

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE POUR LA PERIODE DU 01/01/2011 AU 31/03/2011

**Résultat net courant¹ de EUR 2,40 millions (EUR 0,43 par action),
contre EUR 1,77 million pour la même période
de l'année dernière (EUR 0,49 par action)**

**Résultat net positif de EUR 4,13 millions (EUR 0,73 par action)
contre EUR 1,22 million pour la même période
de l'année dernière (EUR 0,34 par action)**

**Juste valeur du portefeuille immobilier de EUR 232,52 millions
(contre EUR 232,99 millions au 31/12/2010)**

Taux d'endettement² de 46,79% au 31/03/2011

Taux d'occupation³ de 95,94% au 31/03/2011

Alost, le 12 mai 2011. MONTEA (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 mars 2011 inclu.

1 ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS SURVENUS AU PREMIER TRIMESTRE 2011

1.1 La hausse de la juste valeur des instruments de couverture contribue au résultat net courant positif (EUR 2,40 millions) et au résultat net positif

Ce premier trimestre, Montea enregistre un résultat net positif de EUR 4,13 millions, qui s'explique par les facteurs suivants :

- un résultat net courant positif de EUR 2,40 millions ;
- une revalorisation des instruments de couverture de EUR 3,13 millions, suite à la hausse des taux d'intérêt de long terme ainsi qu'à la conclusion de contrats de couverture pour EUR 50 millions en octobre et novembre 2010 ;
- une variation négative de la valeur du portefeuille immobilier de EUR 1,40 million.

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 d'intérêts). La variation de la juste valeur des instruments de couverture fait partie des autres frais financiers du compte de résultats.

² Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

³ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m².

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12/05/2011 – 08:00 AM



1.2 Activités locatives

➤ **21 janvier 2011 – Contrat de bail pour un terme fixe de 15 ans avec Ondernemingen Jan De Nul SA pour 18.048 m² sur le site d'Alost**

Montea et Ondernemingen Jan De Nul SA ont signé un contrat de location pour une période fixe de 15 ans. La convention porte sur 18.048 m² sur le site de Tragel, à Alost. D'une part, Ondernemingen Jan De Nul prolonge le contrat en cours pour 13.642 m² d'espace de stockage ; d'autre part, un contrat complémentaire a été conclu pour 2.497 m² de surface de stockage et 1.909 m² de bureaux. La prolongation et l'extension se sont faites selon un rapport de location conforme au bail en cours. Elles génèrent un rendement initial brut de 8,59%, sur la base de la juste valeur. Ondernemingen Jan De Nul SA va utiliser les entrepôts pour y stocker des matériaux de construction et des composants maritimes.

➤ **28 mars 2011 - Montea optimise le site de Malines-Nord pour son locataire Parts Express**

Montea et Parts Express ont remplacé le contrat en cours par un nouveau bail de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) pour une unité de 6.726 m² sur le site de Malines. L'opération s'inscrit dans l'optimisation de l'espace de stockage mis à la disposition du locataire. Cinq nouveaux quais de chargement et déchargement seront construits pour fin 2011. Ils permettront d'exploiter le site de façon efficace comme centre de distribution. La flexibilité des lieux s'en trouvera renforcée, au bénéfice de la valeur immobilière.

➤ **28 mars 2011 - Montea loue 5.507 m² supplémentaires à CatLog à Bornem**

Montea et Caterpillar Logistic Services International SA ont signé un contrat portant sur la location supplémentaire des cinq unités encore disponibles à Bornem. Il s'agit d'un espace de stockage d'une surface totale de 5.507 m², louée au moins jusque janvier 2013 inclu. Désormais, Caterpillar Logistic Services loue l'ensemble du site de Bornem, soit une superficie totale de 13.246 m².

1.3 Investissements en panneaux solaires - quatre sites équipés

➤ **3 février 2011 – Montea lance un projet d'énergie solaire pour ses sites de Grimbergen, Puurs, Bornem et Herentals**

Montea a lancé un projet d'énergie solaire pour ses sites de Grimbergen, Puurs, Bornem et Herentals. Accompagnée par les entreprises Encon et Scheuten Solar, Montea est en train de placer des panneaux solaires pour une puissance totale estimée de 2,35 mégawatts/crête, soit la consommation annuelle moyenne de plus de 650 ménages. Cet investissement de Montea va aussi réduire de plus de 600 tonnes par an les émissions de CO₂ des bâtiments concernés.

L'énergie ainsi produite est prioritairement mise à la disposition des locataires, le reste étant réinjecté dans le réseau de distribution.


