



RAPPORT ANNUEL 2012

Table des matières

1 Facteurs de risque

- 1.1 Risques de marché
- 1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea
- 1.3 Risques financiers
- 1.4 Risques réglementaires

2 Lettre aux actionnaires

3 Chiffres clés

4 Rapport de gestion

- 4.1 Stratégie de Montea « Space for Growth »
- 4.2 Rapport de l'expert immobilier
- 4.3 Réalisations importantes pendant l'exercice
- 4.4 Synthèse des résultats financiers
- 4.5 Structure financière de la Société
- 4.6 Conclusion pour l'exercice 2012
- 4.7 Affectation du résultat
- 4.8 Événements importants après la date du bilan
- 4.9 Perspectives pour l'exercice 2013
- 4.10 Déclaration de Gouvernance d'entreprise

5 L'action Montea

- 5.1 Evolution de l'action Montea
- 5.2 Actionnariat
- 5.3 Calendrier des actionnaires

6 Corporate social responsibility

7 Comptes annuels consolidés et sociaux au 31 décembre 2012

- 7.1 Comptes annuels consolidés au 31 décembre 2012
- 7.2 État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2012
- 7.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice
- 7.4 État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2012
- 7.5 État des variations des fonds propres consolidés
- 7.6 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2012
- 7.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2012
- 7.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2012

8 Documents permanents

- 8.1 Renseignements généraux
- 8.2 Déclarations
- 8.3 Capital social
- 8.4 Statuts
- 8.5 Sicaf immobilière en Belgique et la « Société d'investissements immobiliers cotée » (SIIC) en France

9 Lexique

Montea SCA est une Sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans l’immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France (**Montea** ou la **Société**).

L’entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l’espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Elle crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires.

Au 31/12/2012, le portefeuille immobilier représentait une surface totale de de 514.767 m² répartie sur 32 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

L’action Montea est destinée à des investisseurs particuliers ou institutionnels belges et étrangers, attirés par un investissement indirect en immobilier logistique et semi-industriel et qui recherchent un rendement en dividende élevé avec un profil de risque modéré.

Montea SCA | Industrielaan 27 – Bus 6 | B-9320 Erembodegem (Alost)
Tél: +32 (0) 53 82 62 62 | Fax: +32 (0) 82 62 62 61 | www.montea.com
RPM-RCB Dendermonde | TVA BE 0417 186 211

ENVOYEZ-NOUS VOS REMARQUES OU VOS QUESTIONS: investorsrelation@montea.com
MISE EN PAGE ET RÉALISATION : Montea

Dit financieel jaarverslag is ook beschikbaar in het Nederlands.
This annual financial report is also available in English.

Les rapports financiers annuels en français et en anglais sont traduits à partir du rapport financier annuel en néerlandais. Seule la version néerlandaise a force de preuve.

Le rapport financier annuel a été traduit sous la responsabilité de Montea et peut être obtenu au siège social de la Société. Ce rapport annuel a été rédigé dans la devise EURO.

L’addition des chiffres dans les tableaux et les annexes mentionnés dans ce rapport annuel peut parfois entraîner des différences d’arrondi.

Les données de ce document correspondent à la réalité. Aucun élément n’a été omis qui pourrait affecter les tendances observées dans ce document.

Une version digitale est également disponible sur www.montea.com.

Montea est un organisme de placement collectif en immobilier et se trouve sous la surveillance de la FSMA (Autorité des services et marchés financiers) en Belgique.

Ce rapport financier annuel est un document d’enregistrement au sens de l’article 28 de la loi du 16 Juin 2006 relative aux offres publiques d’instruments de placement et aux admissions d’instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Le rapport financier annuel a été approuvé par la FSMA le 2 avril 2013.

1. Facteurs de risque

La mission de Montea est de développer un portefeuille immobilier solide et diversifié afin de générer des revenus locatifs stables permettant de distribuer régulièrement un dividende en progression aux actionnaires.

En tant qu'investisseur dans l'immobilier logistique, Montea opère sur un marché en constante évolution. Ce qui présente évidemment certains risques. Lorsque ces risques se concrétisent, cela peut avoir des répercussions négatives sur l'activité, la situation financière et les perspectives de Montea. Montea tient compte de ces risques lorsqu'elle prend ses décisions en matière d'investissement.

Le management, ainsi que le conseil d'administration de Montea, suivent de près et en permanence les risques précités. La direction élabore une politique de risque prudentielle, qu'elle adapte en fonction des nécessités¹. La liste des risques présentée dans ce rapport n'est pas exhaustive. Il peut donc exister d'autres risques, inconnus et/ou peu probables aujourd'hui, dont l'influence pourrait s'avérer préjudiciable à l'activité et à la situation financière de Montea.

1.1 Risques de marché

1.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité de Montea subit, comme celle d'autres sociétés, l'influence des cycles économiques. Les indicateurs macro-économiques peuvent avoir un certain impact sur les investissements et les prises en location des entreprises privées dans le secteur des immeubles logistiques et semi-industriels et peuvent donc avoir une influence négative sur les activités de développement de Montea. Ils pourront aussi avoir une incidence sur les sources de financement des investissements.

1.1.2 Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers, les inoccupations et la valorisation des bâtiments sont fortement influencés par l'offre et la demande du marché de la vente et de la location immobilières. Les principaux risques auxquels la Société est exposée concernent le maintien du taux d'occupation, ainsi que la possibilité de maintenir les loyers (et donc la valeur des bâtiments) à la signature de nouveaux baux et au renouvellement des baux existants.

Montea vise à minimiser l'impact de ces cycles sur ses résultats et sur la valeur de son portefeuille en poursuivant :

- la diversification géographique de son portefeuille immobilier ;
- la diversification du type de bâtiments ;
- la diversification de sa clientèle ;
- sa politique d'investissement dans des bâtiments de qualité ;
- le développement des solutions immobilières flexibles pour ses clients.

Grâce à la prise en compte des cinq éléments ci-dessus, Montea est parvenue à limiter les inoccupations. Depuis son introduction en bourse, Montea n'a jamais connu un taux d'occupation inférieur à 91%. Le but est de maintenir le taux d'occupation au-dessus de 95% sans interruption.

¹ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au point 4.1 du présent rapport annuel. La politique de Montea sera, si nécessaire, adaptée en fonction des facteurs de risque décrits.

En outre, le loyer/m² est toujours maintenu lors de la conclusion d'extensions de baux actuels et/ou de nouveaux baux. Lors de la renégociation et/ou la conclusion de nouveaux baux, il est habituel dans le secteur logistique de maintenir de loyer de base (sans indexation) ou d'accorder une période sans loyer de 3 à 6 mois, selon la durée du bail.

Le loyer négocié est en plus, dans la plupart des cas, plus élevé que la valeur locative estimée. Sur base de l'expertise immobilière, le loyer moyen par rapport à la valeur locative estimée est 6,2% plus élevé en Belgique et 5,3% plus élevé en France (voir également 4.2.3).

Sur la base du portefeuille immobilier au 31 décembre 2012, aucun client-locataire de Montea ne représente plus de 20% du total des revenus locatifs, et aucun complexe immobilier n'intervient pour plus de 20% dans la composition du portefeuille. La valeur du bien le plus important représente 12,8% de la juste valeur totale du portefeuille (site Saint-Cyr-en-Val d'Orléans - France).

Aucune opération effectuée par Montea ne peut mener à l'investissement de plus de 20 % de ses actifs dans des biens immobiliers constituant un seul ensemble immobilier ou à une situation où ce pourcentage, s'il devait s'élever à plus de 20 % pour un ou plusieurs ensembles immobiliers, augmente encore². Si les obligations susmentionnées n'étaient pas respectées au moment de l'exécution d'une opération, la sicaf devra introduire³ directement une demande de dérogation à la limite des 20 %⁴ ou⁵ prendre les mesures nécessaires pour ramener l'importance de ces locataires sous la limite des 20 %⁶.

Montea entend aussi poursuivre l'expansion de son patrimoine afin de limiter le poids de chaque bien dans l'ensemble.

La stratégie de croissance de Montea vise un étalement optimal des risques⁷ suivant les deux axes ci-dessous :

- l'acquisition de bâtiments en Belgique et en France jouissant d'une situation optimale sur base d'éléments objectifs comme, par exemple, l'accessibilité ou la proximité d'importants bassins de consommation, et qui présentent dès lors un bon potentiel de commercialisation (répartition géographique des risques) ;
- l'acquisition d'immeubles loués à des locataires de première qualité, stables et solvables de différents secteurs économiques, comme le secteur logistique, l'industrie alimentaire, le secteur pharmaceutique, les biens de consommation, ainsi que le secteur industriel (répartition sectorielle des risques).

1.1.3 Risque d'inflation

En présence de taux d'intérêts fixes, l'exposition de Montea au risque d'inflation est limitée, les revenus locatifs étant indexés annuellement (suivant l'indice santé). Pour une variation de 100 points de base, l'impact de l'indexation peut être estimé à EUR 0,2 million.

En cas de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne en revanche une hausse des taux d'intérêt réels. Le risque se situe alors dans l'augmentation des charges financières, plus rapide que l'indexation des revenus. Montea a pris les dispositions nécessaires pour se couvrir contre ces risques.

² Article 39, § 1 de l'AR du 7 décembre 2010 concernant les sicaf immobilières.

³ Article 39, § 1 de l'AR du 7 décembre 2010 concernant les sicaf immobilières.

⁴ Article 39, § 3 de l'AR du 7 décembre 2010 concernant les sicaf immobilières.

⁵ Une dérogation ne peut être obtenue que si le ratio d'endettement de la sicaf au moment de l'exécution de l'opération s'élève à moins de 33% (cf article 39, § 4).

⁶ Pour plus de détails sur la règle des 20%, nous renvoyons à l'article 39 de l'AR du 7 décembre 2010 sur les sicaf immobilières, MB du 28 décembre 2010, ci-après l'AR sur les sicaf immobilières.

⁷ Dans l'intérêt des actionnaires, Montea veille à la diversification des locataires.

1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea

Le conseil d'administration et le management de Montea sont très conscients de l'importance d'une gestion adéquate et du maintien de la qualité du portefeuille. Montea applique des critères très clairs et stricts pour améliorer et optimiser les bâtiments, la gestion commerciale et technique, les investissements et les désinvestissements. Ces critères ont pour but de limiter les inoccupations et d'augmenter au maximum et de manière durable la valeur du patrimoine immobilier de Montea.

