

Communiqué de Presse

Bruxelles, le 26 mars 2007 – sous embargo jusqu'à 7h00

Montea clôture l'acquisition du site Unilever Belgium

Cet investissement majeur fait progresser la juste valeur du portefeuille immobilier de 15,6% et génère 1,3 millions d'euros de revenus locatifs

Bruxelles, le 26 mars 2008 – Montea (Euronext/Mont), société immobilière spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel, annonce la clôture du transfert de la branche d'activité immobilière de Unilever Belgium BVBA (« Unilever »).

DESCRIPTION DU SITE ET DES CONTRATS DE LOCATION

Le site est l'un des rares sites industriels et logistiques stratégiques situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (commune de Forest), en bordure du ring Ouest. Il s'étend sur environ 87.000 m², est composé de 8 bâtiments (dont 5 principaux) et d'une réserve foncière permettant a priori de développer plus de 8.000 m² d'immeubles industriels ou logistiques. Outre le bâtiment de bureau (« Diamond Building ») de 13.608 m², dont l'emphytéose est transférée par Montea à Banimmo pour 25,5 millions d'euros net, le site comprend les actifs immobiliers suivants :

- Un entrepôt traditionnel de 7.100 m² entièrement pris en location par Unilever dans le cadre d'un bail 12/18 ans.
- 10.430 m² d'entrepôts frigorifiques exploités par le logisticien Christian Salvesen en partie pour le compte d'Unilever et loués entièrement à Unilever sur la base d'un contrat de bail 4/9 ans.
- Un bâtiment industriel de 5.360 m² occupé par l'usine Lipton entièrement loué à Unilever dans le cadre d'un bail 12/18 ans.
- Un espace polyvalent de 2.046 m² entièrement loué par Unilever comme restaurant et espace de réunion pour une durée de 9 ans avec un « break » après 6 ans.
- 518 places de parking et 28 emplacements pour camions.

Ces contrats de locations dont la durée moyenne est de plus de 8 années ont été conclus avec Unilever à partir du 25 mars 2008. Ils généreront à partir de cette date un revenu additionnel pour Montea de EUR 1.332.166 et seront indexés annuellement sur la base de l'indice santé. Hormis l'espace polyvalent, tous les contrats de bail ont été conclus sur une base « triple net », toutes les charges, y compris les réparations lourdes, sont à charge du locataire).

DESCRIPTION DE L'OPERATION

Le 27 décembre 2007, Montea a annoncé avoir conclu un accord avec Unilever Belgium BVBA et BFO Holdings BV portant sur le transfert par Unilever Belgium BVBA de sa branche d'activité immobilière belge propriétaire du site d'environ 87.000 m² à Bruxelles. La transaction restait sujette à certaines conditions telles que la mise en place des contrats de bail et l'approbation par les organes/autorités compétentes.

L'opération consiste en une scission partielle de la branche d'activité immobilière de Unilever Belgium BVBA qui est transférée à Montea. Cette branche d'activité immobilière comprend le site décrit ci-dessus, les deux personnes qui le gèrent, les contrats de maintenance et la dette bancaire correspondant aux actifs immobiliers faisant partie de cette branche d'activité. Concomitamment au transfert de la branche d'activité, le droit d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux a été cédé par Montea à Banimmo. Il a été convenu entre les parties que l'exit tax due dans le cadre de l'opération serait déduite de la valeur d'investissement et donc supportée par Unilever.

L'ensemble des actifs immobiliers d'Unilever Belgium est apporté à Montea sur la base d'une valorisation de EUR 42,5 millions, ce qui n'excède pas la valeur de l'expert immobilier indépendant du 31 décembre 2007. Montea reprend également des dettes pour un montant d'environ EUR 20,5 millions (exit tax inclus) et procédera à la rémunération de l'apport par émission d'actions pour environ EUR 22 millions.

Le ratio d'endettement de la sicafi, qui s'élevait au 31/12/07 à 37,3%, baissera à environ 33,8% suite au paiement complet de la dette reprise avec les fonds provenant du transfert des droits sur le bâtiment de bureau.

RENDEMENT DE L'OPERATION ET AUGMENTATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Après le transfert du bâtiment de bureaux, l'opération représente pour Montea un investissement total de 17 millions d'euros. Sur base de cet investissement et du loyer initial net annuel de EUR 1.332.166, le rendement immobilier initial brut s'élève à 7,84%.

