont automatiquement reconduites au sein des mêmes contrats de financement et Montea n'a aucune échéance de refinancement en 2009.

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 49,8% contre 37,3% au 31/12/07. Il augmente parallèlement à la croissance du portefeuille immobilier et aux nouvelles acquisitions qui ont été financées par dette bancaire.

ACTIF NET PAR ACTION

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/12/2007	30/09/2008
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	€ 88.675	€ 113.336
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	€31,6
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	€32,7	€33,3

EVENEMENTS IMPORTANTS APRES LE 30/09/08

Investissements

- **3 octobre 2008** : Montea a clôturé une 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 m² sur un terrain de 18.685 m². La totalité du bâtiment a été pris en location par Chronopost pour une durée ferme de 9 ans. Le montant total de la transaction s'élève à 4,6 millions d'euros et le rendement initial brut de cet investissement est de l'ordre de 7,4 %. La valeur n'excède pas l'évaluation de l'expert en date du 30 septembre 2008.

Désinvestissements

- Aucun désinvestissement n'a été réalisé après le 30 septembre 2008.

Situation locative

- **31 octobre 2008** : Montea a reçu de la part de Kuehne+Nagel, son locataire à Savigny-Le-Temple (Paris sud), la notification du congé par lequel il confirme son intention de libérer le bâtiment à partir du 30 juin 2009. L'équipe commerciale de Montea a déjà entamé la commercialisation de ce bâtiment logistique qui développe 15.843 m² d'entreposage et 633 m² de bureaux.

PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2008

Confirmation du dividende brut prévisionnel d'EUR 2,09 par action pour l'exercice 2008

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 30/06/08 et des prévisions pour le reste de l'année, Montea est confiant de pouvoir remplir ses objectifs et confirme l'augmentation de 5% du dividende brut prévisionnel à EUR 2,09 par action.

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 30/09/08, le portefeuille de l'entreprise comptait 336.725 m² 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 (+32 53 82 62 62) ou Lauriane chez Luna : lauriane@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 Meer (axe Anvers-Breda)

ANNEXE 1 – COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES AU 30/09/08 (9 MOIS)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/09/2008 9 mois	30/09/2007 9 mois
REVENUS LOCATIFS	9.803.443	7.369.929
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	9.803.443	7.369.929
Récupération de charges immobilières	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur	1.423.883	734.811
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.493.278	-716.298
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-16.512
RESULTAT IMMOBILIER	9.734.048	7.371.930
Frais techniques	-178.369	-263.428
Frais commerciaux	-50.275	-24.026
Charges et taxes sur immeubles non loués	557	-52.932
Frais de gestion immobilière	-150.734	-251.825
Autres charges immobilières	-59.366	-62.120
CHARGES IMMOBILIERES	-438.188	-654.331
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.295.861	6.717.599
Frais généraux de la société	-1.219.642	-915.944
Autres revenus et charges d'exploitation	-4.225	142.555
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.071.994	5.944.210
Résultat sur vente d'immeubles de placement	633.765	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.160.386	4.054.338
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	5.545.372	9.998.548
Revenus financiers	360.296	883.062
Charges d'intérêts	-2.418.541	-1.219.017
Autres charges financières	-367.825	138.795
RESULTAT FINANCIER	-2.426.070	-197.160
Produits des participations mises en équivalence	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	-357.591	873.959
RESULTAT AVANT IMPOT	3.119.303	9.801.388
Impôts des sociétés	-90.959	114.160
Exit tax	0	-88.321
IMPOT	-90.959	25.840
RESULTAT NET	3.028.344	9.827.227
RESULTAT NET COURANT (*)	5.554.965	5.772.890
RESULTAT NET COURANT (hors impact IAS 39)	5.912.556	4.898.931
Nombre moyens d'actions ayant droit au résultat de la période (**)	3.342.105	2.855.607
RESULTAT NET PAR ACTION	0,91	3,44
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION (hors impact IAS 39)	1,77	1,72

(*) Résultat net courant = Résultat d'exploitation avant sur résultat sur portefeuille immobilier + Résultat financier - impôts

(**) Nombre moyens d'action: 729,747 actions nouvelles à partir du 31/03/2007 / 3.585.354 = moy. de 3.342.105 durant la période.

ANNEXE 2 – BILAN CONSOLIDE AU 30/09/08

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/09/2008	31/12/2007
ACTIFS NON COURANTS	187.074.001	137.310.684
Goodwill	0	0
Immobilisations incorporelles	73.704	9.130
Immeubles de placement	184.579.000	136.380.430
Projets de développement	1.802.147	0
Autres immobilisations corporelles	124.790	59.173
Actifs financiers non courants	493.836	9.999
Créances de location-financement	0	0
Participations mises en équivalence	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	524	851.952
Actifs d'impôts différés	0	0
ACTIFS COURANTS	41.300.555	6.501.092
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.008.000
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Créances commerciales	2.912.743	1.211.650
Créances fiscales et autres actifs courants	6.021.874	2.081.167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.853.878	2.094.920
Comptes de régularisation	512.061	105.354
TOTAL DE L'ACTIF	228.374.557	143.811.775
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	113.427.786	88.766.284
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	113.336.186	88.674.554
Intérêts minoritaires	91.600	91.729
PASSIF	114.946.770	55.045.491
Passifs non courants	48.622.621	17.858.483
Passifs courants	66.324.150	37.187.008
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	55.624.091	32.656.548
Etablissement de crédits	55.180.000	32.650.127
Location-financement	444.091	6.421
Autres	0	0
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.398.418	3.634.438
Exit tax	5.226.870	1.151.504
Autres	4.171.547	2.482.934
Autres passifs courants	67.378	209.365
Comptes de régularisation	1.234.263	686.657
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	228.374.557	143.811.775