

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2010 AU 30/09/2010

Résultat net positif de EUR 2,45 millions (EUR 0,43 par action)
contre EUR -2,39 millions pour la même période de l'année dernière (EUR -0,67 par action)

Résultat net courant¹ de EUR 2,30 millions (EUR 0,41 par action),
Résultat distribuable de EUR 2,39 millions (EUR 0,42 par action)

Juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 14%²
(EUR 235,04 millions contre EUR 206,25 millions au 31/12/2009)

Taux d'endettement³ de 47,86% au 30/09/2010
Capacité d'investissement avoisine EUR 60 millions

Taux d'occupation⁴ augmente à 93,6% au 30/09/2010
L'objectif de 95% d'occupation à la fin de l'année est à portée de main

Montea sur la bonne voie pour atteindre les 8%⁵ de rendement en dividende

Alost, le 18 novembre 2010 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010.

1 ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS AU COURS DU TROISIEME TRIMESTRE 2010

1.1 Résultat courant net positif de EUR 0,41 par action – Montea sur la bonne voie pour atteindre 8% de rendement en dividende

Ce trimestre, Montea a réalisé un résultat courant net de EUR 2,30 millions (EUR 0,41 par action), contre EUR 1,90 million (EUR 0,53 par action) pour la même période de l'année dernière. La baisse du résultat courant net par action s'explique principalement par l'effet de dilution dû à l'augmentation de capital.

¹ 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 du compte de résultats.

² Ce % tient compte aussi bien de l'évolution de la valeur du portefeuille, que des investissements et les désinvestissements. L'augmentation est à attribuer pour la plus grande partie, aux investissements faits au cours de 2010.

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

⁴ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m².

⁵ Suite à l'augmentation de capital, Montea prévoit un rendement en dividende de 8%. Ce rendement repose sur la moyenne du cours de clôture des 30 jours qui précèdent le paiement du dividende pour l'année 2010 (EUR 24,24 à la date du prospectus), sur un ex-droit d'inscription théorique et sur un ex-droit au dividende pro rata temporis de EUR 21,90.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 18/11/2010 – 08:00 AM



Compte tenu du premier semestre (résultat courant net de EUR 1,05 par action), Montea obtient au 30/09/2010 un résultat courant net cumulé de EUR 1,46 par action⁶.

D'après les calculs (voir la note 5), Montea affiche un résultat distribuable cumulé de EUR 1,51 par action. Dans ces conditions, Montea est sur la bonne voie pour atteindre 8%⁷ de rendement en dividende.

1.2 2 juillet 2010 – Augmentation de capital – Annonce publique de l'émission de nouvelles actions

Le 2 juillet 2010, après l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital et le succès des scripts parmi les investisseurs privés, les actionnaires existants et nouveaux se sont engagés à souscrire 100% de l'offre publique.

Suite à cette augmentation de capital et à l'émission de 2.048.772 nouvelles actions le 2 juillet 2010 dans le cadre de l'augmentation de capital publique en argent avec droit de préférence, le capital social de Montea s'élève à EUR 107.932.202.

Le capital est désormais représenté par 5.634.126 actions. Il n'existe pas d'actions préférentielles. Chaque action confère une voix à l'Assemblée Générale. Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque les seuils légaux ne sont pas atteints, sont atteints ou sont dépassés (réglementation sur la transparence).

1.3 Activités locatives

➤ Prolongation du contrat de location de Stork Intermed pour 9 ans - 2.470 m² sur le site de Berchem

Montea et Stork Intermed S.A. ont prolongé de 9 ans fermes le contrat de location de 2.470 m² sur le site de Berchem. La location génère de revenus locatifs annuels de EUR 200.000.

1.4 Désinvestissements

➤ 2 juillet 2010 – Désinvestissement du bâtiment semi-industriel de Buggenhout

Dans le cadre de son recentrage et de l'optimisation de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment semi-industriel de 4.425 m² à Buggenhout. Cette transaction souligne l'importance que Montea attache à une gestion dynamique de son portefeuille immobilier. Ce site non stratégique, en effet, ne répondait plus aux normes du portefeuille. La vente a permis de réaliser une plus-value intéressante.

