

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2009 AU 30/09/2009

Résultat¹ net courant de EUR 1,90 million (EUR 0,53 par action)

**Croissance du résultat locatif net (+15,2%) à EUR 4,07 millions
(EUR 1,14 par action) contre EUR 3,53 millions au cours
de la même période de l'année passée**

**Croissance de 13% de la juste valeur du portefeuille immobilier sur base
annuelle, de EUR 184,58 millions au 30/09/2008 à EUR 208,59 millions**

Baux récemment signés pour une superficie totale de 21.121 m²

Taux d'endettement² de 55,6% au 30/09/2009

Le taux d'occupation³ s'élève à 91,05% au 30/09/2009

Alost, le 18 novembre 2009 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) communique aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1^{er} juillet 2009 au 30 septembre 2009.

¹ Résultat net courant ou résultat opérationnel: résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (code XV, XVI et XVII du compte de résultats) et hors évaluation IAS 39 (revalorisation des instruments de couverture). La variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts fait partie des autres charges financières dans le compte de résultats.

² Le taux d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

³ Le taux d'occupation est calculé en fonction des revenus locatifs réels et de la valeur locative estimée pour l'inoccupation.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



1 EVENEMENTS IMPORTANTS ET TRANSACTIONS AU COURS DU TROISIEME TRIMESTRE 2009

1.1 Progression du résultat opérationnel⁴ et du résultat locatif net

Le résultat opérationnel du sicafe immobilier s'élève à EUR 3.241.173 (EUR 0,90 par action) pour le troisième trimestre 2009, soit une augmentation de 13,9% par rapport au troisième trimestre 2008. Cette évolution positive découle principalement de l'augmentation des revenus locatifs (+15,2%) suite à la forte politique d'investissement durant l'exercice 2009.

1.2 Activité locative

Durant le troisième trimestre 2009, Montea a signé de nouveaux baux pour une superficie totale de 21.121 m².

➤ **Nouveau contrat de bail de 6 ans fixes avec C-Log pour 11.270 m² d'entrepôts et de bureaux sur le site de Cambrai (Nord de la France)**

En juillet 2009, Montea et le groupe Beaumanoir ont signé un contrat de bail d'une durée de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) portant sur la totalité (11.270 m²) de la plate-forme logistique de dernière génération située à Cambrai (Nord). C-Log est la filiale logistique du groupe de distribution Beaumanoir, qui réunit entre autres les enseignes de prêt-à-porter Morgan (rachetée en décembre 2008), Cache-Cache, Patrice Bréal, Scottage et Bonobo⁵.

➤ **Nouveau contrat de bail de 9 ans fixes avec a3 Group pour 800 m² de bureaux sur le site d'Erembodegem-Alost (Belgique)**

En juillet 2009, Montea et a3 Group ont signé un contrat de bail d'une durée de 9 ans fixes pour 800 m² de bureaux sur le site d'Erembodegem-Alost. a3 Group est spécialisé en comptabilité et conseil fiscal et possède 3 autres filiales situées à Anvers, Berlare et Liedekerke.

En septembre 2009, Montea et a3 Group ont procédé à une extension de ce bail pour une superficie supplémentaire de 250 m² de bureaux sur le site d'Erembodegem-Alost⁶.

➤ **Nouveau contrat de bail de 6 ans fixes avec le groupe Challenger International sur le site de Savigny-Le-Temple (France)**

En octobre 2009, Montea et le groupe Challenger International ont signé un nouveau contrat de bail pour 8.169 m² d'entrepôts et 632 m² de bureaux sur le site de Savigny-Le-Temple⁷. Grâce à cette transaction locative, 60% de la plate-forme logistique de Savigny est à présent louée.

⁴ Résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier.

⁵ Voir notre communiqué de presse du 24 juillet 2009 ou www.montea.com. Le taux de rendement initial brut s'élève à 7,4%.

⁶ Le taux de rendement initial brut s'élève à 10,3%.

⁷ Le taux de rendement initial brut s'élève à 10,0%.

1.3 Activité d'investissement

➤ Acquisition d'une plateforme logistique neuve "classe A" de 13.700 m² à Saint-Priest (Lyon)⁸

En août 2009, Montea a acheté une plateforme logistique neuve "classe A" à Saint-Priest (Lyon) avec une surface de 13.700 m². L'entrepôt construit en 2008 sur un terrain de 35.600 m², se situe dans le Parc des Lumières, zone d'activités et logistique de 130.000 m², située Saint-Priest. Il bénéficie d'un accès direct à la première couronne lyonnaise avec des voies d'accès directes vers Paris, Grenoble et Marseille.