1.2.1 Risques locatifs

Le chiffre d'affaires de Montea se compose entièrement de loyers issus de la location à des tiers. Les défauts de paiement des locataires et une baisse du taux d'occupation des biens peuvent influencer négativement les résultats. Montea est aussi exposée au risque de perte de loyer causée par le départ de locataires en fin de bail. Vu la conjoncture actuelle, si nous trouvons de nouveaux locataires, il se pourrait que les nouveaux contrats rapportent moins que les contrats en cours. Cela peut affecter le chiffre d'affaires et les flux de trésorerie de la Société. Ce fut le cas à la renégociation du contrat avec Norbert Dentressangle sur le site de Marennes (Lyon) à la fin de l'année 2012.

En 2012, un contrat de location (Parts Express, site de Malines, en vigueur jusqu'au 24/11/2017 avec une première date de rupture au 31/12/2014) a été résilié anticipativement de commun accord. Montea a perçu à ce titre une indemnité de EUR 0,3 million. Bien qu'en principe, les indemnités de ce type doivent être immédiatement et entièrement comptabilisées en résultat selon les règles IAS applicables, Montea l'a étalée sur une période allant jusqu'à la première date de rupture. Montea a donc reçu en 2012 une somme totale de EUR 300K dont EUR 142K ont été incorporés au résultat (dont EUR 45K de loyer (2,5 mois) et EUR 23K de charges). Sur le total des EUR 300K, EUR 158K ont été reportés aux années suivantes.

L'impact de l'étalement de l'indemnité n'est pas substantiel sur les résultats de la sica. Même si l'étalement n'était pas admis et si on devait en principe adapter les résultats de 2012 pour tenir compte du total de l'indemnité perçue, les résultats publiés peuvent être maintenus inchangés en raison du caractère non substantiel de l'étalement.

Il entrait par ailleurs dans les intentions de Montea de faire reprendre le contrat Parts Express par TNT Innight. C'est à la demande de TNT Innight que des travaux de transformation ont été réalisés avant que TNT Innight n'occupe les lieux. Montea et Parts Express ont donc convenu que Parts Express prenne en charge le coût des transformations ainsi que le loyer pour les mois où le bâtiment ne pouvait être occupé par TNT Innight (EUR 300K). Le contrat avec TNT Innight était d'ailleurs déjà conclu quand l'indemnité a été convenue avec Parts Express. Pour ces raisons, Montea a jugé que l'indemnité ne devait pas être considérée comme une rupture de contrat, mais comme la reprise d'un contrat avec inoccupation temporaire pour transformation.

À la signature d'un nouveau contrat et/ou à la prolongation d'un bail existant, Montea offre dans certains cas une période sans loyer, en fonction de la durée fixe du contrat et de la superficie louée. Cette mise à disposition est consentie dans les cas suivants :

- travaux d'adaptation à réaliser à la conclusion d'un nouveau bail ;
- travaux de réaménagement à réaliser.

Montea gère et accompagne activement ses clients existants et futurs, pour minimiser ainsi l'inoccupation et le taux de rotation des locataires dans son portefeuille immobilier.

La quasi-totalité des baux contiennent une clause selon laquelle le loyer en Belgique est adapté chaque année sur base de l'indice des prix à la consommation et en France à l'indice du coût de la construction⁸. 100 % des baux en cours en France et 96 %⁹ des baux en cours en Belgique sont soumis à l'évolution des indices susmentionnés. Aucun des revenus locatifs n'est exposé à une baisse du loyer des suites d'une éventuelle baisse de l'indice, mais jamais sous le loyer de départ.

La solvabilité financière d'un nouveau client est contrôlée avant que celui-ci ne soit accepté. A la signature de chaque bail, une garantie bancaire inconditionnelle dont le montant correspond à un loyer de 3 à 6 mois est exigée. Le loyer est payable d'avance, que ce soit sur base mensuelle ou trimestrielle.

Montea intervient également en tant que promoteur immobilier, toujours dans le cadre d'une alliance avec des tiers (promoteurs, propriétaires de terrains, etc.). Au cours du dernier trimestre de 2011, Montea a développé un projet sur mesure pour Coca-Cola Belgium SA à Heppignies (pour plus de détails à ce sujet, voir le rapport annuel 2011). En 2012, Montea a signé un accord de coopération avec Groupe De Paepe pour le développement d'un centre de distribution pour DHL Global Forwarding à Brucargo (pour plus de détails à ce sujet, voir la section 4.3.2). Montea n'a pas l'intention de participer à des projets de développement spéculatifs (les projets 'blancs' pour lesquels il n'existe pas de locataire au départ).

Par ailleurs, Montea cible deux segments au sein du secteur immobilier, en l'occurrence l'immobilier logistique (principalement l'entreposage et le transbordement de marchandises) et l'immobilier semi-industriel (immeubles plus petits, généralement loués à des PME ou à des petites filiales de groupes internationaux). La société tente ainsi de répartir son risque sur le plan du type de locataire/secteur et de la localisation géographique.

Lors de l'acquisition d'un immeuble, Montea effectue toujours un examen (due diligence) juridique, environnemental, comptable et fiscal, sur la base d'analyses internes détaillées et généralement avec le soutien de conseillers externes spécialisés.

1.2.2 La gestion du portefeuille immobilier

L'équipe interne, chargée de la gestion quotidienne des bâtiments, assure la gestion technique du portefeuille immobilier et propose régulièrement, avec l'équipe commerciale, des solutions efficaces et flexibles. En outre, l'équipe commerciale mettra tout en œuvre pour minimiser de manière proactive l'éventuelle inoccupation.

La gestion technique opérationnelle de l'entretien des immeubles ainsi que la coordination des travaux de construction et de rénovation en cours sont suivies par l'équipe « Gestion de propriétés ». Cette équipe soumet, chaque année, un plan d'entretien et de rénovation au Conseil d'administration en vue d'assurer une rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

Pour l'année 2012, un total de EUR 0,1 million a été dépensé en frais d'entretien. En outre, un montant de EUR 3,6 millions a été investi en travaux d'amélioration du portefeuille existant.

Vu la taille relativement réduite de son équipe, la société est exposée à un certain risque au niveau de l'organisation dans l'éventualité du départ de personnes occupant une fonction clé. Le départ imprévu de certains membres du personnel pourrait avoir des conséquences néfastes sur le développement de la société. Si cette situation se présente, Montea compensera temporairement ces fonctions de clé via « outsourcing ».

⁸ ICC – indice du coût de la construction.

⁹ Le bail de DHL sur le site Grimbergen ne prévoit pas de clause relative à l'indexation annuelle. Le % a été calculé sur la base du nombre de contrats.

1.2.3 Risques liés à la variation des coûts opérationnels

Les coûts opérationnels directs sont principalement influencés par deux facteurs :

- l'âge et la qualité des bâtiments : ceux-ci déterminent les frais d'entretien et de réparation. Ils sont suivis et coordonnés de près, et l'exécution des travaux éventuels est sous-traitée ;
- le niveau d'occupation et le taux de rotation des locataires : ils sont déterminants pour, notamment, les coûts des surfaces non louées, le coût de relocation, les coûts de remise en état, les remises accordées aux nouveaux clients. Grâce à une gestion de portefeuille active et commerciale, la Société tente de minimaliser ces frais.

Montea veille à entretenir et à rénover régulièrement son patrimoine immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter les revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations. En dépit de cette politique, le risque de réduction de valeur des bâtiments subsiste.

La préparation et le suivi des travaux de construction et de rénovation à grande échelle font notamment partie des tâches de l'équipe 'Project Management', sous la responsabilité du CDO.

Montea investit également dans des projets en phase de développement, à la fois en Belgique et en France. Montea a engagé en 2012 Griet Cappelle (Civile Ingénieur-Architecte) en tant que Chief Development Officer (CDO) pour la supervision de ces nouveaux développements.

1.2.4 Risque de destruction des immeubles

Le risque que les immeubles soient détruits par un incendie ou par d'autres catastrophes est entièrement assuré à la valeur de reconstruction à neuf. Les polices d'assurances souscrites par Montea intègrent également des garanties complémentaires déterminées (comme la perte de loyer¹⁰) sur base des meilleures couvertures du marché.

Le 31 décembre 2012, la valeur assurée du portefeuille immobilier s'élevait à EUR 392,1¹¹ millions (EUR 217,9 millions en Belgique et EUR 174,2 millions en France) et couvre entièrement la juste valeur du portefeuille à cette même date.

Pendant l'année 2012, une prime totale de EUR 413.164,38 a été payée pour l'assurance de ces bâtiments. Ces primes ont toutes été refacturées aux locataires, à l'exception cependant des primes payées pour les bâtiments vides et à l'exception des primes dont la répercussion n'est contractuellement pas possible ou limitée. Le pourcentage des primes totales d'assurance, qui ne peuvent être refacturées contractuellement à nos clients, s'élève à 58,03% du total.

1.3 Risques financiers

1.3.1 Gestion des risques financiers

L'exposition aux risques de change, de taux, de liquidités et de risques de crédit peut apparaître dans l'activité normale de l'entreprise de Montea. La Société analyse et réexamine chaque risque et définit les stratégies pour maîtriser l'impact économique sur les prestations de la sicaf. Les résultats de ces analyses et les stratégies proposées sont régulièrement revus et approuvés par le Conseil d'administration.

¹⁰ La garantie moyenne pour la perte de loyer s'élève à environ 2 ans.

¹¹ Cette valeur représente la valeur totale de la nouvelle construction, y compris la TVA non récupérable, les frais de démolition et d'enlèvement. Le portefeuille total en Belgique est assuré par Montea elle-même. 9 sites en France, pour une juste valeur totale de EUR 57,1 millions, sont directement assurés par Montea. Les 5 autres sites sont assurés par le locataire, dont le principal, Saint-Cyr-en-Val à Orléans, est assuré pour une juste valeur de EUR 35,7 millions.