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12/05/2011 – 08:00 AM



2. VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2011

	Total 31/03/2011	Belgique	France	Total 31/12/2010	Total 31/03/2010
Nombre de sites (unités)	30	18	12	30	31
Surface entrepôts (m ²)	392.338 m ²	246.522 m ²	145.816 m ²	392.338 m ²	330.595 m ²
Surface bureaux (m ²)	45.263 m ²	32.579 m ²	12.684 m ²	45.263 m ²	44.720 m ²
Surface totale (m ²)	437.601 m ²	279.101 m ²	158.500 m ²	437.601 m ²	375.315 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)	€ 232.516.000	€ 139.992.000	€ 92.524.000	€ 232.990.000	€ 203.544.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 241.119.000	€ 143.834.000	€ 97.285.000	€ 241.527.000	€ 210.369.000
Loyers contractuels annuels (EUR)	€ 18.516.157	€ 10.808.591	€ 7.707.567	€ 18.353.525	€ 15.240.672
Rendement brut (%) (*)	7,96%	7,72%	8,33%	7,88%	7,49%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,29%	8,02%	8,69%	8,28%	8,18%
Surfaces non louées (m ²)	17.766 m ²	9.796 m ²	7.970 m ²	21.306 m ²	30.241 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 755.703	€ 420.963	€ 334.740	€ 937.170	€ 1.406.661
Taux d'occupation (% des m ²)	95,94%	96,49%	94,97%	95,13%	91,94%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	96,08%	96,25%	95,84%	95,14%	91,55%

➤ **Légère baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR 0,47 million -0,2%)**

La **superficie totale du portefeuille immobilier** est de 437.601 m², répartie sur 18 sites en Belgique et 12 sites en France.

La juste valeur du portefeuille immobilier a baissé de 0,2%. Sans tenir compte de la correction unique pour le site de Forest, la juste valeur du portefeuille Montea présente une variation positive de EUR 0,54 million (0,2%).

➤ **Augmentation du taux d'occupation à 95,94%**

Le **rendement brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,29% sur la base d'un portefeuille entièrement loué. Il reste inchangé par rapport aux 8,28% du 31/12/2010.

Les **revenus locatifs annuels contractuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 18,52 millions, une progression de 0,9% par rapport au 31/12/2010. Cette légère augmentation s'explique entièrement par l'amélioration du taux d'occupation.

Le **taux d'occupation** atteint 95,94%⁴. La hausse par rapport au 31/12/2010 résulte principalement du complément de surface loué à Cat Log sur le site de Bornem.

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

COMMUNIQUE DE PRESSE


INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12/05/2011 – 08:00 AM



3. RESUME DES RESULTATS FINANCIERS CONSOLIDES POUR LE PREMIER TRIMESTRE CLOTURE LE 31/03/2011 (non audité)

3.1. Compte de résultats consolidé au 31/03/2011 (non audité)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	31/03/2011 1er trimestre	31/03/2010 1er trimestre
RESULTAT LOCATIF NET	4.616.672	3.992.967
RESULTAT IMMOBILIER	4.455.411	3.968.545
CHARGES IMMOBILIERES	-230.210	-242.586
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.225.201	3.725.959
Frais généraux de la société	-699.880	-687.523
Autres revenus et charges d'exploitation	143.370	2.082
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.668.692	3.040.518
Résultat sur vente de placements immobiliers	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	125.168
Variations de la juste valeur de placements immobiliers	-1.399.533	630.581
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	2.269.159	3.796.267
RESULTAT FINANCIER	1.878.833	-2.571.411
RESULTAT AVANT IMPOT	4.147.991	1.224.856
IMPOT	-16.433	-2.049
RESULTAT NET	4.131.559	1.222.807
RESULTAT NET COURANT	2.402.325	1.767.478
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	3.585.354
RESULTAT NET PAR ACTION	0,73	0,34
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	0,43	0,49

3.2. Commentaires relatifs au compte de résultats consolidé au 31/03/2011 (non audité)

- **Résultat locatif net de EUR 4,62 millions (augmentation de 15,6%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille s'élève à EUR 3,67 millions (hausse de 20,7%)**

Le résultat net progresse de 15,6% par rapport à la même période de l'année dernière, sous l'effet des facteurs suivants :

- le taux d'occupation passe de 91,94% à 95,94% ;
- revenus supplémentaires grâce à l'achat du site d'Orléans (EUR 0,75 million) ;
- baisse des recettes suite à la vente des sites de Grobbendonk, Buggenhout, Schoten Brechtsebaan et Schoten Jagersdreef (EUR 0,12 million).

La hausse du résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille immobilier (20,7%) s'explique principalement par une recette exceptionnelle de EUR 0,12 million (révision de la déductibilité de la TVA) au premier trimestre 2011.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12/05/2011 – 08:00 AM



Sans cette recette exceptionnelle, la marge d'exploitation se situe à 76,80%, en légère hausse de 0,9%.

Montea s'efforce de faire remonter la marge d'exploitation au-dessus de 80%. Cela sera possible grâce à la croissance que Montea réalisera en 2011 sans augmenter sensiblement les coûts.

➤ **Variation négative de EUR 1,40 million de la juste valeur du portefeuille immobilier (à composition constante)**

Le premier trimestre 2011 enregistre une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, largement due à la variation négative ponctuelle de la juste valeur du site de Forest (EUR 1,01 million). Cette variation négative ponctuelle résulte d'une réévaluation du potentiel de développement du site de Forest.