⁶ Le calcul du résultat courant net par action du premier trimestre est basé sur 3.585.354 actions. Pour le troisième trimestre, on a retenu le chiffre de 5.634.126 actions.

⁷ Ce rendement en dividende représente EUR 0,97 par action (correspondant à un dividende pro rata temporis entre le 1^{er} janvier 2010 et le 2 juillet 2010) et EUR 0,87 par action (correspondant à un dividende pro rata temporis entre le 2 juillet 2010 et le 31 décembre 2010). Pour plus de détails, nous vous renvoyons au prospectus de l'augmentation de capital.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 18/11/2010 – 08:00 AM



L'opération, d'un montant de EUR 0,9 million, a rapporté une plus-value de EUR 0,28 million sur la juste valeur au 30/06/2010. Cela donne à Montea des moyens pour continuer à investir dans son portefeuille immobilier.


1.5 Activité d'investissement

- **19 juillet 2010 – Finalisation de l'achat d'une nouvelle plate-forme logistique 'classe A' de 75 000 m² à Saint-Cyr-en-Val (Orléans - France)**

Le 28 mai 2010 a vu la signature d'un contrat d'achat, sous conditions suspensives, d'une nouvelle plate-forme logistique de 'classe A' (75 000m²) à Saint-Cyr-en-Val (Orléans)⁸.

Toutes les conditions suspensives sont remplies depuis juillet 2010. L'acquisition par Montea a donc été finalisée. Le bâtiment, implanté sur un site de choix, proche d'Orléans, le long des voies d'accès A10 / E05 / E09 et E60, représente un investissement de EUR 35,3 millions. Il est entièrement loué à FM Logistics jusqu'au 30/06/2019.

2. VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2010

 MONTEA PORTEFEUILLE IMMOBILIER <small>MORE THAN WAREHOUSES</small>	Total 30/09/2009	Belgique	France	Total 31/12/2009	Total 30/09/2009
Nombre de sites (unités)	31	20	11	33	33
Surface entrepôts (m ²)	406.680 m ²	256.720 m ²	149.960 m ²	333.015 m ²	333.045 m ²
Surface bureaux (m ²)	45.128 m ²	32.543 m ²	12.585 m ²	47.663 m ²	47.695 m ²
Surface totale (m ²)	451.808 m ²	289.263 m ²	162.545 m ²	380.678 m ²	380.740 m ²
Potentiel de développement (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	69.720 m ²	69.720 m ²
Juste valeur (EUR)	€ 235.041.000	€ 144.056.000	€ 90.985.000	€ 206.253.000	€ 208.592.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 243.709.000	€ 148.023.000	€ 95.686.000	€ 213.393.000	€ 215.866.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€ 18.646.198	€ 10.662.850	€ 7.983.348	€ 16.043.480	€ 15.825.820
Rendement brut (%) (*)	7,93%	0,074018784	8,34%	7,78%	7,59%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,44%	7,99%	9,14%	8,48%	8,33%
Surfaces non louées (m ²)	28.745 m ²	20.775 m ²	7.970 m ²	26.917 m ²	33.083 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 1.180.520	€ 845.780	€ 334.740	€ 1.437.155	€ 1.556.427
Taux d'occupation (% des m ²)	93,64%	92,82%	95,10%	92,93%	91,31%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	94,05%	92,65%	95,98%	91,78%	91,05%

- **Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier suite à l'achat d'une plate-forme logistique de 75.000 m² à Saint-Cyr-en-Val (Orléans - France)**

La **superficie totale du portefeuille immobilier** est de 451.808 m², répartie sur 20 sites en Belgique et 11 sites en France. L'augmentation (451.808 m² contre 380.678 m² au 31 décembre 2009) s'explique principalement par l'achat de la plate-forme logistique de Saint-Cyr-en-Val (Orléans – France). Parallèlement, durant les 9 premiers mois, 3 sites non stratégiques plus petits ont été revendus en Belgique, pour une superficie totale de 9.500 m².

