EMBARGO JUSQU'AU 20/06/2012 – 17H45

Montea concrétise sa stratégie de croissance et agrandit son portefeuille immobilier: 25% en Belgique, 20% en France

Alost, 20 juin 2012 – MONTEA (NYSE Euronext/MONT/MONTP) annonce aujourd'hui l'extension de son portefeuille immobilier grâce aux projets suivants:

- **Accord de principe avec MG REAL Estate (De Paepe Group) pour l'acquisition d'un développement sur mesure destiné à DHL Global Forwarding, sur le site Brucargo de Brussels Airport**
- **Collaboration avec Office Depot en Europe pour l'acquisition d'un site à Puurs (Belgique) et des discussions sur une opération proposée « sale & lease back » sur un site dans la région de Marseille (France)**
- **Achat à CBRE Global Investors d'une plate-forme logistique dans la région d'Arras (France)**
- **Vente d'un bâtiment non stratégique à Vilvorde**
- **Amélioration des principaux ratios de performance du portefeuille**

➢ Accord de principe avec MG REAL Estate (De Paepe Group) pour l'acquisition d'un développement sur mesure destiné à DHL Global Forwarding, sur le site Brucargo de Brussels Airport

À partir de janvier 2013, DHL Global Forwarding Belgium va regrouper ses activités de fret aérien à Brussels Airport, dans un nouveau développement confié à De Paepe Group, sur le site de Brucargo, à Brussels Airport. Le complexe comptera 23.000 m² d'espace de stockage ainsi que 5.300 m² de bureaux et de locaux sociaux. DHL Global Forwarding louera le bâtiment pour un terme de 15 ans, avec possibilité de résiliation après 10 ans. Les travaux ont déjà commencé. D'après le planning, le nouveau centre de distribution sera opérationnel au cours du premier trimestre de 2013.

Montea «Space for Growth» - Site Brussels Airport – Brucargo Ouest (BE)

Pour les besoins de ce développement, De Paepe Group a acquis un droit de superficie de 50 ans auprès de The Brussels Airport Company, aux conditions du marché, avec possibilité de prorogation pour 50 ans.

Montea va acquérir le projet sur la base d'un rendement initial de 7,50%, soit une valeur d'investissement de EUR 26,2 millions.

Peter Demuynck, Chief Commercial Officer de Montea: « *Nous sommes ravis de pouvoir participer à la consolidation à Brussels Airport de DHL Global Forwarding. Depuis l'inauguration de Brucargo en 1980, DHL est un des moteurs du développement du complexe. Nous croyons aussi dans le potentiel économique de Brucargo en tant que nœud logistique. Le nouvel ensemble de sorties routières ouvre un accès immédiat à l'E19, et la réalisation du projet Diabolo fait sans doute de Brucargo le parc logistique belge le plus facilement accessible par les transports en commun. À l'avenir, Montea souhaite poursuivre ses investissements dans l'immobilier aéroportuaire. Notre savoir-faire et notre expérience du fret aérien sont de nature à contribuer au développement du volet cargo des aéroports. Pour en savoir plus à propos de notre vision, rendez-vous sur www.monteacargo.com.* »

- **Collaboration avec Office Depot en Europe pour l'acquisition d'un site à Puurs (Belgique) et des discussions sur une opération proposée « sale & lease back » sur un site dans la région de Marseille (France)**

Puurs – Site Schoonmansveld

Office Depot en Europe, fournisseur représentatif dans la fourniture et les solutions de matériel de bureau, a récemment décidé de centraliser aux Pays-Bas ses activités de distribution et d'entreposage du Benelux. La décision libère le centre de distribution et d'entreposage belge de Puurs. Montea a signé avec Office Depot en Belgique un accord futur de collaboration relatif à l'achat futur de ce centre logistique. Montea mettra le complexe en location sur le marché et, à condition qu'il soit loué, l'achètera au plus tard le 20 juin 2013. Si l'espace de stockage n'est pas loué à cette date, Office Depot garantit les revenus locatifs à Montea pour un terme complémentaire de neuf mois (jusqu'au 20/03/2014).

Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 58

Le bâtiment, construit sur un terrain de 30.600 m², comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m² et 1.600 m² de bureaux. Le site est particulièrement bien placé dans la zone logistique de Pullaar. Il est facilement accessible par l'A12 Bruxelles/Anvers et par la N16 direction E17. Il faut ajouter à cela que les surfaces inoccupées sont rares dans la région de Puurs.

Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions.

Marseille – Site Saint-Martin-de-Crau

Montea confirme avoir des discussions avec Office Depot en France dans le cadre d'une opération proposée « sale & lease back » portant sur une plate-forme de distribution située dans la région de Marseille. La plate-forme logistique se compose de 18.000 m² d'espace de stockage et de 1.300 m² de bureaux. Elle se trouve à Saint-Martin-de-Crau, un des principaux carrefours logistiques de France.