Le bâtiment est entièrement loué au groupe Brossette pour une durée de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) à partir du 23/05/2008. Ce dernier exploite l'entrepôt pour organiser la distribution de ses produits dans toute la région Rhône-Alpes. Le groupe Brossette est numéro 1 mondial de la distribution de produits de chauffage et de plomberie.

➤ Finalisation de l'achat d'un immeuble industriel sur le site d'Erembodegem-Alost (Belgique)

Le 19 mai 2008, un accord d'acquisition sous conditions suspensives a été signé, portant sur l'achat d'un immeuble industriel de 2.051 m² (1.407 m² d'entrepôt et 644 m² de bureaux) sur le site existant de Montea à Erembodegem-Alost⁹.

En septembre 2009, toutes les conditions suspensives étaient réalisées et l'achat par Montea a été finalisé. L'immeuble, qui représente un investissement de 1,05 millions d'euros, est entièrement loué à Perbio Sciences jusqu'au 31/12/2014 sur le site stratégique situé le long de l'autoroute Bruxelles-Gand.

1.4 Rénovations et développements

➤ Rénovation en profondeur du site de Bornem

Les entrepôts sur le site de Bornem (superficie 13.000 m²) sont actuellement loués à Caterpillar Logistics et à Disor. En revanche, les bureaux (1.440 m²) ne sont pas loués pour l'instant.

Cette vacance a donné à Montea l'occasion de rénover¹⁰ ces bureaux en profondeur au cours du second trimestre 2009 afin d'attirer les candidats locataires dans le proche avenir. Les bureaux ont été rénovés notamment au niveau du revêtement de toit, de l'isolation, des sols et des sanitaires. En outre, d'autres investissements ont été faits en matière d'approvisionnement énergétique, de manière à réduire de 15% la consommation à venir.

Montea est convaincu que les investissements sur ce site et sa position stratégique dans le triangle d'or (Bruxelles – Gand – Anvers) contribueront à une location très prochainement.

⁸ Voir notre communiqué de presse du 25 août 2009 ou www.montea.com. Le prix d'acquisition ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier.

⁹ Pour plus d'informations concernant l'achat initial sous conditions suspensives, voir le rapport annuel de l'an dernier. Le prix d'acquisition ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier.

¹⁰ Le montant total de la rénovation et les investissements concernant l'approvisionnement énergétique s'élève à EUR 0,3 million.


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



2. VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2009

 PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 30/09/2009	Belgique	France	Total 31/12/2008	Total 30/09/2008
Nombre de sites (unités)	33	22	11	32	27
Surface entrepôts (m ²)	333.045 m ²	263.881 m ²	69.164 m ²	320.402 m ²	297.375 m ²
Surface bureaux (m ²)	47.695 m ²	37.304 m ²	10.391 m ²	45.657 m ²	39.350 m ²
Surface totale (m ²)	380.740 m ²	301.185 m ²	79.555 m ²	366.059 m ²	336.725 m ²
Potentiel de développement (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	62.197 m ²	62.495 m ²
Juste valeur (EUR)	€208.592.000	€157.938.000	€50.654.000	€210.789.000	€184.579.000
Valeur d'investissement (EUR)	€215.866.000	€162.666.000	€53.200.000	€218.369.000	€190.467.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€15.825.820	€11.438.146	€4.387.675	€16.517.674	€14.000.835
Rendement brut (%) (*)	7,59%	0,072421745	8,25%	7,84%	7,60%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,33%	7,77%	10,09%	8,14%	7,81%
Surfaces non louées (m ²)	33.083 m ²	16.324 m ²	16.759 m ²	16.179 m ²	9.070 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€1.556.427	€832.089	€724.338	€645.618	€395.995
Taux d'occupation (% des m ²)	91,31%	94,58%	78,93%	95,58%	97,31%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	91,05%	93,22%	85,83%	96,24%	97,25%

➤ **Croissance de 13% de la juste valeur du portefeuille immobilier et de 13% des revenus de location contractuels par rapport à la même période de l'année passée**

La **surface totale du portefeuille immobilier** s'élève à 380.740 m², répartis sur 22 sites en Belgique et 11 sites en France. L'augmentation de la valeur du portefeuille (380.740 m² par rapport à 336.725 m² au 30 septembre 2008) est principalement imputable à l'acquisition de 6 sites en France in 2009¹¹ et 1 bâtiment industriel sur le site existant d'Erembodegem.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** progresse de 13% (EUR 24 millions) à EUR 208,6 millions.

