

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2009 AU 31/03/2009

**Progression du résultat net courant¹ de 18,7% à EUR 2,07 millions
(EUR 0,58 par action) contre EUR 1,75 million au 31/03/2008**

**Hausse des revenus locatifs (+ 52,5%) à EUR 4,25 millions contre
EUR 2,78 millions au cours de la même période de l'année passée**

**Croissance de 22% de la juste valeur du portefeuille immobilier,
à savoir de EUR 166,8 millions à EUR 203,5 millions**

**Dépréciation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 3,45%²
(à périmètre constant)**

Taux d'endettement de 51,9%³ au 31/03/2009

Alost, le 14 mai 2009 – MONTEA⁴ (NYSE Euronext/MONT/MONTP) communique aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 mars 2009.

1. EVENEMENTS IMPORTANTS ET TRANSACTIONS DU PREMIER TRIMESTRE 2009

1.1 Progression du résultat net courant et de la marge opérationnelle⁵

Le résultat net courant de Montea s'élève pour le premier trimestre de 2009 à EUR 2.068.726, soit une hausse de 18,7% par rapport au premier trimestre de 2008. Cette évolution positive résulte principalement de la forte hausse des revenus locatifs (de 52,5%) suite à la forte politique d'investissement pendant l'année 2008.

La marge opérationnelle passe à 89,6%, soit une hausse de 8% par rapport à la même période l'année passée. La marge opérationnelle élevée est principalement due à un décompte « one-off » exceptionnel auprès d'un locataire à hauteur de EUR 0,3 million.

¹ Résultat courant net ou résultat opérationnel: résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (code XV, XVI et XVII du compte de résultats) et hors IAS 39 (réévaluation des instruments de couverture).

² Cette dépréciation est calculée comme suite: la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier comme pourcentage de la juste valeur du portefeuille immobilier au 31/12/2008. Lors de la détermination du pourcentage, il n'est pas tenu compte des investissements du 1^{er} trimestre 2009.

³ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.

⁴ Montea est une sicafi cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers cotée) cotée sur NYSE Euronext Paris (MONTP).

⁵ Marge opérationnelle : le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier en % du résultat locatif net.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 14/05/2009 – 17h45



Faisant abstraction de cet élément ponctuel (ainsi que ceux de l'année passée), la marge opérationnelle augmente de 0,9% à 81,8%.


1.2 Activité locative pendant le premier trimestre de 2009

- Tennant Company, leader mondial en matière de conception, de production et de distribution de produits d'entretien, a signé un nouveau bail avec Montea pour une période fixe de 9 ans (jusqu'au octobre 2017) concernant une superficie totale de 1.700 m² à Roissy (France).
- Shopex, fournisseur de mobilier pour magasins, a prolongé son bail avec Montea pour une période fixe de 9 ans à Grobbendonk concernant un entrepôt de 8.500 m² (le contrat expirera en mars 2018).
- Le promoteur immobilier Immo Industry Group, locataire de 3.635 m² de bureaux situés à côté de la E40 à Erembodegem (Alost), a été déclaré en faillite fin mars 2009. Montea est en négociation avec différents candidats locataires qui sont intéressés par la haute qualité et la bonne situation géographique de ces bureaux.

1.3 Pipeline d'investissements

Conformément à ce qui a été annoncé, Montea a adopté une position sélective et prudente durant le premier trimestre de 2009 concernant la réalisation de nouveaux investissements. Montea étudie pour le moment de nombreuses propositions introduites concernant des bâtiments logistiques de catégorie « A » qui sont entièrement loués pour une période minimale de 6 ans et qui permettent d'augmenter nettement la qualité du portefeuille existant.

2. VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2009

 PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 31/03/2009	Belgique	France	Total 31/03/2008
Nombre de sites (unités)	32	22	10	25
Surface entrepôts (m ²)	319.776 m ²	259.332 m ²	60.444 m ²	265.936 m ²
Surface bureaux (m ²)	46.123 m ²	35.968 m ²	10.155 m ²	37.268 m ²
Surface totale (m ²)	365.899 m ²	295.300 m ²	70.599 m ²	303.204 m ²
Potentiel de développement (m ²)	69.500 m ²	34.500 m ²	35.000 m ²	51.565 m ²
Juste valeur (EUR)	€ 203.520.000	€ 154.870.000	€ 48.650.000	€ 166.828.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 210.666.000	€ 159.281.000	€ 51.385.000	€ 172.178.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€ 16.090.461	€ 11.498.863	€ 4.591.598	€ 12.501.313
Rendement brut (%) (*)	7,91%	7,42%	8,94%	7,49%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,23%	7,86%	9,44%	7,74%
Surfaces non louées (m ²)	15.558 m ²	15.558 m ²	0 m ²	10.003 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 668.748	€ 668.748	€ 0	€ 412.308
Taux d'occupation (% des m ²)	95,75%	94,73%	100,00%	96,70%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	96,01%	94,50%	100,00%	97,01%

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 14/05/2009 – 17h45



Hausse de 22% de la juste valeur du portefeuille immobilier et de 29% des revenus contractuels par rapport à la même période de l'année passée

La surface totale du patrimoine immobilier s'élève à 365.889 m², dispersé sur 22 sites en Belgique et 10 sites en France. La hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier est la conséquence de l'acquisition de 7 sites en France et de 2 sites en Belgique⁶.