Montea investirait dans cet actif dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme sur la base d'un rendement initial de 8,00%, soit une valeur d'investissement de EUR 9,9 millions.

Montea «Space for Growth» - Site Saint-Martin-de-Crau (FR)

Jo De Wolf, Chief Executive Officer de Montea : « *Cette collaboration, avec un acteur international comme Office Depot, rappelle que Montea, spécialiste de l'immobilier logistique, propose des solutions créatives aux entreprises en quête de formules immobilières innovantes. Priorité aux contrats de long terme, expertise à la fois locale et internationale : c'est ainsi que Montea développe sans relâche une collaboration fructueuse avec un nombre croissant d'entreprises moyennes et grandes.* »

➢ Achat à CBRE Global Investors d'une plate-forme logistique dans la région d'Arras (France)

Montea a acheté à CBRE Global Investors une plate-forme logistique située à proximité d'Arras. Le bâtiment est loué à Vertdis, spécialiste de la distribution d'articles de jardin. La durée résiduelle minimale du bail est de 7 ans.

Construit en mai 2007, le magasin est conforme aux normes ICPE (*Installations classées pour la protection de l'environnement*) 1510, 1530, 2662 et 2663. L'ensemble réunit 12.600 m² de stockage, 750 m² de bureaux et 2.600 m² d'auvent et une zone de stockage de 3.500 m². Le site se trouve entre Arras, Lens et Hénin-Beaumont. Il bénéficie d'un accès facile aux autoroutes A1, A26 et A2.

Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,00%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,5 millions.

Montea « Space for growth » - Site Saint-Laurent-Blangy - Arras (FR)

Jean de Beaufort, Directeur France de Montea: *« Le projet correspond tout à fait à notre vision: investir seulement dans les plateformes logistiques de qualité, répondant à la fois à nos critères de localisation, de desserte, de durée. Nous sommes attentifs aux métiers de nos clients et à leurs perspectives de développement. »*

➢ Vente d'un bâtiment non stratégique à Vilvorde

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a revendu son site mixte de Vilvorde, composé de 3.000 m² de bureaux et 1.000 m² de stockage. La transaction représente une somme de EUR 2,45 millions, conforme à la juste valeur du site au 31/03/2012.

La vente du bien s'inscrit dans la politique de désinvestissement de Montea: revente des petits sites non stratégiques et centrage sur l'achat de grandes plates-formes logistiques.

➢ Amélioration des principaux ratios de performance du portefeuille

À l'issue de ces transactions, le portefeuille de Montea dépasse les EUR 300 millions, soit une croissance d'environ 25% en Belgique et 20% en France.

Les nouveaux investissements vont améliorer durablement les principaux ratios de performance de Montea:

	Au 31/03/2012	Nouvelles acquisitions[1]	Total
Croissance du portefeuille[2]:	EUR 261,3 millions	EUR 51,5 millions	EUR 312,8 millions
Taux d'occupation[3]:	94,1%	100%	95,2%
Durée minimale des contrats[4]:	5,2 ans	9,4 ans	5,9 ans
Rendement initial moyen[5]:	7,89%	7,77%	7,87%
Marge d'exploitation:	81,42%[6]	Pas de coûts incrémentiels	84,65%

Montea offre à ses clients des solutions immobilières souples et innovantes et l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître. Fort d'une intense coopération avec ses clients et ses partenaires professionnels (courtiers, propriétaires de terrains, promoteurs et entrepreneurs) et sa connaissance approfondie du marché immobilier logistique en Belgique et en France, Montea entend poursuivre sa croissance dans cette voie.

MONTEA 'SPACE FOR GROWTH'

Montea SCA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/03/2012, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 453.868 m², répartie sur 30 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

Jo De Wolf
+32 53 82 62 62
jo.dewolf@montea.com

POUR PLUS DE DÉTAILS

www.montea.com

1 Office Depot Puurs n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation et de la durée. En effet, la commercialisation du bâtiment ne fait que commencer.
2 Ces chiffres concernent la valeur d'investissement.
3 Le taux d'occupation s'exprime en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.
4 La durée minimale des contrats jusqu'à la première date de rupture, panneaux solaires compris.
5 Le rendement initial est calculé sur la valeur d'investissement.
6 Cette marge est calculée sur la base d'une marge opérationnelle de 85,54% pour le premier trimestre 2012. Compte tenu des éléments positifs non récurrents du premier trimestre 2012, non retenus ici, nous arrivons à une marge opérationnelle récurrente de 81,42% (voir aussi le communiqué de presse du 16 mai 2012).