⁸ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 28/05/2010 (www.montea.com).

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 18/11/2010 – 08:00 AM



➤ **Augmentation des revenus locatifs contractuels annuels de 16,2% - Le rendement brut de 8,44% reste inchangé**

Le **rendement brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,44% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,48% au 30/12/2009.

Les **revenus locatifs annuels contractuels** (hors garanties locatives) se montent à EUR 18,65 millions, soit 16,2% de plus qu'au 31/12/2009. Cette évolution s'explique principalement par l'achat de la plate-forme logistique de Saint-Cyr-en-Val (France), qui compense la vente de 3 sites belges.


➤ **Augmentation du taux d'occupation à 93,64% - Le cap des 95% pour la fin de l'année est en vue**

Le **taux d'occupation** est de 93,64%⁹. La hausse par rapport au 30/06/2010 (91,23%) est un effet mécanique de la vente du site de Buggenhout (qui était vide au 30/06/2010) et de l'achat de la plate-forme logistique de Saint-Cyr-en-Val, entièrement louée.

Montea met tout en œuvre pour arriver à la fin de cette année à l'objectif de 95%.

3. RESUME DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES POUR LE PREMIER TROISIEME TRIMESTRE CLOTURE LE 30/09/2010 (NON AUDITE)

3.1. Compte de résultats consolidé au 30/09/2010 (non audité)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/09/2010 3ième Trimestre	30/09/2009 3ième Trimestre
RESULTAT LOCATIF NET	4.545.912	4.070.623
RESULTAT IMMOBILIER	4.486.044	3.976.279
CHARGES IMMOBILIERES	-260.407	-264.140
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.225.637	3.712.139
Frais généraux de la société	-508.382	-380.252
Autres revenus et charges d'exploitation	-7.195	-90.713
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.710.059	3.241.173
Résultat sur vente d'immeubles de placement	275.192	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23.337	-3.347.902
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	4.008.588	-106.729
RESULTAT FINANCIER	-1.557.340	-2.276.073
RESULTAT AVANT IMPOT	2.451.248	-2.382.803
IMPOT	-2.184	-2.878
RESULTAT NET	2.449.064	-2.385.680
RESULTAT NET COURANT	2.302.109	1.898.351
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	3.585.354
RESULTAT NET PAR ACTION	0,43	-0,67
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	0,41	0,53

⁹ Le taux d'occupation est le nombre de m² occupés par rapport à la surface totale en m².

3.2. Commentaires relatifs au compte de résultats consolidé au 30/09/2010 (non audité)

- **Le résultat locatif net s'élève à EUR 4,55 millions (hausse de 11,7%) – La marge d'exploitation augmente de 79,6% à 81,6%**

Le résultat locatif net a augmenté de 11,7% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cela s'explique principalement par l'achat du site d'Orléans, en France. L'augmentation de la marge d'exploitation résulte dans une large mesure des économies d'échelle réalisées.

Après l'ouverture du bureau parisien, l'équipe opérationnelle de Montea est au complet. Montea entend conserver une marge d'exploitation supérieure à 80% en poursuivant les désinvestissements de sites non stratégiques, ainsi que les investissements dans les grands ensembles 'triple-net' de qualité.

Le portefeuille immobilier génère un résultat positif (EUR 0,3 million) grâce à la plus-value sur la vente du site de Buggenhout et à l'évolution positive de la juste valeur du portefeuille

Pendant le troisième trimestre 2010, Montea a enregistré une petite plus-value nette sur la valeur du portefeuille immobilier, par rapport à une variation négative de EUR -3,3 millions sur la juste valeur du portefeuille immobilier pendant la même période de l'an dernier. Cette faible variation positive de la juste valeur des immeubles de placement s'explique prioritairement par:

- la variation positive de la juste valeur des sites logistiques français, pour un montant de EUR 0,99 million;
- la variation négative de la juste valeur des sites logistiques et semi-industriels belges, pour un montant de EUR 0,96 million. Cette variation négative est surtout due à la rénovation de quelques sites importants stratégiques.