En raison de (i) la crise financière et économique, (ii) la très faible activité d'investissement sur les marchés immobiliers belge et français et (iii) la variation négative spécifique de la juste valeur du site de Savigny à Paris, la **juste valeur du portefeuille à périmètre constant** (sans tenir compte des nouveaux investissements), sur la base de l'évaluation réalisée par les experts immobiliers indépendants¹² a baissé de 1,4%.

Le **rendement immobilier brut** sur la totalité du portefeuille s'élève à 8,33% sur la base d'un portefeuille loué à 100%, par rapport à 7,80% au 30/09/2008.

Les **revenus locatifs annuels contractuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 15,83 millions, une augmentation de 13% par rapport au 30/09/2008.

Le **taux d'occupation** s'élève à 91,05%¹³. La diminution par rapport à l'année passée (6,4%) est avant tout la conséquence de l'inoccupation partielle des espaces de stockage et de bureaux sur le site de Savigny-Le-Temple à Paris.

¹¹ Comme indiqué dans de précédents communiqués de presse, les prix d'acquisition de ces sites ne dépassent pas les estimations réalisées par l'expert immobilier (voir www.montea.com).

¹² De Crombrugge & Partners pour la Belgique et Drivers Jonas pour la France.

¹³ Le taux d'occupation est calculé en fonction des revenus locatifs réels et de la valeur locative estimée pour l'inoccupation.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE


INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



3. RESUME DES COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES POUR LE TROISIEME TRIMESTRE CLOTURES AU 30/09/2009 (non audités)

3.1. Comptes de résultats consolidés au 30/09/2009 (non audités)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/09/2009 3 mois	30/09/2008 3 mois
RESULTAT LOCATIF NET	4.070.623	3.532.787
RESULTAT IMMOBILIER	3.976.279	3.477.390
CHARGES IMMOBILIERES	-264.140	-112.932
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	3.712.139	3.364.458
Frais généraux de la société	-380.252	-518.243
Autres revenus et charges d'exploitation	-90.713	-1.340
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.241.173	2.844.876
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	384.204
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.347.902	-1.907.982
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	-106.729	1.321.099
RESULTAT FINANCIER	-2.276.073	-2.319.566
RESULTAT AVANT IMPOT	-2.382.803	-998.467
IMPOT	-2.878	-55.484
RESULTAT NET	-2.385.680	-1.053.951
RESULTAT NET COURANT	1.898.351	1.957.914
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (*)	3.585.354	3.585.354
RESULTAT NET PAR ACTION	-0,67	-0,29
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	0,53	0,55

3.2. Commentaires relatifs aux comptes de résultats consolidés au 30/09/2009 (non audités)

- **Augmentation du résultat locatif net de 15,2% - Augmentation de 13,9% du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille**

Le résultat locatif net a augmenté de 15,2% par rapport à la même période l'an dernier, suite aux importants investissements consentis par Montea durant l'année 2008. L'augmentation du résultat immobilier s'élève à 14,3%. Cette évolution moindre est avant tout imputable au niveau d'occupation moins élevé (91,05% contre 97,25% l'an dernier).

- **Variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (à composition constante) de 1,4%**

Comme prévu, suite à la crise financière, à la récession économique et à 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 1,4% durant le troisième trimestre 2009.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



Cette variation négative de la juste valeur des investissements immobiliers est principalement due à :

- la variation négative de la juste valeur des biens semi-industriels français et belges,
- la variation négative spécifique de l'évaluation pour Savigny-Le-Temple suite à l'inoccupation provisoire.

Montea s'emploie actuellement à louer ce bien au plus vite via des solutions flexibles. Pendant le troisième trimestre, un bail a déjà été conclu avec Challenger International pour une superficie totale de 8.801 m² (voir point 1.2.).

➤ **Baisse du résultat opérationnel suite à la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40)**

Le résultat opérationnel négatif à concurrence de EUR 0,1 million a été fortement influencé par la variation négative de la juste valeur du patrimoine immobilier, avec EUR 3,35 millions (voir ci-dessus).

➤ **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 financiers de couverture (EUR 0,94 million) suite à la baisse persistante des taux d'intérêt.

Sans tenir compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, le résultat financier net a augmenté de EUR 0,5 million suite à l'intense activité d'investissement en 2008, entièrement financée par dettes.

Montea a, par le passé, opté pour une politique d'investissement en bon père de famille, ce qui lui permet de couvrir la dette totale au 30 septembre 2009 à concurrence de 94% à taux fixe¹⁴, avec des instruments de couverture de type IRS, en conséquence de quoi, pour l'instant, Montea ne profite pas entièrement des taux d'intérêt historiquement bas.