1.3.2 Structure de la dette

Le 31 décembre 2012, le taux d'endettement consolidé s'élève à 51,33%¹² au niveau consolidé et 50,52% sur une base statutaire. Le taux d'endettement ne pouvant dépasser 65%, Montea dispose encore d'une capacité d'emprunt consolidée d'environ EUR 42,0 millions à actif constant (c.à.d. sans croissance du portefeuille immobilier). À l'inverse, si tous les autres paramètres restent inchangés, la structure actuelle du bilan permettrait d'absorber 22% de réduction de valeur du portefeuille immobilier avant que le taux d'endettement maximum de 65% soit atteint.

Une sicaf immobilière logistique comme Montea n'a pas de problème avec un taux d'endettement de 55%. Ceci signifie que la Société peut encore agrandir son portefeuille à concurrence d'EUR 25 millions, entièrement financé par des dettes.

Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, il faut établir un plan financier avec un calendrier d'exécution, décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65%¹³. Au 31 décembre 2012, le taux d'endettement consolidé s'élève à 51,33%. Montea doit donc établir un plan financier et un calendrier d'exécution. Pour plus de détails à ce sujet, nous renvoyons au point 4.5 de ce rapport annuel.

1.3.3 Risque de liquidité

Montea entretient des relations saines et durables avec ses partenaires bancaires (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis et KBC), qui forment un groupe diversifié de grandes institutions financières européennes. Cette diversification garantit des conditions financières attrayantes.

Le risque de financement, essentiellement un risque de manque de liquidités pour la sicafi, est endigué par :

- la diversification de la dette financière de Montea auprès de quatre grandes institutions financières européennes (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis et KBC), dont chacune finance environ un quart de la dette de Montea ;
- la durée de la dette financière : en 2012, Montea a finalisé le refinancement de l'ensemble de sa dette qui venait à échéance (EUR 25,0 millions) avec une durée moyenne de 3,6 ans. Montea est actuellement en train d'analyser sa dette avec les institutions financières pour être prête à la refinancer à des conditions conformes au marché actuel avant l'échéance des lignes de crédit.

Au 31 décembre 2012, Montea disposait d'un total de EUR 165,0 millions en lignes de crédit, dont EUR 146,5 millions déjà consommés. Sur ce total, EUR 30 millions viendront à échéance en 2013. Pour en savoir plus sur la structure de financement de Montea, nous renvoyons au point 4.5 de ce rapport annuel.

Le commentaire 34 comprend une vue d'ensemble des passifs financiers avec leurs durées respectives. L'entreprise maîtrise ses risques de liquidités en disposant de suffisamment de facilités de crédit disponibles¹⁴ et en harmonisant les recettes et les paiements autant que possible.

¹² Le taux d'endettement est calculé conformément à l'article 53 § 2 de l'AR sur les sicaf immobilières.

¹³ Art. 54 de l'AR sur les sicaf immobilières.

¹⁴ Montea dispose au 31/12/2012 de EUR 165,0 millions de lignes de crédit, dont EUR 146,5 millions sont déjà prélevés. Autrement dit, Montea peut encore disposer de EUR 18,5 millions. Si Montea avait prélevé au 31/12/2012 toutes les lignes de crédit, le taux d'endettement s'élèverait à 54,09%.

Compte tenu du statut légal de sicafe immobilière et vu la nature des biens dans lesquels Montea investit, le risque de non-renouvellement des lignes de crédit (sauf événement imprévu) est faible, même dans un contexte de resserrement des conditions du crédit. Face à cela, si les circonstances du marché se dégradent par rapport aux années antérieures, il convient de tenir compte d'un risque d'augmentation des marges de crédit après l'échéance des lignes de crédit.

Il existe par ailleurs un risque de résiliation des lignes de crédit bilatérales par annulation, résiliation ou révision des contrats de financement en cas de non-respect des engagements ('covenants') contractés à la conclusion de ces contrats.

Les engagements de Montea envers ses institutions financières sont conformes au marché. Ils prévoient notamment que le taux d'endettement (en vertu de l'AR sur les sicafe immobilières) ne peut dépasser le plafond de 60%.

En cas de non-respect de ses obligations et plus généralement en cas de défaut au sens des contrats, la Société est exposée au risque d'un remboursement forcé. Bien que, au vu des circonstances actuelles et des perspectives qui peuvent raisonnablement en découler, la société n'ait pas connaissance d'éléments à même de suggérer qu'un ou plusieurs engagements ne seraient pas tenus, le risque de non-respect des engagements n'est pas exclu.

Afin de faire face à un éventuel problème de liquidités, la sicafe entreprend actuellement des démarches pour pouvoir disposer à temps du financement nécessaire à la croissance du portefeuille. La sicafe ne prévoit actuellement pas de rencontrer des difficultés dans sa quête de sources de financement. À cet égard, la priorité va à l'équilibre entre le coût du financement, la durée du terme et la diversification des sources de financement.

Actuellement, la capacité d'emprunt s'élève encore à EUR 42,0 millions pour un taux d'endettement de 65% (plafond légal) et à EUR 26,7 millions pour un taux d'endettement de 60% (conventions avec les 4 banques).¹⁵

1.3.4 Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt

À l'exclusion des contrats de leasing, Montea contracte toutes ses dettes financières à un taux variable (EURIBOR 3 mois). Elle peut ainsi profiter d'éventuels taux favorables. La dette financière totale se compose à 95,6% de lignes de crédit à taux variable.

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Montea a pour politique de recourir à des instruments de couverture d'intérêt pour une partie de sa dette. Cette politique prudente s'explique ainsi : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

Le risque de hausse des intérêts est couvert par des IRS ('Interest Rate Swap'). 100% des financements bancaires consommés de Montea sont conclus à des taux variables. Dans la politique de Montea, au moins 75% des financements bancaires consommés sont couverts par des instruments de couverture du type IRS (qui remplacent le taux variable par un taux fixe). Au 31/12/2012, la dette totale à taux variable, soit EUR 146,5 millions, était couverte à 87,7% par des instruments de couverture du type IRS, avec échéance entre 2012 et 2021. 12,3% (ou EUR 18,1 millions) d'un total de EUR 146,5 est donc exposé aux taux d'intérêt variables.

¹⁵ À actif constant (c.à.d. sans croissance du portefeuille)

Sur base de la position d'endettement existante au 31 décembre 2012 et les taux d'intérêt à court terme à ce moment-là en vigueur, une hausse des taux d'intérêt à court terme avec 100 points de base emporterait une hausse faible des frais financiers totaux (EUR +0,3 million).

En 2012, 2 contrats IRS (pour un montant nominal de EUR 35 millions) ont été remplacés par un contrat (d'un montant nominal de EUR 60 millions).

Cette transaction s'inscrit dans le cadre de la maîtrise du coût du financement, la valeur négative des instruments de couverture les plus chers étant étalée sur une durée plus longue, compte tenu d'un montant nominal plus élevé et de frais de couverture moins importants. Par cette transaction, et basé sur un même montant de financements et d'instruments de couverture, le coût de couverture n'excèdera pas 2,4% (jusqu'au 31/10/2016 inclus).

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)	Echéance	Montant nominal	Montant comptabilisé 31/12/2012	Taux d'intérêt
Multicallable IRS	01/10/2018	-10.000	-10.000	4,11%
Forward IRS	01/10/2018	-25.000	-25.000	4,49%
Stepped IRS	01/07/2022	60.000	30.000	4,50%
TOTAL			-5.000	

Le 31/12/2013, EUR 30 millions ont été prélevés sur le nouveau stepped IRS d'un montant nominal de EUR 60 millions. Le 1 juillet 2014, la somme totale de EUR 60 millions sera consommée.

Montea a donc payé 4,5% de frais jusqu'au 31/12/2012 inclus. Cela va baisser progressivement à 2,5% à partir du 1/01/2013 et jusqu'au 31/10/2016 pour remonter graduellement à 4% jusqu'au 31/12/2022 inclus.

Montea possède encore une dette de EUR 6,7 millions (4,4% de la dette financière totale) au titre des contrats de leasing en cours. Ces 7 contrats de leasing (pour 3 sites) arrivent à échéance entre 2014 et 2017. Les contrats prévoient un remboursement fixe par trimestre (intérêts compris).

Compte tenu des lignes de crédit à taux variable, des instruments de couverture et des taux fixes sur les contrats de leasing, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2012 à 3,84%¹⁶ (y compris les marges bancaires).

De plus, chaque variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des IRS. Montea enregistre des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt si les taux en vigueur sont inférieurs à ceux qui servent au calcul des taux des IRS. Ces variations négatives peuvent influencer le résultat net mais sont sans effet sur le résultat net courant. Cette année des variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture ont a nouveau été enregistrées suite à la baisse continue des taux d'intérêt.

Vous trouverez dans le commentaire 7 un aperçu de la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse de 1 point de base des taux d'intérêt de nos dettes à taux d'intérêt flottant signifierait une hausse ou une baisse de la valeur du marché des instruments financiers de couverture de respectivement EUR 0,13 million. Cette sensibilité n'est pas un élément de caisse et n'aurait pas d'impact sur le résultat courant net, mais bien sur le résultat net.

Pour en savoir plus sur la politique de financement de Montea, nous renvoyons au point 4.5 de ce rapport annuel.

¹⁶ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette en 2012.

1.3.5 Risque de change

Le portefeuille immobilier de la sicaf se compose uniquement d'immeubles en Belgique et en France et tous les baux sont en euros. La société n'est donc pas exposée à des risques de change.

1.3.6 Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière de la sicaf si un client ou une partie adverse ne satisfait pas à ses obligations contractuelles. Le management dispose d'une politique de crédit et l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. La solvabilité de chaque nouveau locataire est examinée séparément avant que la sicaf ne propose un bail, compte tenu d'une garantie locative de 3 ou 6 mois.

1.3.7 Risque relatif aux procédures en cours

Montea a déjà mentionné sa citation par un tiers en 2008. Ce tiers estimait avoir droit à l'apport, par fusion ou autrement, de certains bâtiments. Montea avait refusé cet apport, jugeant sur la base d'éléments objectifs que les conditions contractuelles n'étaient pas remplies. Sur ce, l'adversaire avait exigé de Montea une indemnité de EUR 5,4 millions. Montea estime cette revendication non fondée. Les chiffres de 2011 comprennent une provision unique de EUR 1,20 million¹⁷ à la rubrique « autres produits et charges d'exploitation ». Pour plus de détails, nous renvoyons au point 4.3.6.1 « Convention d'apport de certains bâtiments suite à l'introduction en bourse » de ce rapport annuel.