Par ailleurs, Montea réalise une plus-value de EUR 0,28 million sur la vente du site de Buggenhout.

- **La baisse du résultat financier net négatif (31,6%) était fortement influencée par la variation négative de la juste valeur des instruments financiers de couverture de l'an dernier à EUR 0,94 (IAS 39).**

Au cours du trimestre, le résultat financier net est moins influencé par la poursuite de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 152K) que par le recul constant des taux d'intérêt.

Sans tenir compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 152K), le résultat financier net négatif augmente légèrement de 4,91% (EUR 66K). Les raisons principales sont que l'endettement moyen (sans tenir compte de la valeur négative des instruments de couverture sur le marché) a augmenté de 4,61% et le fait que Montea couvre actuellement ses dettes bancaires à taux variable avec des instruments de couverture du type IRS ('Interest Rate Swap') à taux fixe.

Montea applique une politique de bon père de famille. Au 30 septembre 2010, la dette était intégralement couverte par des instruments de couverture à taux fixe du type IRS.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 18/11/2010 – 08:00 AM




Vu l'état actuel des taux d'intérêt sur les marchés, Montea s'est déjà ménagé de nouveaux instruments de couverture à hauteur de EUR 30 millions (contrats 'forward'), au taux moyen de 2,73%, pour une durée de plus de 8 ans.

➤ **Évolution du résultat courant net par action (EUR 0,41/action contre EUR 0,53/action)**

L'évolution négative du résultat courant net de EUR 0,3 million s'explique dans une large mesure par l'effet de dilution dû à l'augmentation de capital.

Montea enregistre un résultat courant net de EUR 6,25 millions. L'entreprise est bien placée pour concrétiser les prévisions avancées à l'occasion de l'augmentation de capital (résultat courant net de EUR 8 millions)¹⁰.

3.3. Bilan consolidé au 30/09/2010 (non audité)

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/09/2010 Conso	31/12/2009 Conso
ACTIFS NON COURANTS	232.709.382	207.363.989
ACTIFS COURANTS	22.722.969	8.900.245
TOTAL DE L'ACTIF	255.432.351	216.264.234
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	117.945.516	84.469.349
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	117.848.133	84.380.953
Intérêts minoritaires	97.384	88.397
PASSIF	137.486.835	131.794.884
Passifs non courants	127.636.187	126.795.927
Passifs courants	9.850.648	4.998.957
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	255.432.351	216.264.234

3.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/09/2010 (non audité)

- Au 30 septembre 2010, le **total de l'actif** (EUR 255,43 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (EUR 230,99¹¹ millions) et d'actifs circulants (EUR 22,72 millions), comprenant les placements de trésorerie ainsi que les créances commerciales et fiscales.
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres pour un montant de EUR 117,95 millions et une dette totale de EUR 137,49 millions.

Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 3 organismes financiers belges, pour un total de EUR 115 millions, dont EUR 108 millions (94%) utilisés. Les premières lignes de crédit (48% du total) ne viennent à échéance que fin 2011.

¹⁰ Pour plus de détails sur les prévisions, nous renvoyons au prospectus publié à l'occasion de l'augmentation de capital.

¹¹ Ce montant ne tient pas compte avec l'actif destiné pour la vente (enregistré sous rubrique actifs courants).

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE


Embargo jusqu'au 18/11/2010 – 08:00 AM



- Le **taux d'endettement**¹² de Montea s'élève à 47,86%, restant ainsi largement en dessous du plafond légal de 65%. Montea respecte par ailleurs toutes les conventions conclues avec ses institutions financières en matière de degré d'endettement. En vertu de ces accords, Montea peut aller jusqu'à 65% d'endettement, à l'exception de 1 ligne de crédit de EUR 45 millions, pour laquelle le taux ne peut dépasser 60%.