Ces deux variations négatives ont un impact sur le résultat net négatif de **EUR 2,39 millions**.

¹⁴ Le taux d'intérêt moyen s'élève à 4,51%.


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



3.3. Bilan consolidé au 30/09/2009 (non audité)


 BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/09/2009 Conso	31/12/2008 Conso
ACTIFS NON COURANTS	209.778.906	211.128.149
ACTIFS COURANTS	11.021.689	13.152.968
TOTAL DE L'ACTIF	220.800.595	224.281.118
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	85.292.494	102.644.298
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	85.197.216	102.549.020
Intérêts minoritaires	95.279	95.278
PASSIF	135.508.101	121.636.820
Passifs non courants	127.489.499	54.593.292
Passifs courants	8.018.602	67.043.528
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	220.800.595	224.281.118

3.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/09/2009 (non audité)

- Au 30 septembre 2009 le **total de l'actif** (EUR 220.800.595) se compose principalement des immeubles de placement (94,5% du total de l'actif) et des actifs courants (EUR 11.021.689) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.
- Le **total du passif** se compose des capitaux propres à concurrence de EUR 85.292.494 et d'un total de dettes de EUR 135.508.101 millions. Il est important de mentionner ici que toutes les dettes bancaires sont des dettes à long terme.

Montea dispose de lignes de crédit auprès de 3 institutions financières belges pour un total de EUR 115 millions, dont EUR 113,75 millions (99%) ont été utilisés. Les premières lignes de crédit (48% du total) ne viennent à échéance qu'à la fin 2011.

- Le **taux d'endettement**¹⁵ de Montea s'élève à 55,6% et reste ainsi largement en dessous du plafond légal de 65%. L'augmentation du taux d'endettement par rapport au 31/12/2008 (50,1%) est surtout la conséquence du versement du dividende en juin 2009 et de l'investissement additionnelle du site à Lyon (Saint-Priest). Par ailleurs, Montea satisfait à tous les engagements en matière de taux d'endettement qu'elle a conclu avec les institutions financières et en vertu desquels Montea peut avoir un taux d'endettement de 65%, à l'exception d'une ligne de crédit de EUR 45 millions où le taux d'endettement est limité à 60%.

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	30/09/2009	31/12/2008
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	85.197	102.549
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	23,76	28,60
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	25,79	30,72

¹⁵ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



- La **valeur de l'actif net** au 30/09/2009 s'élève à EUR 23,76 par action. S'il n'est pas tenu 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 26,15. De la sorte, Montea note un disagio de 9,5% vis-à-vis du cours du 30/09/2009 (EUR 23,67).

4. EVENEMENTS IMPORTANTS APRES 30/09/2009

4.1 Information relative aux litiges en cours

Montea avait auparavant rapporté qu'un tiers l'avait assignée le 15 mai 2008 car cette partie estimait avoir le droit à l'apport, par le biais d'une fusion ou d'une autre opération, de certains bâtiments. Montea avait 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 réclamait par conséquent à Montea des dommages et intérêts d'EUR 5,4 millions.

Par jugement du 28 avril 2009, le Tribunal de commerce de Bruxelles a déclaré cette requête non fondée et a donné gain de cause à Montea. La partie adverse a été condamnée à payer les frais de la procédure.

Le 23 juillet 2009, le tiers a signé appel contre le verdict du 28 avril 2008 lors de la cour d'appel à Bruxelles. L'affaire a été introduite pour la cour en août 2009 mais peut selon les prévisions seulement être traitée dans l'arrière-saison de 2010.

Montea se juge fortifié dans son avis par le verdict étayé du tribunal de commerce et ne voit pas de raison pour changement de conception vis-à-vis de cette affaire.

4.2. Autres activités de location après le 30/09/2009

➤ **Nouveau bail de 9 ans avec Temacon sur le site de Schoten – Jagersdreef (Belgique)**

En octobre, Montea et le bureau de conseil Temacon ont conclu un bail de 9 ans (avec possibilité de résilier après 3 ans) pour une superficie totale de 584 m². La signature de ce bail réduit l'inoccupation sur ce site à une superficie de 323 m² de bureaux.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



5. PRÉVISIONS

La crise financière et économique continue à influencer négativement le marché de la location et de l'investissement dans le secteur immobilier. Cette situation a eu un impact direct sur les variations de la juste valeur des investissements immobiliers pendant les trois premiers trimestres de 2009. Par ailleurs, les taux d'intérêt historiquement bas ont suscité d'importantes variations négatives dans l'évaluation des instruments de couverture.