1.4 Risques réglementaires

1.4.1 Permis d'environnement

Montea ou les locataires disposent des permis d'environnement nécessaires pour l'exploitation de toutes les installations certifiées dans ses bâtiments¹⁸. Ils sont adaptés si (une modification de) la législation, le type d'exploitation ou les caractéristiques techniques l'exigent.

1.4.2 Risques liés à l'environnement (état des bâtiments, qualité du sol, du sous-sol et des eaux souterraines)

Avant l'achat du bâtiment, Montea examine de manière approfondie toutes les dérogations et les risques environnementaux.

Afin de prévenir tout risque de pollution et financier, Montea fait également procéder, si nécessaire, à une étude de la qualité du sol, du sous-sol et des eaux souterraines des immeubles abritant ou ayant abrité des activités à risque, comme la présence d'une citerne de mazout. En cas de pollution avérée, Montea met tout en œuvre pour gérer en bon père de famille les risques potentiellement associés. De plus, Montea vérifie les installations présentant potentiellement un risque pour le sol à intervalles réguliers.

¹⁷ Après l'annonce des résultats financiers le 16 février 2012, Montea a constitué une provision de EUR 1,2 million suite à une décision de justice. Pour plus de détails sur cette décision, nous renvoyons au rapport annuel de 2011. (www.montea.com)

¹⁸ Montea est responsable des permis concernant l'exploitation du bâtiment. Le locataire est responsable des éventuels permis d'exploitation supplémentaires concernant l'activité visée. Ces documents font partie de la procédure lors de l'achat/la vente et/ou de locations.

1.4.3 Autres risques réglementaires

Montea est consciente que des changements peuvent avoir lieu dans les réglementations ou que de nouvelles obligations peuvent apparaître.

Les changements de la réglementation et les nouvelles obligations imposées à la Société ou à ses partenaires peuvent influencer son rendement et la valeur de son patrimoine. Citons à cet égard trois initiatives européennes : la Directive UCITS IV (« Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities »), la Directive AIFM (« Alternative Investment Fund Managers ») et le Règlement EMIR (« European Market Infrastructure Regulation »).

L'AIFMD affecte surtout l'organisation opérationnelle de la sicafi et exige par ailleurs la désignation d'un dépositaire.

Si un règlement du Parlement européen et du Conseil relatif aux produits dérivés et négociés, aux contreparties centrales et aux registres de transactions (aussi appelé European Market Infrastructure Regulation ou « EMIR ») entre en application sans changements, la Société risque d'être exposée à des coûts de financement plus lourds en raison des garanties de ses instruments de couverture qui servent à gérer les risques et leur impact sur la disponibilité des crédits. À la date du présent document, le règlement en question n'est pas encore adopté.

La Société est également sujette au risque de futurs changements défavorables dans le régime des sicafi. Ces changements peuvent par exemple avoir pour effet de réduire le résultat ou la valeur intrinsèque, d'augmenter l'endettement (par exemple par la simple application de nouvelles règles comptables), de réduire l'endettement maximum ou d'influencer la hauteur des dividendes obligatoires aux actionnaires de la sicafi. La transposition en droit belge des directives UCITS IV pourrait avoir un effet sur certains aspects de l'organisation des sicafi. En conséquence, la Société pourrait être contrainte de revoir ses règles et procédures à cet égard, en y consacrant les moyens nécessaires.

La Société est soumise à l'impôt des sociétés (33,99 %) mais sa base imposable est limitée aux dépenses rejetées et aux avantages anormaux et bénévoles. Les revenus locatifs ainsi que les plus-values ne sont donc pas compris dans la base imposable, ce qui réduit nettement cette dernière. Les distributions de dividendes sont soumises à un précompte mobilier de 25 %¹⁹.

En cas de perte de reconnaissance du statut de sicaf immobilière, la société perdrait l'avantage de ce régime fiscal favorable. Montea considère cela comme un risque simplement théorique, étant donné qu'elle veille à respecter toutes ses obligations; le risque de perte du statut est donc en principe purement théorique.

Par ailleurs, de nouvelles législations et réglementations nationales peuvent entrer en application, de même que des modifications aux textes existants, comme p.ex. sur les pratiques actuelles de l'administration fiscale dont il est question dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 octobre 2004 du Ministère belge des Finances concernant le calcul de la taxe de sortie.

Montea calcule la valeur coûts-acheteur visée dans la circulaire en déduisant les droits d'enregistrement ou la TVA, en conséquence de quoi la valeur coûts-acheteur visée dans la circulaire diffère de (et peut être inférieure à) la valeur du parc immobilier telle qu'elle figure dans le bilan IFRS de la sicafi.

¹⁹ L'augmentation du précompte mobilier de 25% sur les dividendes (non résidentiel) d'investissement immobilier a été faite par un ajustement de l'art. 269 du Code des impôts sur les revenus 1992 en vertu de l'art. 84 de la loi-programme du 27/12/2012 (MB 31/12/2012). Cette modification s'applique aux revenus qui sont crédités ou payables à partir de 01/01/2013.

2. Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Nous sommes heureux de joindre cette lettre au rapport annuel du sixième exercice de Montea.

En 2007, notre rapport annuel était intitulé « A year of dedication and creativity ». Le titre faisait référence à nos valeurs et à nos engagements. Au cours de l'année 2008, « A year of growth », nous avons vu notre portefeuille immobilier croître de plus de 50%. En 2009, « A year of challenges », Montea est parvenue à réaliser ses objectifs malgré la crise économique, et à distribuer un dividende conforme à celui de 2008. L'année suivante, 2010, fut pour Montea une année de nouvelles opportunités. Augmentation de capital réussie de mi-2010, nouvelles possibilités d'investissement en France, renforcement de l'équipe de management en 2011 : nous avons jeté les bases d'un nouveau chapitre dans l'histoire de Montea, « A year of new perspectives ». De nouvelles bases qui commencent à porter leurs fruits en 2012.

En 2012, Montea est parvenue à développer encore son portefeuille de 15% environ par l'achat de deux plates-formes logistiques (Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin de Crau) et par la création d'un nouveau centre de distribution sur mesure pour DHL Global Forwarding à Brussels Airport. Montea s'est aussi attachée à optimiser son portefeuille immobilier par la vente des sites d'Aertselaar et de Berchem. Montea a constitué en 2012 un « pipeline » de développement qui, d'après les plans, devrait commencer à porter ses fruits en 2013. Le développement sur mesure pour St-Jude Medical à Brucargo et l'achat d'un complexe logistique à Puurs en sont les deux premiers exemples.

En même temps que la croissance, nous avons veillé à la performance du portefeuille. Le taux d'occupation est resté au-dessus de 95% durant toute l'année.

Troisième réalisation importante de 2012 : la maîtrise du coût du financement par la restructuration des instruments de couverture et le refinancement de la dette bancaire échue.

La juste valeur du portefeuille immobilier se montait à EUR 283,68 millions au 31 décembre 2012. Montea a fait un grand pas en avant dans son ancrage français avec l'achat de deux plates-formes logistiques de « classe A » à Saint-Laurent-Blangy (Arras) et Saint-Martin de Crau (Marseille), toutes deux louées pour 9 ans. Montea confirme également sa place de spécialiste en immobilier logistique avec la réception d'un projet sur mesure, le nouveau centre de distribution de DHL Global Forwarding à Brussels Airport (Zaventem).

Le portefeuille immobilier de 514.767 m², réparti sur 32 sites, génère un rendement brut moyen de 8,30%. Ce rendement brut moyen est issu de contrats de location conclus avec +/- 60 clients petits et grands opérant dans des secteurs très divers, de la logistique (DHL, Fedex, Chronopost, Norbert Dentressangle) à l'industrie (BF Goodrich, Brossette, Jan De Nul) en passant par les biens de consommation (Unilever, H&M, Barry Callebaut).

En 2012, Montea est restée concentrée sur la gestion de son patrimoine immobilier existant.

Le revenu locatif net se monte à EUR 19,93 millions, soit une hausse de 3,4%²⁰ par rapport à 2011. Montea a signé de nouveaux baux et en a prolongé d'autres pour une superficie de plus de 41.000 m². Cela prouve que Montea a su faire preuve d'efficacité commerciale dans un contexte économique difficile. Le taux d'occupation en a également profité, passant à 96,27%.

²⁰ La juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 15%. Face à cela, le revenu locatif net ne progresse que de 3,4%, principalement à cause du fait que le bail de DHL à Brucargo n'a pas généré de revenus en 2012 et les sites de Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau sur une partie de l'année 2012 seulement.

La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation) atteint 84,1% pour toute l'année 2012, au lieu de 75,3% durant la même période de l'année dernière. Il faut préciser à cet égard que la marge opérationnelle de l'année dernière avait souffert d'une provision non récurrente²¹ de EUR 1,2 million dans le cadre d'une action en justice. Compte non tenu de cet état de fait, la marge opérationnelle de 2011 se situait à 81,5%.

Le taux d'endettement consolidé atteint 51,33%. La dette financière envers les banques est couverte à 87,7% par des contrats qui garantissent ensemble un taux de financement fixe de 4,75%²².

Enfin, attirons votre attention sur deux autres éléments qui influencent également le résultat net de EUR -3,11 millions mais sont sans effet sur le résultat courant net de 11,25 millions (donc sur le dividende). Il s'agit d'abord de la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40, estimation par des experts immobiliers indépendants) à hauteur de 1,8% (ou EUR 6,33 millions). Ensuite, on constate une importante variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39). Le phénomène s'explique par l'évolution des taux d'intérêt durant l'exercice (EUR 8,02 millions, entièrement inclus dans le résultat).

Au vu de ce qui précède, Montea enregistre un résultat net de -3,11 millions. Si l'on ne tient pas compte des éléments hors trésorerie qui résultent de l'application des normes comptables aux instruments de couverture et aux placements immobiliers, le résultat courant net atteint EUR 11,25 millions, soit 9,8% de mieux que l'an dernier.

Le Conseil d'administration va proposer à l'Assemblée générale ordinaire la distribution d'un dividende brut de EUR 1,93 par action pour toute l'année 2012, ce qui représente une hausse de 5% par rapport à l'an dernier, avec possibilité de dividende optionnel. Cela correspond à un dividende net de EUR 1,4475 par action²³.

