

## DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2010 AU 31/03/2010

---

**Résultat net positif d'EUR 1,22 million (EUR 0,34 par action)  
contre EUR -8,34 millions au cours de la même période de l'année passée  
(EUR -2,33 par action)**

**Résultat net courant<sup>1</sup> d'EUR 1,77 million (EUR 0,49 par action),  
Résultat distribuable d'EUR 1,94 million (EUR 0,54 par action)**

**Juste valeur du portefeuille immobilier d'EUR 204,28 millions  
(contre EUR 206,25 millions au 31/12/2009)**

**Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 0,5%  
(à périmètre constant) par rapport au 31/12/2009**

**Taux d'endettement<sup>2</sup> de 55,18% au 31/03/2010**

**Taux d'occupation<sup>3</sup> de 91,94% au 31/03/2010**

---

Alost, le 14 mai 2010 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 mars 2010.

### **1 ÉVÈNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS AU COURS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2010**

#### **1.1 Résultat net positif notamment grâce à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier (à périmètre constant)**

Ce trimestre, Montea a obtenu un résultat net positif d'EUR 1,22 million, notamment grâce à l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier, nonobstant la perte de valeur des instruments financiers de couverture (d'EUR 1,30 million).

Le dernier trimestre de 2008 et toute l'année 2009 ont été marqués par une baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier à la suite de la crise financière, de la récession économique et de la faible activité sur le marché de l'investissement.

---

<sup>1</sup> Résultat net courant ou résultat opérationnel : résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XV, XVI et XVII du compte de résultats) et hors évaluation IAS 39 (variation de la juste valeur des instruments de couverture). La variation de la juste valeur des instruments de couverture fait partie des autres frais financiers dans le compte de résultats.

<sup>2</sup> Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.

<sup>3</sup> Le taux d'occupation est calculé en fonction de la proportion entre les m<sup>2</sup> occupés et le nombre total de m<sup>2</sup>.

# COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 14/05/2010 – 06:00 PM



Lors du premier trimestre de 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier s'est stabilisée en Belgique et a augmenté de 2,1% en France, c'est la raison pour laquelle le rendement brut<sup>4</sup> est passé de 8,48% à 8,15% à la suite de l'augmentation de la valeur.

## 1.2 Activités locatives

### ➤ Nouveau contrat de location de 9 ans avec Movianto – Nouveau contrat de location de 9 ans avec CAD Service sur le site d'Erembodegem (Alost - Belgique)

En décembre 2009, Montea a conclu avec Movianto un nouveau contrat de location de 9 ans (avec possibilité de préavis après 3 ans) pour 7.747 m<sup>2</sup> d'entrepôt conditionné et 603 m<sup>2</sup> de bureaux sur le site d'Erembodegem (Alost). Cette location a pris effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Montea a également conclu avec CAD Service un contrat de location de 9 ans (avec possibilité de préavis après 6 ans) pour 571 m<sup>2</sup> de bureaux sur ce site. Cette location a pris effet à partir du 1<sup>er</sup> mars 2010.

Montea s'est en outre installé dans les immeubles de bureaux sur le site d'Alost – Erembodegem pour 656 m<sup>2</sup> et a ainsi déplacé le siège social vers ce site.

Après la conclusion de ces contrats de location et l'installation de Montea dans ces immeubles de bureaux, ce site présente encore actuellement 663 m<sup>2</sup> d'espace vacant.

## 1.3 Désinvestissements

En vue de ses activités cibles et de l'optimisation de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente de deux immeubles semi-industriels à Schoten<sup>5</sup>. Ces 2 désinvestissements ont été réalisés car ces immeubles non stratégiques ne répondaient plus aux normes du portefeuille immobilier, notamment en termes de rapport bureau/entrepôt et de superficie moyenne par locataire.

Le prix de vente total de ces 2 immeubles s'est élevé à EUR 3,28 millions et une plus-value nette totale de 0,1 million a été enregistrée.

## 1.4 Activité d'investissement

Conformément à ce qui avait été annoncé, Montea a adopté une position prudente et sélective au cours de l'année 2009 par rapport à la réalisation de nouveaux investissements. Montea examine et étudie de nombreuses propositions concernant les immeubles logistiques de classe "A" qui sont complètement loués pour une période minimale fixe de 6 ans et qui augmenteront dans une importante mesure la qualité du portefeuille.