Nonobstant l'impact des variations négatives sur la juste valeur des investissements immobiliers et les variations négatives dans l'évaluation des instruments de couverture, Montea va, sur la base des perspectives actuelles, atteindre les prévisions en matière de bénéfice net courant.

En raison de la problématique comptable liée à l'article 617 du Code des Sociétés¹⁶, il n'est pas exclu que Montea ne pourrait pas pouvoir payer une partie du dividende pour des raisons techniques.

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 30/09/2009, l'entreprise avait 380.740 m² en portefeuille sur 33 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT POUR LA PRESSE

Frédéric Sohet | CEO
Montea
+32 53 82 62 62

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

POUR PLUS D'INFORMATIONS

www.montea.com

¹⁶ Article 617 du Code des Sociétés : « Aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. Par actif net, il faut entendre le total de l'actif tel qu'il figure au bilan, déduction faite des provisions et dettes. Pour la distribution de dividendes et tantièmes, l'actif ne peut comprendre: 1° le montant non encore amorti des frais d'établissement; 2° sauf cas exceptionnel à mentionner et à justifier dans l'annexe aux comptes annuels, le montant non encore amorti des frais de recherche et de développement.


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



ANNEXE 1: COMPTES DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 30/09/2009

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/09/2009 3 mois	30/09/2008 3 mois
Revenus Locatifs	4.070.623	3.532.787
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	4.070.623	3.532.787
Récupération de charges immobilières	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.347.675	459.176
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.442.019	-514.572
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	3.976.279	3.477.390
Frais techniques	-80.847	-72.300
Frais commerciaux	-15.526	-34.309
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	764
Frais de gestion immobilière	-139.758	12.041
Autres charges immobilières	-28.009	-19.128
CHARGES IMMOBILIERES	-264.140	-112.932
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	3.712.139	3.364.458
Frais généraux de la société	-380.252	-518.243
Autres revenus et charges d'exploitation	-90.713	-1.340
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.241.173	2.844.876
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	384.204
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.347.902	-1.907.982
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	-106.729	1.321.099
Revenus financiers	169.930	-998.286
Charges d'intérêts	-1.507.270	-958.789
Autres charges financières	-938.733	-362.490
RESULTAT FINANCIER	-2.276.073	-2.319.566
Variation dans la valeur réelle des instruments de couverture	0	0
Produits des participations mises en équivalence	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	-2.382.803	-998.467
Impôts des sociétés	-2.878	-77.538
Exit tax	0	22.054
IMPOT	-2.878	-55.484
RESULTAT NET	-2.385.680	-1.053.951
RESULTAT NET COURANT	1.898.351	1.957.914
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (*)	3.585.354	3.585.354
RESULTAT NET PAR ACTION	-0,67	-0,29
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	0,53	0,55


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 18/11/2009 – 8h00



ANNEXE 2: BILAN CONSOLIDÉ AU 30/09/2009

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/09/2009 Conso	31/12/2008 Conso
ACTIFS NON COURANTS	209.778.906	211.128.149
Goodwill	0	0
Immobilisations incorporelles	109.369	107.170
Immeubles de placement	208.592.000	210.789.000
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations corporelles	262.513	226.251
Actifs financiers non courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Participations mises en équivalence	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	815.025	5.728
Actifs d'impôts différés	0	0
ACTIFS COURANTS	11.021.689	13.152.968
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Créances commerciales	5.256.545	5.523.864
Créances fiscales et autres actifs courants	2.671.026	1.085.721
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.196.078	5.125.577
Comptes de régularisation	898.040	1.417.806
TOTAL DE L'ACTIF	220.800.595	224.281.118
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	85.292.494	102.644.298
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	85.197.216	102.549.020
Capital	84.352.467	84.352.467
Primes d'émission	0	0
Actifs propres rachetées	0	0
Réserves	18.004.161	33.532.769
Résultat	-9.858.412	-7.756.216
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.301.000	-7.580.000
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
Ecart de conversion	0	0
Intérêts minoritaires	95.279	95.278
PASSIF	135.508.101	121.636.820
Passifs non courants	127.489.499	54.593.292
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	118.560.995	47.733.219
Autres passifs financiers non courants	8.574.837	5.940.192
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	342.685
Autres passifs non courants	353.667	353.667
Passifs d'impôts différés	0	223.530
Exit tax	0	0
Autres	0	223.530
Passifs courants	8.018.602	67.043.528
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	573.189	55.729.711
Autres passifs financiers courants	0	148
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.099.430	7.920.055
Exit tax	-30.696	5.224.887
Autres	3.130.127	2.695.168
Autres passifs courants	274.879	106.053
Comptes de régularisation	4.071.104	3.287.561
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	220.800.595	224.281.118