Enfin, le Conseil d'administration souhaite remercier toute l'équipe Montea pour ses efforts infatigables et pour les résultats de 2012.

Gerard Van Acker*
Président du Conseil d'administration

Jo De Wolf**
Chief Executive Officer

* Représentant permanent de Gerard Van Acker SPRL

** Représentant permanent de Jo De Wolf SPRL

²¹ Les chiffres de 2011 comprennent une provision unique de EUR 1,20 million à la rubrique « autres produits et charges d'exploitation ». Compte non tenu de cette provision unique :

- la marge opérationnelle de 2011 s'élève à EUR 15,71 millions ;
- le résultat net courant de 2011 atteint EUR 10,25 millions (EUR 1,82 par action).

Les tableaux font toujours la comparaison avec les chiffres provision comprise.

L'explication des résultats financiers fera toujours la comparaison avec les chiffres provision non comprise.

²² Ce coût financier représente le taux annuel actualisé de la dette bancaire, sur la base du refinancement opéré, des couvertures en place, et du taux d'intérêt à court terme au 31 décembre 2012.

²³ Une faible baisse de 0,4% à cause du précompte mobilier de 25% en 2012 (contre 21% en 2011).

3. Chiffres clés

Préalablement :

Les chiffres de 2011 comprennent une provision unique de EUR 1,20 million²⁴ à la rubrique « autres produits et charges d'exploitation ».

Compte non tenu de cette provision unique :

- la marge opérationnelle de 2011 s'élève à EUR 15,71 millions ;
- le résultat net courant de 2011 atteint EUR 10,25 millions (EUR 1,82 par action).

Les tableaux font toujours la comparaison avec les chiffres provision comprise.

Dans les commentaires relatifs aux chiffres financiers la comparaison sera toujours faite par rapport aux chiffres hormis cette provision non récurrente.

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	31/12/2012	31/12/2011
				12 mois	12 mois
Portefeuille					
Portefeuille immobilier - Immeubles					
Nombre de sites		17	15	32	31
Surface du portefeuille immobilier					
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	262.667	203.375	466.042	416.283
Bureaux	M ²	33.434	15.291	48.725	44.630
Surface totale	M²	296.101	218.666	514.767	460.913
Potentiel de développement	M ²	54.500	36.000	90.500	90.500
Valeur du patrimoine immobilier					
Juste valeur (1)	K€	165.318	118.360	283.678	246.987
Valeur d'investissement (2)	K€	170.021	125.018	295.039	256.623
Taux d'occupation					
Taux d'occupation (3)	%	93,25%	100,00%	96,27%	96,45%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (1)	K€	7.777	0	7.777	7.902
Résultats consolidés					
Résultat net courant					
Résultat net locatif	K€			19.927	19.275
Résultat d'exploitation (4)	K€			16.756	14.506
Marge d'exploitation (5)	%			84,08%	75,26%
Résultat financier	K€			-5.469	-5.424
Résultat net courant (6)	K€			11.248	9.044
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période				5.634.126	5.634.126
Résultat net courant / action	€			2,00	1,61
Résultat net non courant					
Résultat sur le portefeuille (7)	K€			-6.330	-4.420
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€			-8.023	-4.918
Résultat net	K€			-3.106	-293
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période				5.634.126	5.634.126
Résultat net / action	€			-0,55	-0,05
Bilan consolidé					
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€			123.663	116.896
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€			157.836	134.462
Total du bilan	K€			307.498	269.482
Ratio d'endettement (9)	%			51,33%	49,90%
Actif net / action	€			19,18	20,75
Actif net / action (excl. IAS 39)	€			22,17	22,75
Cours de bourse (10)	€			28,40	24,52
Prime / (décote) (13)	%			28,07%	7,76%

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS.

(2) Valeur du portefeuille avant déduction des frais de transaction.

(3) Taux d'occupation sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.

(4) Résultat avant résultat sur le portefeuille immobilier.

(5) Résultat opérationnel avant le résultat du portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.

(6) Résultat net courant compte non tenu du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII, XVIII et XIX du compte de résultat) et compte non tenu de la variation dans l'évaluation des instruments de couverture financière (code XXII du compte de résultat).

(7) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.

(8) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.

(9) Taux d'endettement suivant la définition de l'AR du 7 décembre 2010.

(10) Cours boursier à la fin de l'exercice.

(11) Le calcul de l'actif net par action tient compte de 6.448.148 actions, le nombre d'actions après l'augmentation de capital du 20 décembre 2012.

(12) Le calcul du résultat net courant par action tient compte de 5.634.126 actions, le nombre d'actions ayant l'augmentation de capital du 20 décembre 2012, les nouvelles actions émises ne participant pas au résultat de 2012.

(13) Cours boursier - actif net par action / actif net par action

²⁴ Après l'annonce des résultats financiers le 16 février 2012, Montea a constitué une provision de EUR 1,2 million suite à une décision de justice. Pour plus de détails sur cette décision, nous renvoyons au rapport annuel de 2011. (www.montea.com).

4. Rapport de gestion

Les lignes de force du plan stratégique de Montea ont été redéfinies en 2012.

4.1 Stratégie de Montea “Space for Growth”

- ➔ Montea offre à ses clients l’espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. À cette fin, Montea entretient un vaste réseau de courtiers, de propriétaires, de promoteurs et d’entrepreneurs.
- ➔ Montea tire parti de sa connaissance du marché pour réaliser des investissements immobiliers de qualité, apportant une plus-value durable à ses clients et actionnaires.
- ➔ Montea s’appuie sur une équipe dynamique d’experts en immobilier logistique. Parfaitement au fait des besoins du client, Montea cherche des solutions de qualité, sur mesure, adaptées à une situation économique en évolution constante.
- ➔ Pour ces raisons, l’action Montea offre un risque étalé, une croissance rentable et un dividende stable.

Montea fonde son action sur trois concepts essentiels :

- **Immobilier logistique et semi-industriel**

Montea croit en la valeur à long terme de l’immobilier logistique et semi-industriel. Le cycle de vie total d’un bâtiment logistique est en effet un peu plus long que lui d’autres catégories d’immobilier institutionnel. Les exigences en termes d’architecture, le changement des techniques, la hauteur libre ou d’autres spécifications techniques évolueront moins vite que dans les autres catégories d’immobilier comme par exemple les immeubles de bureaux. Si certaines rénovations s’imposent tout de même durant tout le cycle de vie d’un bâtiment, les frais de rénovation, proportionnellement à la valeur totale, seront inférieurs à ceux d’autres catégories d’immobilier. L’immobilier logistique est donc un placement à long terme intéressant.

- **Pure player**

Montea a choisi d’investir exclusivement dans l’immobilier semi-industriel et logistique. Montea parvient donc à se concentrer vraiment sur cette niche. Les équipes en Belgique et en France sont composées de spécialistes dans ce secteur et peuvent par conséquent viser la première place dans leur domaine. Montea se distingue ainsi de nombreux autres fonds ayant opté pour une diversification dans leurs catégories d’immobilier et n’ayant donc pas de focalisation claire.

- **Investisseur final**

Montea intervient sur le marché comme investisseur final avec une vision à long terme sur son portefeuille immobilier. Montea peut utiliser son expertise et son expérience dans le créneau pour s’impliquer plutôt dans le processus de développement, en collaboration avec d’autres acteurs (comme des promoteurs en propriétaires fonciers). Le projet ‘built to suit’ avec Coca-Cola et la collaboration avec Group De Paepe pour le développement de la plateforme de distribution sont des exemples intéressants de cette vision. Montea ambitionne de réaliser à l’avenir d’autres projets du genre.

4.2 Rapport de l'expert immobilier²⁵

4.2.1 Le marché immobilier semi-industriel et logistique en Belgique 2013

4.2.1.1 Le marché locatif

4.2.1.1.1 Offre

Stock

Le stock en bâtiments industriels a connu, en 2012, une poursuite de sa croissance malgré le faible climat économique. Deux forces vives appuient cette augmentation. Sur le marché semi-industriel, de nombreux nouveaux développements sont axés sur les PME qui, à la location, préfèrent un achat pour leur usage personnel. Le nombre de développements sur le marché logistique est plutôt limité, mais chaque nouvelle unité représente généralement une superficie importante. Le plus grand progrès a été enregistré dans les provinces qui, traditionnellement, ont toujours été fortement représentées dans ce segment de marché.

Stock (m ²)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Anvers	5.640.000	5.662.000	5.875.000	5.905.000	6.090.000	6.255.000
FL-Orientale	1.567.000	1.756.000	1.785.000	1.845.000	1.895.000	1.930.000
FL-Occidentale	1.137.500	1.165.000	1.175.000	1.200.000	1.230.000	1.240.000
Limbourg	3.870.000	3.916.000	3.925.000	3.945.000	3.955.000	4.045.000
Brabant Flamand			2.915.000	3.055.000	3.060.000	3.090.000
Bruxelles	4.536.000	4.675.000	795.000	810.000	835.000	845.000
Brabant Wallon			1.185.000	1.185.000	1.190.000	1.190.000
Liège	2.387.000	2.435.000	2.445.000	2.485.000	2.495.000	2.525.000
Namur	600.000	600.000	600.000	610.000	610.000	610.000
Hainaut	1.565.000	1.636.000	1.775.000	1.940.000	1.955.000	1.990.000
Luxembourg	637.500	665.000	670.000	680.000	680.000	680.000
TOTAL	21.940.000	22.510.000	23.145.000	23.660.000	23.995.000	24.400.000

Projets

Le développement spéculatif de nouveaux projets dans le secteur logistique est actuellement exceptionnel. La construction de grands halls logistiques se déroule tellement rapidement grâce aux techniques de construction actuelles qu'il n'est plus nécessaire, d'un point de vue économique, de constituer un stock spéculatif qui, souvent, ne satisfait pas encore aux exigences spécifiques des utilisateurs finaux. Vu les loyers relativement bas et les frais élevés des terrains et des constructions, la marge de manœuvre pour le promoteur est quoi qu'il en soit limitée.