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

Le résultat financier est fortement influencé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 3,13 millions), à son tour due à la hausse des taux d'intérêt ainsi qu'à la conclusion de contrats de couverture pour EUR 50 millions en octobre et novembre 2010.

Sans tenir compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, le résultat financier net négatif a diminué de 1,66%. Cette évolution positive est surtout liée à la réduction de l'endettement par rapport à la même période de l'an dernier. Au 31/03/2011, la charge totale nette des intérêts de Montea par rapport à son taux d'endettement représente 4,24%, contre 4,27% à la même date l'an dernier.

Montea applique une politique de bon père de famille. Ainsi, au 31 mars 2011, la dette était couverte à 99,7% par des instruments de couverture à taux fixe du type IRS.

➤ **Baisse du résultat net courant par action (EUR 0,43/action contre EUR 0,49/action pour la même période de l'an dernier), surtout due à l'effet de dilution généré par l'augmentation de capital de l'année dernière**

L'évolution positive (EUR 0,63 million) du résultat net courant s'explique principalement par :

- l'augmentation de EUR 0,49 million du résultat immobilier grâce à l'amélioration du taux d'occupation et aux nouvelles recettes du site d'Orléans, qui compensent la baisse des revenus du site vendu ;
- la baisse des coûts immobiliers, les autres produits et charges d'exploitation de la société (EUR 0,14 million) largement dus à la recette exceptionnelle de TVA ;
- la variation positive du résultat financier net (hors IAS 39) de EUR 0,02 million.

Face à cela, le résultat net courant par action (EUR 0,43/action) recule de 13,5% comparé à la même période de l'an dernier. Il faut voir là le résultat de l'augmentation de capital de EUR 40 millions (2.048.772 nouvelles actions), qui n'a pas encore été entièrement investie.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12/05/2011 – 08:00 AM



3.3. Bilan consolidé au 31/03/2011 (non audité)

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/03/2011 Conso	31/12/2010 Conso	31/03/2010 Conso
ACTIFS NON COURANTS	238.481.135	236.465.744	205.339.018
ACTIFS COURANTS	21.172.723	22.332.836	15.320.887
TOTAL DE L'ACTIF	259.653.858	258.798.580	220.659.905
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	128.238.116	124.106.556	85.699.052
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	128.146.392	124.005.824	85.610.656
Intérêts minoritaires	91.725	100.733	88.396
PASSIF	131.415.742	134.692.024	134.960.853
Passifs non courants	66.933.771	69.539.252	128.028.569
Passifs courants	64.481.972	65.152.772	6.932.284
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	259.653.858	258.798.580	220.659.905


3.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 31/03/2011 (non audité)

- Au 31 mars 2011, le **total de l'actif** (EUR 259,65 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (EUR 234,65 millions), d'instruments de couverture présentant une valeur positive (EUR 2,28 millions) et d'actifs circulants (EUR 22,72 millions), comprenant les placements de trésorerie ainsi que les créances commerciales, fiscales et autres.
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 128,08 millions) et une dette totale de EUR 131,58 millions.

Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de trois organismes financiers belges, pour un total de EUR 115 millions, dont EUR 108 millions (93,9%) utilisés. Les premières lignes de crédit (48% du total) arrivent toutes à échéance au 4^{ème} trimestre.

Montea est occupé à refinancer ses lignes de crédit existantes. Actuellement, le coût des lignes de crédit s'élève à 4,42% (marge comprise). Compte tenu de l'état du marché, de la diversification des institutions financières et des durées, Montea va tout mettre en œuvre pour maintenir le coût du financement entre 4,5% et 5,0% à moyen terme.

- Le **taux d'endettement**⁵ de Montea s'élève à 46,79%, 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 d'une ligne de crédit de EUR 45 millions, dont le taux ne peut dépasser 60%.

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2010
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	128.146	124.006	85.611
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	5.634.126	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	22,74	22,01	23,88
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	24,27	23,53	25,78

⁵ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2011.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12/05/2011 – 08:00 AM



- La valeur de l'**actif net** au 31/03/2011 s'élève à EUR 22,74 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 23,32 par action. Au 31/03/2011, l'action Montea est cotée avec une prime de 6,1% (EUR 24,75) par rapport au 31/03/2010.

4. PERSPECTIVES

Montea va poursuivre sa stratégie de 'pure player' sur le marché logistique et semi-industriel, en Belgique et en France.

Priorités de Montea :

- la location des surfaces inoccupées est la priorité absolue (pour augmenter le résultat net courant); Montea ambitionne de maintenir un taux d'occupation supérieur à 95,0% ;
- le désinvestissement des sites non stratégiques : afin de dégager des moyens pour les investissements dans les sites semi-industriels et logistiques de dernière génération ;
- la croissance du résultat d'exploitation via les nouveaux projets : dans le contexte de l'augmentation de capital et de son faible endettement, Montea étudie actuellement différents dossiers.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes qui peuvent impliquer que les résultats réels 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 Sicafimmobilière (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 31/03/2011, l'entreprise avait 437.601 m² en portefeuille sur 30 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR PLUS D'INFORMATIONS

www.montea.com