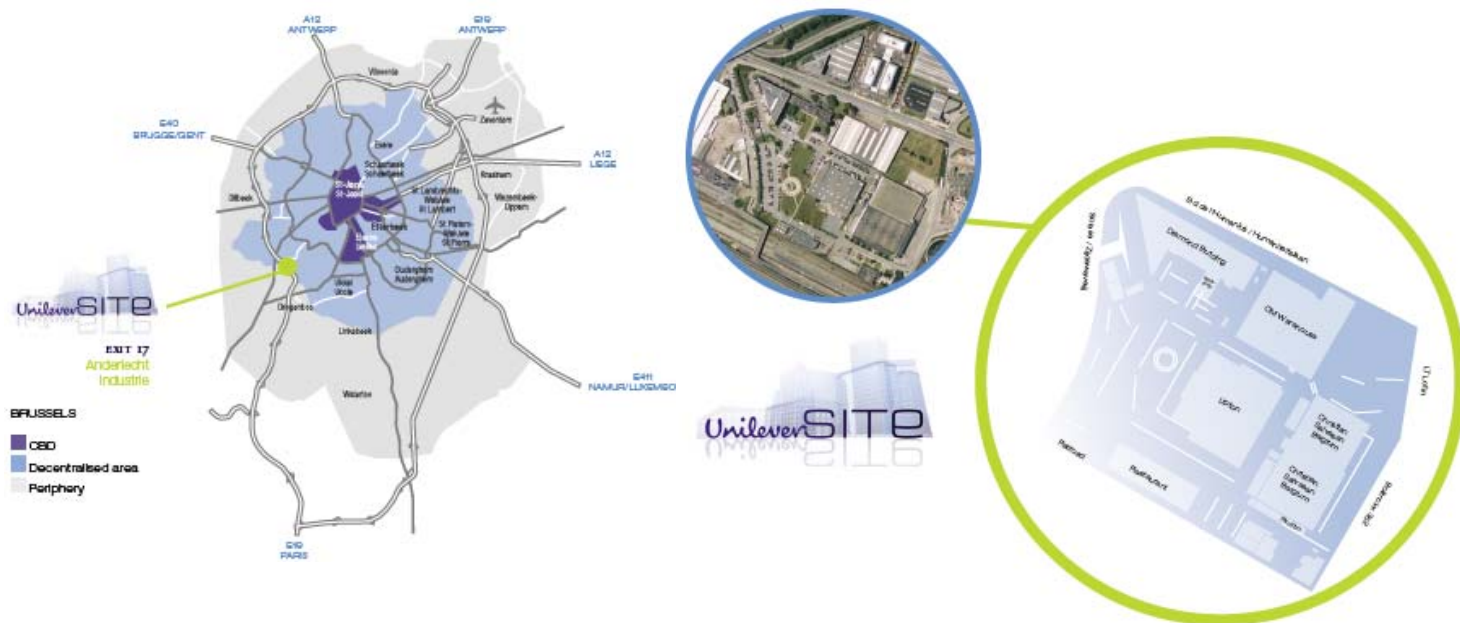
La valeur d'expertise en juste valeur du site est de EUR 42.500.000. La valeur d'expertise pour les bâtiments logistiques et industriels a été estimée par l'expert indépendant à EUR 17.750.000 (au 31/12/07). En surplus, ce dernier a également valorisé la juste valeur du potentiel de développement du site à EUR 3.700.000.

La juste valeur ou « fair value » du portefeuille immobilier de Montea (EUR 137,4 millions au 31/12/07) progresse donc de 15,6%.

ACTIONS EMISES EN REMUNERATION DE LA SCISSION PARTIELLE

Montea est informée de ce que BFO Holdings B.V. a mandaté une banque d'investissement pour le placement privé d'une partie des 729.747 actions qui ont été émises en rémunération de la scission partielle. Les actionnaires de référence, à savoir la famille De Pauw et Banimmo, se sont engagés auprès de cette banque, si celle-ci en fait la demande, à en reprendre une partie à leur prix d'émission.

Frédéric Sohet, CEO de Montea explique : *«Cet investissement majeur positionne Montea comme un acteur de référence dans le cadre de ce type d'opération immobilière complexe. Il permet en outre d'augmenter significativement la valeur de notre portefeuille immobilier tout en améliorant sa diversification avec un locataire de première qualité. Ce site de 8,7 hectares en Région Bruxelloise est non seulement stratégique mais aussi idéalement situé pour des activités à caractère industriel ou logistique. L'opération augmente également notre capitalisation boursière d'environ 20% et nous permet de libérer des ressources financières afin de poursuivre notre plan de croissance.»*



A propos de Montea (www.montea.eu)

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 des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires. Au 31/12/07, le portefeuille de l’entreprise comptait 271.117 m² répartis sur 24 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris. Contact : Frédéric Sohet CEO (fso@montea.eu ou + +32 53 82 62 62).