Sur le marché semi-industriel, des développements spéculatifs ne sont plus possibles que dans une mesure limitée, vu le volume restreint réparti entre des unités qui représentent fréquemment moins de 500 m², et le risque connexe moindre. Ici aussi, la prudence est de mise, étant donné que la portée financière du public cible, les PME, risque également de subir une certaine pression. En Flandre, il s'agit essentiellement de développements privés. En Wallonie, l'initiative émane souvent de sociétés régionales de développement.

²⁵ Source : De Crombrugge & Partners SA pour le marché immobilier en Belgique et Deloitte France pour le marché immobilier en France.

Projets (m ²)	semi-industrie	logistique (2013 - 2016)	logistique (> 2016)	Total
Anvers	34.370	270.608	141.400	446.378
FL-Orientale	29.900	74.799	208.000	312.699
FL-Occidentale	12.700	-	117.000	129.700
Limbourg	4.000	40.000	-	44.000
Brabant Flamand	4.536	50.000	-	54.536
Bruxelles	-	63.000	55.000	118.000
Brabant Wallon	612	27.000	-	27.612
Liège	4.000	23.000	265.000	292.000
Namur	1.000	-	-	1.000
Hainaut	1.852	12.500	244.000	258.352
Luxembourg	14.000	-	110.000	124.000
TOTAL	106.970	560.907	1.140.400	1.808.277

Par conséquent, le potentiel de développement n'est pas sans avoir son importance et représente quelque 7 % du stock existant. Le développement de certains grands projets logistiques est souvent prévu depuis des années, mais sa concrétisation dépend d'une demande actuelle de l'utilisateur final ou du locataire. Actuellement, celle-ci est toutefois très limitée.

Les principaux projets, dont certains ont déjà été pris en considération dans le *take up* étant donné qu'il s'agit d'un développement à usage propre, sont entre autres :

Commune	Adresse / Projet	Type	Superficies (m ²)	Disponibilité
2830 Willebroek	De Hulst	logistique	200.000	2013-2014
2830 Willebroek	Antwerp South Logistics (fase 3 & 4)	logistique	70.000	(*)
9100 Sint-Niklaas	Lidl	logistique	46.000	2013
2870 Puurs	Vandeputte Safety (Puurs Pullar)	logistique	18.000	2013
4684 Haccourt	TriLogiport	logistique	200.000	> 2013
1931 Brucargo	DHL	logistique	23.000	déc 2012
1931 Brucargo	St Jude Medical	logistique	7.700	2013
1120 Bruxelles (N-O-Heembeek)	Katoennatie (ex Marly)	logistique	63.000	(*)
9052 Zwijnaarde	Eiland Zwijnaarde	ind./logistique	250.000	2014

* : livraison du projet ± 1 an après signature du contrat de loyer

Inoccupation

L'absorption relativement bonne en 2012 a débouché sur un recul de l'inoccupation totale. Il convient ici de distinguer les plus grandes unités (> 5 000 m²) des plus petites (< 5 000 m²). Par manque de développements logistiques spéculatifs, l'on enregistre une baisse au sein du segment logistique pur et ce, malgré une reprise plus faible en 2012. Il s'agit de la conséquence logique du principe de *built to suite*, de plus en plus fréquemment utilisé, selon lequel des bâtiments ne sont plus érigés sans la présence préalable d'un locataire ou utilisateur final. Le nombre de bâtiments de qualité directement disponibles est dès lors plutôt limité.

En revanche, le segment semi-industriel enregistre une augmentation du taux d'inoccupation, malgré la belle progression des chiffres d'absorption de 2012. Cela peut éventuellement s'expliquer par la construction de nombreux nouveaux bâtiments semi-industriels axés sur les PME, de sorte que les sites semi-industriels à petite échelle, souvent désuets, sont relégués aux oubliettes, ce qui entraîne un taux d'inoccupation supérieur. En effet, ils ne satisfont plus toujours aux exigences posées, ce qui a pour conséquence que l'achat d'une nouvelle unité d'exploitation compacte est préféré à la location d'un bâtiment vieillot.

	Disponibilité (m ²) 2012			Disponibilité (€/m ² /an) 2012		
	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Total	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Moyenne pondérée
Anvers	156.170	511.851	668.021	39	37	37
FL-Orientale	111.290	253.306	364.596	35	35	35
FL-Occidentale	55.413	-	55.413	24	-	24
Limbourg	68.717	56.000	124.717	38	36	37
Brabant Flamand	103.197	71.742	174.939	46	36	42
Bruxelles	56.098	9.319	65.417	47	42	46
Brabant Wallon	41.230	12.320	53.550	47	42	46
Liège	48.515	128.621	177.136	34	26	28
Namur	11.745	12.500	24.245	37	50	44
Hainaut	64.113	71.286	135.399	36	33	34
Luxembourg	1.110	-	1.110	39	-	39
Total	717.598	1.126.945	1.844.543			

En chiffres absolus, le taux d'inoccupation représente environ 7,50 % du stock existant.

4.2.1.1.2 Demande

Take up

En 2012, l'absorption de l'immobilier industriel a connu un volume comparable à 2011. En règle générale, l'on peut dire que c'est essentiellement le segment semi-industriel qui a permis à l'absorption de se poursuivre et que la perte sur le marché logistique a été compensée par le gain significatif du segment semi-industriel. Ce segment avait en effet connu un net progrès (essentiellement grâce aux achats à usage personnel). Par contre, le marché logistique a connu un recul évident en raison de l'attitude expectative des grands acteurs logistiques due à la faiblesse de la conjoncture. Les glissements, comme les fortes prestations de la Flandre occidentale et de Liège en 2012, résultent souvent d'une ou de plusieurs transactions plus importantes (achat à usage personnel ou location) qui ont un impact non négligeable sur le chiffre d'affaires annuel.

Take-up (m ²)*	2010			2011			2012		
	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Total	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Total	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Total
Anvers	164.137	132.557	296.694	231.708	346.723	578.430	308.696	137.465	446.161
FL-Orientale	100.141	38.608	138.749	115.485	32.291	147.776	163.947	26.237	190.184
FL-Occidentale	8.106	9.184	17.290	26.233	31.610	57.843	56.811	83.107	139.918
Limbourg	7.116	27.619	34.735	18.872	132.402	151.273	29.606	54.934	84.540
Brabant Flamand	55.720	96.048	151.768	85.299	54.915	140.214	118.385	29.003	147.388
Bruxelles	119.859	5.900	125.759	15.762	34.593	50.355	27.290	12.870	40.160
Brabant Wallon	18.505	8.115	26.620	18.738	12.650	31.388	25.053	-	25.053
Liège	42.280	17.322	59.602	28.180	62.120	90.299	79.205	124.952	204.157
Namur	4.100	-	4.100	5.877	10.120	15.997	5.950	28.012	33.961
Hainaut	32.256	59.645	91.901	29.822	54.914	84.735	16.968	18.273	35.241
Luxembourg	-	-	-	-	-	-	1.055	-	1.055
TOTAL	552.220	394.998	947.218	575.974	772.337	1.348.311	832.964	514.853	1.347.817

Si, aux surfaces actuelles disponibles, l'on ajoute les projets prévus et si ceux-ci sont mis en corrélation avec le *take up* historique, l'on obtient une image claire du nombre d'années nécessaire à l'incorporation ou l'absorption de ce volume. Les chiffres d'absorption relativement bons et le retour au sens des réalités sur le plan de la future offre en projets donnent lieu à un recul de la période d'absorption. Liège et le Hainaut offrent, suivant l'offre et les projets actuels, le choix le plus vaste dans la quête de nouvelles surfaces. Ce n'est pas le fruit du hasard si ces deux provinces comptent quelques projets de plus grande envergure tels que TrilogiPort ou le Magna Park. Les possibilités dans le Brabant flamand peuvent être qualifiées de plutôt restreintes. La recherche de grandes surfaces logistiques de première qualité n'y est pas évidente.

Néanmoins, la baisse générale du nombre d'années d'absorption doit être mise en vis-à-vis de la demande actuelle restreinte en grandes surfaces nouvelles en raison de la situation conjoncturelle faible. Par conséquent, il faut faire preuve d'une certaine prudence en cas de projection dans l'avenir de données historiques.

Logistique & Sémi-industriel	Disponibilité (m ²) *	Projets (m ²)	Take up historique (m ²)**	Absorption (années)
Anvers	246.500	446.000	433.500	1,6
FL-Orientale	126.500	312.500	141.000	3,1
FL-Occidentale	42.500	129.500	50.000	3,4
Limbourg	100.500	44.000	78.000	1,9
Brabant Flamand	170.000	54.500	138.000	1,6
Bruxelles	10.000	118.000	64.000	2,0
Brabant Wallon	25.500	27.500	22.500	2,4
Liège	85.000	292.000	86.000	4,4
Namur	23.000	1.000	15.500	1,5
Hainaut	49.500	258.000	67.500	4,6
Luxembourg	<i>non-représentatif</i>			
TOTAL	879.000	1.683.000	1.096.000	2,6

* : sans projets ** : 5 dernières années

Loyers

En 2012, les loyers ont connu une évolution plane. Bien que la situation continue à jouer un rôle crucial dans le loyer, il faut également tenir compte d'autres paramètres liés à la construction. La hauteur libre, la présence de sprinklers et le nombre de quais de chargement par m² en sont quelques exemples. Outre la situation, le loyer dépend également des qualités intrinsèques du bâtiment. Bon nombre de sites industriels vieillots ne se louent plus qu'à des prix planchers. Bien qu'ils répondent encore à une demande précise sur le marché, ils sont souvent peu fonctionnels et enregistrent un mauvais score énergétique. Dans un même temps, le développement de nouveaux projets s'en trouve ainsi ralenti. Vu les prix élevés des terrains et les coûts de construction qui ne font qu'augmenter, les bas loyers ne laissent ainsi que peu de marge au promoteur. Le tableau ci-dessous présente une vue d'ensemble des loyers pour l'immobilier logistique dans les différentes provinces.