La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 22% (EUR 36,6 millions) à EUR 203,5 millions.

Les revenus contractuels de location (hors garanties de paiement de loyers) s'élèvent à EUR 16,1 million par an, une hausse de 29% par rapport à 31/03/2008.

Le taux d'occupation s'élève à 96,01%. Cette baisse par rapport à l'année précédente (97,01%) est principalement liée à l'immeuble vide sur le site d'Erembodegem.

3. RECAPITULATIF DES ETATS CONSOLIDES FINANCIERS POUR LE PREMIER TRIMESTRE CLOTURES AU 31/03/2009 (non audités)

3.1 Comptes de résultats consolidés au 31/03/2009 (non audités)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	31/03/2009 3 mois	31/03/2008 3 mois
RESULTAT LOCATIF NET	4.244.530	2.784.119
RESULTAT IMMOBILIER	4.155.800	2.802.120
CHARGES IMMOBILIERES	-122.976	-160.605
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.032.823	2.641.515
Frais généraux de la société	-555.792	-380.933
Autres revenus et charges d'exploitation	325.447	47.772
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.802.479	2.308.354
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	249.560
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.645.001	556.897
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	-3.842.523	3.114.811
RESULTAT FINANCIER	-4.522.735	-1.732.968
Variation dans la valeur réelle des instruments de couverture	-2.792.184	-564.581
RESULTAT AVANT IMPOT	-8.365.257	1.381.843
IMPOT	-3.201	-578
RESULTAT NET	-8.368.459	1.381.265
RESULTAT NET COURANT	2.068.726	1.743.195
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	2.855.607
RESULTAT NET PAR ACTION	-2,33	0,48
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	0,58	0,61

⁶ Comme mentionné dans les communiqués de presse précédents, les prix d'achat de ces sites n'excèdent pas les évaluations de l'expert d'immobilier (voir www.montea.com).

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 14/05/2009 – 17h45



Hausse du résultat locatif net de 52,5% - Hausse du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille de 64,7%

Le résultat locatif net a progressé de 52,5% par rapport à la même période l'année passée suite à forte activité d'investissement de Montea pendant l'année 2008.

La hausse du résultat immobilier s'élève à 48,3%. Cette hausse moins élevée est principalement due au plus faible taux d'occupation de 96,01% par rapport à 97,01% l'année précédente.

Les autres revenus et charges opérationnels comprennent un résultat exceptionnel de EUR 0,3 millions, concernant un règlement unique auprès un locataire.

Variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (à périmètre constant) de 3,45% (EUR 7,6 millions)

Comme escompté, des suites de la crise financière, de la récession économique et de la très faible activité sur le marché de l'investissement immobilier, la juste valeur du portefeuille immobilier de Montea a suivi la tendance négative du marché et a baissé de 3,45% durant le premier trimestre de 2009. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à EUR 203,5 millions au 31 mars 2009.

Cette variation de la juste valeur du portefeuille immobilier est due à hauteur de 72% (soit EUR 5,5 millions) à la variation négative de la juste valeur des bâtiments français. Pendant le premier trimestre de 2009, le marché français de l'investissement a connu le plus faible volume d'investissement depuis 10 ans (EUR 670 millions). Le manque important de volume d'investissements et la limitation des facilités de crédit disponibles ont pesé lourd sur les rendements, qui ont été corrigés d'environ 100 points de base (source : CBRE).

Montea a opté en France pour des « prime locations », comme le pôle autour de Roissy Charles-de-Gaulle, et pour des baux à long terme avec des clients de qualité comme Chronopost à Lyon. Montea est ainsi convaincue des qualités intrinsèques de ses récents investissements malgré la volatilité actuelle.

Le reste de la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, d'un montant de EUR 2,2 millions (soit 28%), est principalement dû aux sites de Bornem et d'Erembodegem. Le site de Bornem est entièrement loué jusqu'à fin 2009 et fera ensuite l'objet d'une rénovation complète. Le bâtiment sera ainsi subdivisé en plus petites unités, destinées au marché des PME et à des filiales de multinationales.

Baisse du résultat opérationnel en raison de la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40)

Le résultat opérationnel négatif à hauteur de EUR -3,8 millions a été fortement influencé par la variation négative de la juste valeur de la valorisation du patrimoine immobilier de EUR -7,6 millions (voir ci-dessus).

