

COMMUNIQUE DE PRESSE – INFORMATION REGLEMENTEE

EMBARGO 30/09/08 6:00 PM

ACQUISITION DE 6 IMMEUBLES D'ACTIVITES¹ EN REGION PARISIENNE POUR UNE VALEUR D'INVESTISSEMENT DE 29,7 MILLIONS D'EUROS

Montea investit 29,7 millions d'euros en France par l'acquisition de 6 bâtiments d'activités entièrement loués situés à proximité de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle et en région parisienne

Cet investissement porte la juste valeur du portefeuille immobilier de Montea à 212,4 millions d'euros et la valeur d'investissement à 219,5 millions d'euros soit une augmentation de respectivement 15,4% et 15,6%. Il générera 2,18 millions d'euros de loyers annuels supplémentaires

Le portefeuille immobilier français atteint désormais 52,9 millions d'euros en juste valeur réparti sur 10 sites, soit environ 25% du portefeuille total

Alost, le 30 septembre 2008 – MONTEA² (NYSE Euronext/MONT/MONTP) communique aujourd'hui deux transactions portant sur l'acquisition de 6 bâtiments d'activités¹ sur des localisations « prime » en région Parisienne. Montea, société immobilière spécialisée dans l'immobilier logistique et d'activités, poursuit ainsi l'élargissement de son portefeuille sur le marché français.

Acquisition auprès du groupe Sirius de 5 bâtiments à usage d'activités sur le pôle de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et d'un bâtiment d'activités à Alfortville (sud-est de Paris)

Montea acquiert un portefeuille de 5 immeubles d'activité auprès du groupe Sirius, spécialiste depuis 1988 de ce type de développement immobilier en région parisienne. Les bâtiments qui développent une surface locative de 22.300 m², sont entièrement loués 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, qui porte sur un montant de EUR 27 millions (droits de mutation compris), est réalisée par le biais de l'achat de la totalité des parts de 4 sociétés civiles immobilières (SCI). Montea et Sirius ont signé une convention de cession de parts et le « closing » de l'opération est prévu pour le début octobre 2008. Le montant de l'opération, dont la valeur n'excède pas l'évaluation de l'expert en date du 30 septembre 2008, est entièrement financé par dette bancaire.

Le groupe Sirius qui a développé et géré ce portefeuille jusqu'ici, a été mandaté par Montea jusqu'à fin 2010 dans le cadre d'un contrat de gestion afin d'assurer la continuité et la qualité du

¹ Les bâtiments d'activités sont des bâtiments de 3.000 à 6.000 m² qui présentent un ratio de bureaux de l'ordre de 25% et qui permettent tant à des filiales de multinationales qu'à des PME de bénéficier de bureaux de qualités et de surfaces d'entreposage ou d'activités dédiées à leurs métiers. Ce type d'actif immobilier permet de réduire le risque locatif tout en améliorant la diversification des locataires sur des surfaces plus réduites. Les bâtiments d'activités génèrent des loyers unitaires nettement supérieurs à l'activité logistique et constituent un excellent complément aux plateformes logistiques au sein d'un portefeuille immobilier diversifié et équilibré.

² Montea est une SICAF immobilière cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers cotée) sur NYSE Euronext Paris (MONTP).

service fourni aux locataires. Sirius recevra pour cette gestion une rémunération qui est conforme aux pratiques du marché.

Tous les bâtiments présentent une excellente qualité de construction, bénéficient des meilleures caractéristiques techniques et sont situés à des endroits stratégiques « prime » autour de Paris.

Montea est déjà propriétaire d'un bâtiment de 4.300 m² dans la zone de Paris Nord 2 sur le pôle de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle, première plaque tournante européenne et emplacement de choix pour les entreprises par sa proximité avec l'aéroport, avec la gare TGV, mais aussi avec le centre de Paris via une desserte optimale en transport en commun (notamment via le RER).

Réalisation d'une opération de « sale & lease back » sur un bâtiment d'activité de 3.800 m² à Bondoufle

Montea investit également un montant de EUR 2,76 million 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). Le site comprend 3.000 m² d'entrepôt, 800 m² de bureaux et permet le développement de 2.500 m² d'entrepôts supplémentaires.

Un contrat de bail ferme « triple net »³ de 9 ans été conclu avec Cybergun. Cette société dont le siège est basée à Bondoufle, est spécialisée dans les répliques d'armes à usage ludique.

L'opération dont la valeur n'excède pas l'évaluation de l'expert en date du 30 septembre 2008, a été réalisée par le biais d'une acquisition notariée qui est entièrement financé par dette bancaire.

Le ratio d'endettement de la sicafi après la réalisation de ces deux transactions s'élèvera à environ 48%.

Ces deux opérations contribueront positivement aux résultats de Montea à partir du mois d'octobre de cette année et devraient augmenter de l'ordre de 2% le résultat net courant⁴ de l'exercice 2008.

POINTS CLEFS DE L'INVESTISSEMENT

- ↳ Investissement de 29,7 millions d'euros → le plus important en volume pour Montea en 2008. Il représente 16,1% de la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2008 et générera 2,18 millions d'euros de loyers annuels supplémentaires.
- ↳ Après la réalisation de ces transactions, 25% du portefeuille de Montea sera composé de biens situés en France.
- ↳ Transactions cadrant parfaitement avec l'objectif de développement du portefeuille immobilier français. Montea se positionne définitivement comme un acteur reconnu dans l'hexagone → création de nouvelles opportunités pour Montea sur le marché français.
- ↳ Acquisition de 6 immeubles entièrement loués à 11 locataires de qualité → amélioration de la diversification du portefeuille immobilier de Montea.

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.

⁴ Résultat net courant ou résultat opérationnel = résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier. Résultat 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.

- ↳ Immeubles particulièrement bien situés sur des localisations « prime » en région parisienne et sur un des plus importants pôles aéroportuaire européen.
- ↳ Perspectives intéressantes de création de valeur par le biais d'augmentation des loyers unitaires sur ce type de bâtiment d'activités.
- ↳ Biens excessivement liquides en cas de revente hypothétique et perspective de création de valeur en cas de désinvestissement.

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 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).

PHOTOS DES NOUVEAUX BATIMENTS



Immeuble Sagittaire loué à BF Goodrich



Immeuble Socrate loué à Fedex, Moss et Guyson



Immeuble Sévigné loué à Home Box, Tennant, Biosphere



Immeuble Saxo loué à La Poste