Province/région	Minimum logistique 2012 €/m ² /an	Maximum logistique 2010 €/m ² /an	Maximum logistique 2011 €/m ² /an	Maximum logistique 2012 €/m ² /an	Evolution
Anvers	36	46	46	46	=
FL-Orientale	35	40	42	41	=
FL-Occidentale	34	38	38	38	=
Limbourg	33	39	39	40	=
Brabant Flamand					
Bruxelles	38	50	50	51	=
Brabant Wallon					
Liège	34	39	39	40	=
Namur	35	40	40	40	=
Hainaut	34	37	38	38	=
Luxembourg	30	35	35	35	=

4.2.1.2 Marché des investissements

Volume d'investissement

Le marché des investissements a connu un léger recul par rapport à 2011, ce qui est logique au vu du nombre limité de grandes transactions dans le segment logistique et de l'accent mis sur les achats à usage propre dans le secteur semi-industriel. Le secteur logistique ne peut par conséquent pas réellement profiter du recul du volume d'investissement sur le marché des bureaux. L'an dernier, les moyens libérés ont essentiellement été affectés à l'immobilier de la vente au détail. En outre, l'on déplore une pénurie en objets d'investissement adaptés à des investisseurs professionnels et, dans le cas de grands développements logistiques également, l'on rencontre des utilisateurs finaux qui préfèrent acheter pour leur usage propre.

Evolution volume d'investissement	
2004	140.000.000 €
2005	99.000.000 €
2006	305.000.000 €
2007	600.000.000 €
2008	431.500.000 €
2009	135.000.000 €
2010	145.000.000 €
2011	165.000.000 €
2012	155.000.000 €

Les transactions d'investissement les plus évidentes ont été réalisées par les sicav immobilières belges Montea, WDP et Intervest Offices & Warehouses, mais l'assureur pension Intégrale reste également un acteur actif sur le marché. Le tableau ci-dessous présente une vue d'ensemble de différentes transactions.

Commune	Sup. (m ²)	Investisseur	Type	Rendement/Prix
Brucargo DHL	28.236	Montea	Logistique	7,50%
Forest (Gutenberg)	29.000	Intégrale	Semi-Industrie	6,97%
Oevel	11.496	Intervest O/W	Logistique	7.900.000,-€
Rue du Biplan, Haeren	5.539	Intégrale	Semi-Industrie	6.600.000,-€
Zwijndrecht	20.000	WDP	Logistique	8.500.000,-€

Tout comme au cours des années précédentes, ce sont par conséquent les investisseurs belges qui ont été les plus actifs sur le marché. Mais il y a aussi la demande des utilisateurs finaux qui sont également à la base d'une partie de l'absorption et de la fixation des prix.

Rendements

Les rendements pour l'immobilier industriel font du sur-place, de sorte que l'on enregistre quasiment aucun glissement par rapport à 2011. Les rendements les plus marqués se situent aux alentours de 7%. Le rendement des bâtiments dont la sécurité de location se joue à long terme peut encore descendre en dessous de ce niveau. Les investissements d'Intégrale en constituent un exemple. Le fait qu'il s'agisse ici de locations à long terme aux services publics belges n'est pas le fruit du hasard. Les *prime yields* pour des bâtiments industriels se situent dans un couloir de 6,90% à 8,25%. L'intérêt belge à long terme a, entre-temps, entraîné de nouveaux cours planchers. Bien que cela exerce une certaine pression sur les coûts de financement, le risque limité est source d'appétit et la politique plus stricte en matière d'octroi de crédits des organismes financiers a pour effet que l'on n'assiste pas à des déraillements.

4.2.1.3 Perspectives

Les attentes économiques pour 2012 s'annoncent faibles avec une croissance nulle attendue après le recul en 2012 (-0,2 %). Dans ce contexte, il faudra dans l'intervalle encore faire preuve de patience avant qu'une relance évidente de l'activité économique ne s'annonce. Bien que la situation centrale de la Belgique soit un atout important, la concurrence exercée par les pays environnants continue à augmenter. Les bas loyers pour l'immobilier logistique ne sont pas en mesure de compenser intégralement différents paramètres plus faibles, entre autres les charges salariales supérieures. Dans le LPI (*Logistic Performance Index*) de 2012, établi par la Banque mondiale, la Belgique a dans le même temps poursuivi son ascension jusqu'à une septième place, ce qui n'est certainement pas mauvais. Toutefois, la concurrence avec les Pays-Bas (cinquième place) et l'Allemagne (quatrième place) pour attirer d'éventuelles nouvelles implantations d'EDC (European Distribution Centre) est grande et représente dès lors un défi de taille.

Eu égard à la croissance économique nulle attendue, les prévisions pour le marché immobilier industriel en 2013 sont extrêmement difficiles à formuler. L'on peut se fonder sur une poursuite de la stabilisation des loyers et rendements. Il semble difficile de se rapprocher de l'absorption dans le segment semi-industriel. Dans le segment logistique, le mot d'ordre est d'attendre une relance de la conjoncture avant de pouvoir de nouveau lancer de nouveaux projets.

4.2.1.4 SWOT

<p>S</p> <ul style="list-style-type: none"> - SITUATION CENTRALE EN EUROPE DE L'OUEST - MARCHE SOLIDE DE PME EN FLANDRES - DEMANDE PLUS IMPORTANTE POUR CAUSE DE BESOINS DE RENOVATION DE BÂTIMENTS OBSOLETES EXISTANTS - PRIX TERRAINS COMPETITIFS p.r.aux REGIONS ENVIRONNANTES 	<p>W</p> <ul style="list-style-type: none"> - COÛT MAIN D'ŒUVRE ELEVE - CLIMAT FISCAL - RECUPERATION TVA PAR END USERS (PME) (achat versus lease) - PRIX SENSIBLES DE L'IMMOBILIER Log. ET SemiInd.
<p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> - VENTE D'IMMEUBLES ANCIENS AUX END USERS - ACROISSEMENT DE PORTFOLIO D'IMMEUBLES PEB - DEMANDE PAR END USERS AYANT UNE BASE FINANCIERE FAIBLE DE LOCATIONS a.I. D'ACHATS - MULTIMODALITE - AUGMENTATION DES LOYERS PAR MANQUE D'OFFRE 	<p>T</p> <ul style="list-style-type: none"> - RETARD DES INVESTISSEMENT EN 'MISSING LINKS' - TRAFFIC CONGESTIONNE ET MODERNISATION RESEAU ROUTIER - BRUSQUE AUGMENTATION DU PRIX DE L'ENERGIE - RECULECTEUR INDUSTRIEL PAR RAPPORT A L'ECONOMIE DE SERVICES - GLISSEMENT VERS L'EUROPE ORIENTALE

4.2.2 Le marché immobilier en France

4.2.2.1 Contexte économique

Après la crise de 2009, les années 2010 et 2011 enregistrent une faible reprise de l'économie en France avec 1,5% puis 1,7% de croissance. En 2012, l'économie française est entrée dans une quasi récession. La croissance sur l'ensemble de l'année a été de 0,2%. La crise de la dette des économies européennes a pesé sur les fondamentaux des économies européennes, remettant en question leur solidité économique et sociale, la capacité de création de valeur de leurs entreprises et leurs opportunités de développement. Le contexte économique de 2012 a été caractérisé par l'incertitude mais les estimations actuelles pour 2013 ne prévoient pas d'aggravation de la situation. L'OCDE, le FMI et la Commission Européenne anticipent une croissance française comprise entre 0,3% et 0,4%. Au niveau européen, le PIB a marqué un retrait de 0,4% en 2012 et l'année 2013 devrait enregistrer une nouvelle baisse de 0,2%, sous la pression des économies du sud.

En 2012, la consommation des ménages français, traditionnel moteur de l'économie, a légèrement progressé de 0,4%, contre 0,6% en 2011 et 1,5% en 2010. Cette lente diminution du taux de croissance de la consommation s'explique par un faible taux de confiance des ménages en l'avenir. Selon un sondage CSA réalisé en novembre 2012, 60% des personnes interrogées considéraient que la France ne sortirai pas de la crise avant 2016. De la même façon, la perception du caractère « figé » de la crise européenne a cristallisé une crainte en l'avenir et favorisé une épargne de précaution impactant à nouveau la consommation.

Ce pessimisme est conforté par un taux de chômage élevé et en hausse, à 10,5% en novembre 2012 contre 10% fin 2011. Enfin la perspective d'une augmentation des taux de prélèvements obligatoires et les annonces de plans sociaux (Arcelor Mittal, PSA Peugeot Citroën, Renault...) ne concourent pas à la relance par la consommation.

Les investissements des entreprises sont restés stables à +1% en 2012. Cependant, les dernières prévisions de la Banque de France laissent à penser que ces investissements devraient diminuer en 2013, de l'ordre de 2%. Cette prévision négative intervient dans un contexte de financement de l'économie en proie à l'application des nouvelles réglementations prudentielles Bâle III pour les institutions financières. Ainsi, pour se conformer à ces dernières et voir leur notation conservée, les banques accordent de plus en plus difficilement des crédits aux entreprises (PME), et le financement sur les marchés financiers est quasi nul. En année courante, la balance commerciale française s'est améliorée légèrement en 2012 mais est restée déficitaire de 67 milliards d'euros, contre -74 milliards en 2011. L'économie française a pâti de la récession de ses partenaires européens, ses exportations ont été orientées à la baisse tandis que ses importations sont restées stables. Hors zone européenne, les exportations souffrent d'un euro fort de manière récurrente, l'Euro Dollar affichait 1,35 en février 2013 contre 1,30 en février 2012.

D'autre part, il existe une incertitude majeure quant à la politique fiscale française. Pour continuer à emprunter à des taux faibles sur les marchés, l'Etat français doit maintenir un équilibre délicat entre une politique de rigueur budgétaire (baisse de l'aide publique) et une politique en faveur de la compétitivité (hausse de l'aide publique) des entreprises (notamment grâce au Plan de compétitivité). Si les conditions de financement actuelles de l'Etat sont très bonnes, au même niveau que celles de l'Allemagne, elles pourraient se détériorer si la perception de la France par les marchés venait à se détériorer, à l'instar de la dégradation de AAA à AA1 en mai dernier par l'agence Moody's. Cependant, les marchés avaient peu réagi à cette annonce, et on remarque que les investisseurs sont restés confiants quant au potentiel de la France à faire face à ses échéances.