Le résultat financier net a été fortement influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture financiers (IAS 39)

Le résultat financier a été fortement influencé par la valorisation négative des instruments de couverture (EUR 2,8 millions) résultant de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt.

Jusqu'ici Montea a choisi de mener une politique de bon père de famille et a donc couvert toute la dette à un taux d'intérêt fixe avec des instruments de couverture de type IRS, avec pour conséquence que Montea ne bénéficie pas pour le moment des taux historiquement bas.

Ces deux dépréciations susmentionnées ont généré un impact sur le résultat négatif net de **EUR 8,4 millions**.


COMMUNIQUÉ DE PRESSE


INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 14/05/2009 – 17h45



3.2 Bilan consolidé au 31/03/2009 (non audités)

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/003/2009 Conso	31/03/2008 Conso
ACTIFS NON COURANTS	203.881.545	167.258.808
ACTIFS COURANTS	15.109.682	20.261.676
TOTAL DE L'ACTIF	218.991.227	187.520.484
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	94.275.839	111.781.258
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	94.180.561	111.689.659
Intérêts minoritaires	95.278	91.599
PASSIF	124.715.388	75.739.225
Passifs non courants	56.731.063	26.044.359
Passifs courants	67.984.325	49.694.866
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	218.991.227	187.520.484

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/03/2009	31/03/2008
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	94.181	111.690
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	2.855.607
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	26,3	39,1
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	28,3	41,0

La valeur active nette au 31/03/2009 s'élève à EUR 26,3 par action. Sans tenir compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur active nette s'élève à EUR 27,05. Compte tenu du cours de Montea fin mars 2009, Montea enregistre une décote moyenne de 9,6%.

Le taux d'endettement de Montea s'élève à 51,9% et reste ainsi sous le plafond légal.

4. EVENEMENTS IMPORTANTS APRES 31/03/2009

4.1 Faillite du locataire Immo Industry Group - site Erembodegem

Suite à la faillite d'Immo Industry Group (voir le point 1.2.) Montea a fait appel à la garantie bancaire de 6 mois qui couvre entre autres les montants échus de loyer 2008.

4.2 Information relative au litige juridique en cours

Montea a déjà signalé le fait qu'un tiers a assigné Montea le 15 mai, car cette partie estimait avoir droit à l'apport, par le biais d'une fusion ou de toute autre opération, de certains bâtiments.

Montea a refusé cet apport car elle estimait, sur la base d'éléments objectifs, que les conditions contractuelles à cette fin n'étaient pas satisfaites. La partie concernée a donc demandé à Montea un dédommagement de EUR 5,4 millions. Par jugement du 28 avril 2009, le Tribunal de commerce de Bruxelles a déclaré cette requête infondée et a donné gain de cause à Montea. La contrepartie a été condamnée à payer les frais de cette procédure.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 14/05/2009 – 17h45



5. PRÉVISIONS

Le contexte économique incertain en 2009, l'évolution des marchés boursiers et immobiliers ainsi que du secteur bancaire, la solvabilité des clients, ainsi que les risques décrits dans le Rapport Annuel, incitent chacun à la prudence.

La crise crée de nouvelles opportunités pour une société immobilière comme Montea qui poursuit sa stratégie de « pure player » sur le marché logistique et semi-industriel en mettant l'accent sur les concepts suivants : la focalisation sur son cœur de métier, la volonté d'être un acteur de référence, la flexibilité, l'innovation, la rapidité et la transparence.

Tenant compte de ces différents éléments et sur la base des prévisions actuelles, en l'absence d'événements majeurs et imprévus, Montea met tout en œuvre pour confirmer ses bonnes prestations et distribuer un dividende 2009 au moins égal à celui de 2008.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives (en particulier au niveau des perspectives pour l'année 2009). 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 mesures pour la gestion de ces risques sont appliquées de la manière la plus stricte. Les incertitudes actuelles en ce qui concerne l'évolution de la situation économique, des capacités de financement et leur implication sur leur risque locatif ou la solvabilité des contreparties, amènent à une grande prudence, notamment au niveau du choix de ces contreparties, des garanties exigées et du respect des procédures de contrôle du risque de crédit.

À PROPOS DE MONTEA « MORE THAN WAREHOUSES »

Montea Comm. V.A. est une Sicaf immobilière (Sicafi – SIIC), spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. L'entreprise veut devenir rapidement un acteur de référence dans ce marché en pleine croissance. Montea propose plus que de simples entrepôts et veut proposer des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. De cette manière, Montea crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 31/03/2009, l'entreprise avait 365.899 m² en portefeuille sur 32 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris. Pour plus d'informations : www.montea.com (+32 53 82 62 62).