<sup>4</sup> Le rendement brut est ici calculé comme le % des revenus contractuels annuels, y compris la valeur locative des parties non louées comme % de la juste valeur du portefeuille.

<sup>5</sup> Pour plus d'informations concernant cette vente, nous renvoyons également au communiqué de presse du 10 février 2010 ([www.montea.com](http://www.montea.com)).

# COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 14/05/2010 – 06:00 PM



## 2. VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2010

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 31/03/2010	Belgique	France	Total 31/12/2009	Total 31/03/2009
Nombre de sites (unités)	31	20	11	33	32
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	330.595 m <sup>2</sup>	258.047 m <sup>2</sup>	72.548 m <sup>2</sup>	333.015 m <sup>2</sup>	319.776 m <sup>2</sup>
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	44.720 m <sup>2</sup>	33.691 m <sup>2</sup>	11.029 m <sup>2</sup>	47.663 m <sup>2</sup>	46.123 m <sup>2</sup>
Surface totale (m <sup>2</sup> )	375.315 m <sup>2</sup>	291.738 m <sup>2</sup>	83.577 m <sup>2</sup>	380.678 m <sup>2</sup>	365.899 m <sup>2</sup>
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	69.720 m <sup>2</sup>	43.220 m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>	69.720 m <sup>2</sup>	69.500 m <sup>2</sup>
Juste valeur (EUR)	€ 204.284.000	€ 149.033.000	€ 55.251.000	€ 206.253.000	€ 203.520.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 211.109.000	€ 153.149.000	€ 57.960.000	€ 213.393.000	€ 210.666.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€ 15.240.672	€ 10.620.687	€ 4.619.985	€ 16.043.480	€ 16.090.461
Rendement brut (%) (*)	7,46%	7,13%	7,97%	7,78%	7,91%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,15%	7,62%	9,57%	8,48%	8,23%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	30.241 m <sup>2</sup>	18.249 m <sup>2</sup>	11.992 m <sup>2</sup>	26.917 m <sup>2</sup>	15.558 m <sup>2</sup>
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 1.406.661	€ 741.229	€ 665.432	€ 1.437.155	€ 668.748
Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )	91,94%	93,74%	85,65%	92,93%	95,75%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	91,55%	93,48%	87,41%	91,78%	96,01%

➤ **Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier par la vente de 2 immeubles semi-industriels**

La **superficie totale du portefeuille immobilier** est de 375.315 m<sup>2</sup>, répartie sur 20 sites en Belgique et 11 sites en France. La baisse (375.315 m<sup>2</sup> contre 380.678 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009) est principalement due à la vente de 2 sites en Belgique au cours du premier trimestre de 2010, raison pour laquelle une plus-value nette d'EUR 0,12 million a été enregistrée (voir point 1.3).

➤ **Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier global (à périmètre constant)**

Pendant l'exercice précédent, la **juste valeur du portefeuille** a été mise sous pression et Montea a également enregistré des moins-values à cause (i) de la crise financière et économique et (ii) de la très faible activité d'investissement sur les marchés immobiliers belge et français. Pendant le premier trimestre de 2010, sur la base de l'estimation de l'expert immobilier indépendant<sup>6</sup>, la juste valeur du portefeuille (à périmètre constant) a connu une nouvelle hausse d'EUR 1 million (0,5%).

Le **rendement brut** sur la totalité du portefeuille s'élève à 8,15% sur la base d'un portefeuille complètement loué, alors qu'il était de 8,48% au 31/12/2009. Cette chute est principalement due à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 15,24 millions, une diminution de 5% par rapport au 31/12/2009. Cette diminution s'explique totalement par la vente des 2 immeubles semi-industriels (voir également point 1.3) et par la baisse du taux d'occupation.

Le **taux d'occupation** est de 91,94%<sup>7</sup>. La baisse par rapport à l'année passée (1%) résulte surtout de l'expiration des contrats de 3 locataires sur les sites d'Alost, Vilvoorde et Buggenhout.

<sup>6</sup> De Crombrugge & Partners pour la Belgique et Drivers Jonas pour la France.

<sup>7</sup> Le taux d'occupation est calculé en fonction des m<sup>2</sup> occupés par rapport au nombre total de m<sup>2</sup>.

# COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE


Embargo jusqu'au 14/05/2010 – 06:00 PM



La baisse par rapport au 31/03/2009 est due, en plus des motifs cités ci-dessus, à la vacance partielle sur le site de Savigny-Le-Temple et de l'immeuble à Roissy. Cet immeuble sera loué pour 9 ans (avec possibilité de préavis après 6 ans) à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre (superficie totale de 4.022 m<sup>2</sup>).

## 3. RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR LE PREMIER TRIMESTRE CLÔTURÉ LE 31/03/2010 (non audités)

### 3.1. Compte de résultats consolidés au 31/03/2010 (non audités)

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)</b>	<b>31/03/2010</b> 3 mois	<b>31/03/2009</b> 3 mois
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>3.992.967</b>	<b>4.244.530</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3.968.545</b>	<b>4.155.800</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-242.586</b>	<b>-122.976</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>3.725.959</b>	<b>4.032.823</b>
Frais généraux de la société	-687.367	-555.792
Autres revenus et charges d'exploitation	2.082	325.447
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>3.040.674</b>	<b>3.802.479</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	125.168	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	630.581	-7.645.001
<b>RESULTAT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>3.796.423</b>	<b>-3.842.523</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2.571.411</b>	<b>-4.522.735</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>1.225.012</b>	<b>-8.365.257</b>
<b>IMPOT</b>	<b>-2.049</b>	<b>-3.201</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1.222.963</b>	<b>-8.368.459</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>1.767.634</b>	<b>2.068.726</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	3.585.354
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>0,34</b>	<b>-2,33</b>
<b>RESULTAT COURANT NET PAR ACTION</b>	<b>0,49</b>	<b>0,58</b>

### 3.2. Commentaires relatifs au compte de résultats consolidés au 31/03/2010 (non audité)

- **Le résultat locatif net s'élève à EUR 3,99 millions (baisse de 5,0%) – le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille s'élève à EUR 3,04 millions**

Le résultat locatif net a baissé de 5,0% par rapport à la même période de l'année passée et ceci à la suite de la baisse du taux d'occupation. La baisse d'EUR 0,76 million du résultat opérationnel pour le résultat sur le portefeuille immobilier résulte principalement d'un produit unique au cours du premier trimestre de l'année passée à la suite de la faillite d'IIG<sup>8</sup> sur le site d'Erembodegem.

<sup>8</sup> Pour plus d'informations concernant ce produit unique, nous renvoyons au rapport annuel de 2009 ([www.montea.com](http://www.montea.com)).

# COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 14/05/2010 – 06:00 PM



➤ **Variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (à périmètre constant) de 0,5%**

Au cours du premier trimestre de 2010, la valeur du portefeuille immobilier à périmètre constant a augmenté et une plus-value nette d'EUR 0,75 million a été enregistrée.

Cette variation positive de la juste valeur des immeubles de placement est due à :

- la variation positive de la juste valeur des immeubles semi-industriels et logistiques en France et en Belgique pour un montant d'EUR 0,63 million;
- la plus-value sur les ventes des 2 immeubles semi-industriels à Schoten pour un montant d'EUR 0,12 million.

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

Le résultat financier a été fortement influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 1,30 million) à la suite de la chute des taux d'intérêt.

Sans tenir compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, le résultat financier net négatif a chuté d'EUR 0,4 million. Cette évolution positive résulte principalement du fait que Montea se couvre actuellement à hauteur de 94,66% contre plus de 100% à la même période l'année passée. Étant donné que Montea est moins couvert, elle profite du taux d'intérêt variable qui a à son tour chuté.

Montea a opté dans le passé pour une politique de bon père de famille et, ce faisant, la dette totale au 31 mars 2010 a été couverte pour 94,66% à un taux d'intérêt fixe avec des instruments de couverture du type IRS.

➤ **L'évolution du résultat courant net par action (EUR 0,49/action par rapport à EUR 0,58/action)**

L'évolution à la baisse du résultat courant net avec EUR 0,3 million s'explique de l'un part par:

- la baisse du résultat d'immobilier net d'EUR 0,3 million à cause de la baisse du taux d'occupation de 95,75% à 91,94% (voir point 2);
- la baisse des autres produits et des frais opérationnels d'EUR 0,3 million à cause d'un revenu unique (garantie bancaire) en 2009 à la suite de la faillite d'IIG (voir point 3.2);
- la hausse des frais généraux de la société d'EUR 0,1 million, en grande partie suite à la consommation unique des provisions pendant le premier trimestre 2010. Ces provisions uniques n'ont pas d'impact sur le résultat distribuable;

de l'autre part:

- la variation positive du résultat financier net (hors IAS 39) d'EUR 0,4 million (voir point 3.2).


# COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 14/05/2010 – 06:00 PM



## 3.3. Bilan consolidé au 31/03/2010 (non audité)


 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	31/03/2010 Conso	31/12/2009 Conso	31/03/2009 Conso
ACTIFS NON COURANTS	205.339.018	207.363.989	203.881.545
ACTIFS COURANTS	15.320.887	8.900.245	15.109.682
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>220.659.905</b>	<b>216.264.234</b>	<b>218.991.227</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>85.699.052</b>	<b>84.469.349</b>	<b>94.275.839</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	85.610.656	84.380.953	94.180.561
Intérêts minoritaires	88.396	88.397	95.278
<b>PASSIF</b>	<b>134.960.853</b>	<b>131.794.884</b>	<b>124.715.388</b>
Passifs non courants	128.028.569	126.795.927	56.731.063
Passifs courants	6.932.284	4.998.957	67.984.325
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>220.659.905</b>	<b>216.264.234</b>	<b>218.991.227</b>

## 3.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 31/03/2009 (non audité)

- Au 30 mars 2010, le **total de l'actif** (EUR 220,66 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (EUR 204,28 millions du total) et d'actifs courants (EUR 15,32 millions) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.
- Le **total du passif** se compose du patrimoine propre à concurrence d'EUR 85,70 millions et d'une dette totale d'EUR 134,96 millions. Il est important de signaler que toutes les dettes bancaires sont à long terme (première date d'échéance fin 2011).

Montea a actuellement des lignes de crédit contractées auprès de 3 organismes financiers belges pour un total d'EUR 115 millions, dont EUR 113,75 millions (99%) est repris. Les premières lignes de crédit (48% du total) n'arrivent à échéance que fin 2011.

- Le **taux d'endettement**<sup>9</sup> de Montea s'élève à 55,18% et reste donc largement sous le plafond légal de 65%. En outre, Montea satisfait à tous les engagements moraux en matière de taux d'endettement, qu'elle a conclus avec ses organismes financiers et en vertu desquels Montea peut présenter un taux d'endettement de 65%, à l'exception d'une ligne de crédit d'EUR 45 millions où le taux d'endettement ne peut dépasser 60%.

 <b>ACTIF NET PAR ACTION (EUR)</b>	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2009
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	85.611	84.381	94.181
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	3.585.354	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	23,9	23,5	26,3
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	25,8	25,5	28,3

- La **valeur de l'actif net** au 31/03/2010 s'élève à EUR 23,9 par action. Si on ne tient pas compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net s'élève à EUR 26,5. De ce fait, Montea note un disagio de 2,2% par rapport au cours de la bourse du 31/03/2010 (EUR 25,9).

<sup>9</sup> Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.

# COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 14/05/2010 – 06:00 PM



## 4. PERSPECTIVES

Montea va poursuivre son stratégie de “pure player” au marché logistique et semi-industrielle en Belgique et en France.

Les focus de Montea:

- la location des espaces vacantes (afin d'augmenter le résultat courant net) est la priorité la plus importante;
- les désinvestissements des sites non stratégiques: ceux-ci sont accélérés pour obtenir les moyens qui peuvent servir aux investissements des sites semi-industriels et logistiques de la dernière génération;
- croissance du résultat opérationnel sur base des nouveaux projets: dans le cadre d'une augmentation de capital possible, Montea étudie actuellement des différents dossiers;
- faire opérationnel la structure Française pour le 1 août 2010.

## DÉCLARATIONS 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. Des modifications de la situation économique, des circonstances commerciales ou concurrentielles suite à des sentences juridiques à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

## À PROPOS DE MONTEA “MORE THAN WAREHOUSES”

Montea Comm. VA est une Sicaf immobilière (Sicafi – SIIC), spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. L'entreprise entend devenir rapidement un acteur de référence dans ce marché. Montea propose davantage que de simples entrepôts et notamment des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. De cette manière, Montea crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 31/03/2010, l'entreprise avait 375.315 m<sup>2</sup> en portefeuille sur 31 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

## CONTACT POUR LA PRESSE

Joris Bulteel  
Whyte Corporate Affairs  
+32 2 738 06 21  
JB@whyte.be

## POUR PLUS D'INFORMATIONS

[www.montea.com](http://www.montea.com)