Le taux d'endettement ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture qui s'élève à EUR 10,5 millions au 30/09/2010. Au cours du troisième trimestre, Montea a enregistré une valeur négative additionnelle de EUR 152K. Cette évolution négative additionnelle est dû à l'estimation des instruments de couverture existante, pour un montant de EUR 250K, et à l'évolution négative de l'estimation des instruments de couverture nouvelle (voir point 3.2), pour un montant de EUR 402K.

Compte tenu du taux d'endettement actuel, Montea dispose à ce moment d'une capacité d'investissement nette d'environ EUR 60 millions. Le management se focalisera dans les mois prochains sur la capacité d'investissement de EUR 60 millions pour tenir au niveau le dividende après l'augmentation de capital, dans les ans prochains.

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	30/09/2010	31/12/2009	30/09/2009
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	117.848	84.381	85.197
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	3.585.354	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	20,9	23,5	23,8
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	22,5	25,5	25,8

- **L'actif net** au 30/09/2010 s'élève à EUR 20,9 par action. Si l'on ne tient pas compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), l'actif net s'élève à EUR 22,5. Tenant compte de l'actif net de EUR 22,5, l'action Montea est cotée avec un disagio de 3,5% par rapport au cours boursier du 30/09/2010 (EUR 21,7). Tenant compte de l'actif net IAS 39 compris, l'action Montea est cotée avec une prime de 3,8% par rapport au cours boursier précité.

4. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LE 30 SEPTEMBRE 2010

- **27 octobre 2010 – Finalisation d'un nouveau contrat de location de 7.960 m² avec S.M.I.W. SA, d'une durée de 9 ans, sur le site de Milmort**

Le site de Herstal-Milmort (Liège) est divisé en 4 unités différentes. Montea et S.M.I.W. ont signé un bail de 9 ans¹³ (avec possibilité de résiliation après 6 ans) pour une unité de 7.960 m². Le nouveau locataire se servira des locaux pour stocker des produits alimentaires.

Le bâtiment de Herstal-Milmort, avec sa superficie totale de 28.340 m², représente 10% du portefeuille total de Montea en Belgique. Proche des autoroutes E313 (direction Anvers) et E40 (direction Liège), le site se prête idéalement aux activités logistiques.

¹² Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.

¹³ Le rendement initial brut s'élève à 8,66%.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 18/11/2010 – 08:00 AM



➤ **9 novembre 2010 – Conclusion d'un nouveau contrat de location pour 9.543 m² avec Stockage Industriel, d'une durée de 9 ans, sur le site de Milmort**

Montea et Stockage Industriel (Vincent Logistics) ont signé un bail de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans) pour une unité de 9.543 m² à Herstal-Milmort (Liège). Le nouveau locataire, spécialisé dans le stockage et la distribution, conservera sur le site des produits alimentaires secs.

➤ **9 novembre 2010 – Conclusion d'un nouveau contrat de location de 10.415 m² avec Pomax, d'une durée de 9 ans, sur le site de Malines**

À la fin de cette année, Pomax, spécialiste du mobilier et de l'aménagement intérieur, s'installera sur le site Montea de la Zandvoortstraat, à Malines. Le bail signé entre Pomax et Montea est conclu pour une période de 9 ans et 7 mois (avec possibilité de résiliation après 3 ans). Pomax louera 10.208 m² de stockage et 207 m² de bureaux. Le nouveau locataire occupera plus de 45% du total du site malinois. Le magasin abritera principalement des meubles, des articles de décoration et des cadeaux.

➤ **10 novembre 2010 – Prolongation de 9 ans du contrat de location de 1.686 m² avec Biosphere Medical SA sur le site de Roissy, en France**

Montea et Biosphere Medical SA se sont entendus pour prolonger de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans) la location de 1.686 m² sur le site de Roissy en France. Le contrat génère un revenu locatif de EUR 177.740 par an. Biosphere Medical SA est spécialisée dans la distribution de produits médicaux.

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 jugements judiciaires 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 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 30/09/2010, l'entreprise avait 451.808 m² 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