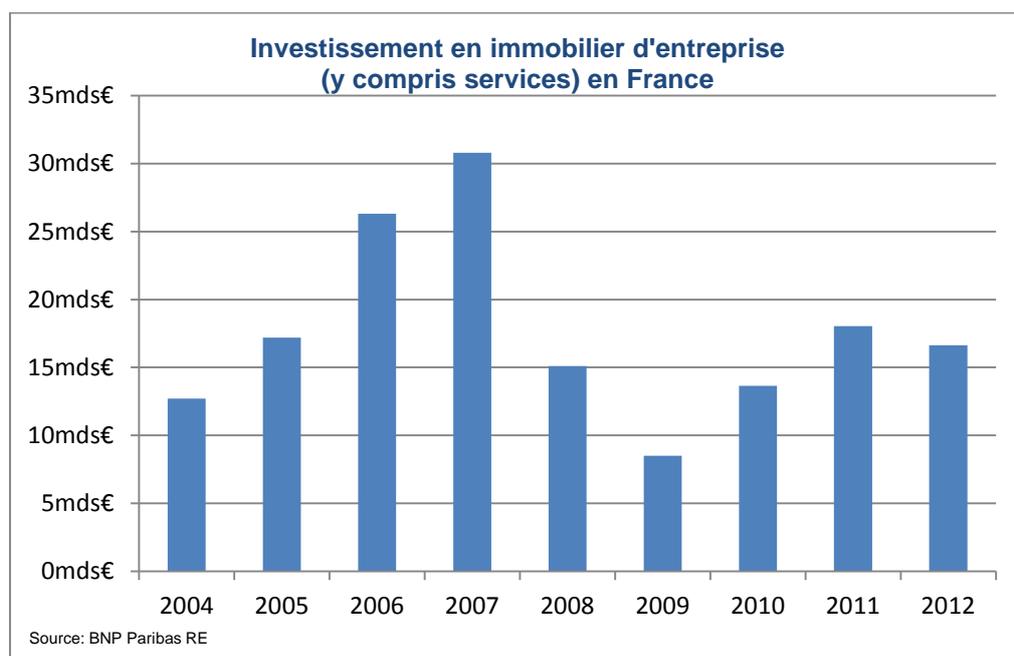
La situation pour 2013 est difficile à anticiper. La France s'inscrit dans un contexte européen fragilisé et régi par des annonces ponctuelles. Concernant sa politique intérieure, elle affiche une réelle volonté de réduction de son déficit et de relance de l'économie. Si l'année 2013 ne signera pas le retour à la croissance, nous pouvons espérer, selon les dernières estimations, qu'elle sera légèrement plus positive.

4.2.2.2 Aperçu global du marché immobilier d'entreprise

Le marché immobilier d'entreprise français a particulièrement bien résisté dans un contexte économique anxigène. Mais aucune reprise nette de l'activité n'a été constatée et les résultats sont contrastés selon la typologie d'actifs.

Sur le marché de l'investissement, le volume global pour l'année 2012 a atteint 16,6 milliards d'euros en immobilier d'entreprise (y compris services) en France²⁶, en modeste recul de 8% par rapport à 2011. Ce recul est identique en Ile-de-France et dans les Régions. En revanche, les tendances diffèrent considérablement selon la typologie des actifs, avec un recul plus marqué sur le marché des bureaux (-16%).

²⁶ Source BNP R.E.



Le nombre important de transactions d'envergures, notamment de portefeuilles et quelques « mega-deals », ont permis de maintenir le marché à flots en particulier durant le 4^{ème} trimestre. Ainsi, une quarantaine d'opérations soit la moitié des investissements ont porté sur des montants supérieurs à 100 millions d'euros, principalement en Ile-de-France, telles que les acquisitions :

- par Qatar Investment Authority des immeubles parisiens Neo, Retiro et 52-60 Champs Elysées, respectivement pour 322 m€, 300 m€ et 500 m€ ;
- par un fond conseillé par JP Morgan AM, des immeubles Avant-Seine et 52 Hoche à Paris, pour 508 m€ ;
- en VEFA par Union Investment, de l'ensemble de bureaux CityZen à Bois-Colombes, pour 240 m€ ;
- ou encore par AXA de l'immeuble mixte Carré Saint-Germain à Paris, pour 148 m€.

87% des transactions dépassant les 200 millions d'euros ont été réalisées par des investisseurs internationaux. 2012 a été marquée par une ré-internationalisation du marché de l'investissement en Ile-de-France, les étrangers ne représentant qu'un quart des montants investis en régions. Le marché français a assisté à une diversification de l'origine de ces acteurs. Près de 30% du volume investi²⁷ provient d'investisseurs qui ne sont ni nationaux, ni anglo-saxons, ni allemands (15% Moyen-Orientaux et 4% asiatiques). Les tensions financières ont conduit certains investisseurs français à se désengager d'actifs emblématiques, produisant un solde d'investissement négatif de près de 1,3 milliards d'euros²⁸.

Géographiquement, les bureaux parisiens et les commerces de centre-ville des grandes métropoles ont concentré la moitié des engagements en 2012. Les transactions portant sur des bureaux restent largement majoritaires (69% du volume global), mais leur poids diminue à un niveau historiquement bas au profit des autres typologies d'actifs, notamment des commerces. Les investissements en commerce en France sont quasiment stables depuis trois ans autour de 3 milliards d'euros. En Ile-de-France, ils ont enregistré leur meilleure performance dépassant l'année record de 2010 (1,7 milliards d'euros)²⁸. Les marchés d'investissement de la logistique et des locaux d'activité ont également affiché de bons résultats en 2012 avec une croissance globale de 40% sur un an. Ces marchés ont représenté 9% du volume total investi en 2012 en immobilier d'entreprise, à 1,4 milliards d'euros sous l'impulsion de ventes de portefeuilles.

²⁷ Source CBRE.

²⁸ Source DTZ.

La fourchette de taux s'est encore élargie en 2012, avec d'un côté une concurrence accrue sur les « meilleurs » actifs, et de l'autre des difficultés à accepter un « repricing » des actifs secondaires qui permettrait des stratégies plus opportunistes de certains acteurs notamment étrangers. Les taux « prime » se sont stabilisés en fin d'année, au niveau plancher de 4,25% pour les bureaux²⁹ et 4% pour les boutiques²⁹. Pour les actifs logistiques « prime », les taux sont légèrement remontés au cours de l'année, et sont compris entre 7,25% et 7,50% pour un actif neuf de classe A, très bien situé, offrant une durée d'engagement ferme supérieure à 6 années.

Pour l'année 2013, les prévisions sont prudentes et les plus optimistes envisagent des niveaux d'activité immobilière similaires à ceux de 2012.

Sur le marché locatif de bureau, près de 2,4 millions m² ont été placés en Ile-de-France³⁰, en léger recul de 3% sur un an. Comme l'année précédente, le troisième trimestre a été particulièrement actif, établissant un nouveau record (830.000 m²)²⁸ depuis douze ans. Rappelons néanmoins que le Ministère de la Défense s'est positionné sur 135.000 m² à construire dans le 15^{ème} arrondissement, soit 16% du volume placés sur ce trimestre.

Les signatures de grandes transactions (> 5.000 m²) ont continué en 2012 (+8% sur un an)³¹ :

- Ministère de l'Ecologie – 54.000 m² (Tour Esplanade) à La Défense
- Sanofi – 50.000 m² à Gentilly
- Thalès – 49.000 m² à Vélizy Villacoublay
- Allianz – 35.000 m² (Tour Athéna) à La Défense
- PPR – 17.000 m² (Laennec) à Paris
- Samsung – 14.500 m² (Ovalie) à Saint-Ouen

Les disparités géographiques ont été importantes en 2012. La 1^{ère} Couronne a été particulièrement active (+38%), et La Défense a connu la plus forte progression sur l'année (+40%), après plusieurs trimestres atones, grâce à la signature au dernier trimestre des deux grandes transactions précitées. Au contraire l'activité sur les autres secteurs est en repli, notamment à Paris où elle recule d'environ 10% sur un an. Mais grâce à une offre structurellement limitée, le marché de la capitale reste tendu, avec un taux de vacance compris entre 3,5% et 5,2% selon les sous-secteurs²⁹.

La Première Couronne a bénéficié d'une forte proportion de pré-commercialisations et clés-en-mains. En 2012, ce type d'opérations a représenté les deux tiers des transactions sur des grandes surfaces, contre seulement 37% en moyenne sur les dix dernières années³. Les utilisateurs se positionnent de plus en plus en amont des opérations, ce qui ne permet pas d'absorber l'offre existante. Le niveau d'offre immédiate est resté stable en Ile-de-France, à 3,6 millions de mètres carrés **Error! Bookmark not defined.** au 31 décembre 2012.

L'effet rareté lié à l'offre d'adresses prestigieuses a favorisé le maintien des valeurs « prime » dans Paris, estimées à 820 €/m² pour le QCA, avec notamment quatre transactions supérieures à 800 euros par mètre carré³². Mais en périphérie, les valeurs faciales ont commencé de baisser, à 440 €/m² à La Défense (-11%) et 430 €/m² dans le Croissant Ouest³³. Les valeurs de seconde main ont peu évolué en 2012, à 320 €/m² en moyenne en Ile-de-France³⁴. Les différents marchés locatifs restent aux mains des utilisateurs, et les loyers réels peuvent être impactés jusqu'à 25% par les mesures d'accompagnement selon les secteurs.

²⁹ Source CBRE.

³⁰ Source Immostat.

³¹ Source BNPP RE.

³² Source Cushman & Wakefield.

³³ Source Immostat.

³⁴ Source Immostat.

4.2.2.3 Marché locatif de la logistique (entrepôts > 5.000 m²)

Demande placée

En 2012, le marché locatif des entrepôts > 5.000 m² s'est contracté de 35% sur un an, avec 1,9 millions m² transactés³⁵, soit le niveau le plus bas depuis 2008. Cette chute s'explique en partie par les mauvais résultats de l'Île-de-France en comparaison d'une année 2011 exceptionnelle.

Malgré des résultats très hétérogènes, la région francilienne se positionne devant le Couloir rhodanien (Rhône-Alpes), le Grand Nord et le Grand Sud, respectivement avec 24% (0,46 millions m²), 21% (0,4 millions m²), 16% (0,31 millions m²) et 9% (0,18 millions m²) du volume global placé. Mais l'écart entre l'Île-de-France et les autres régions s'est nettement réduit. Certains marchés secondaires se sont démarqués en 2012, à l'image de la Normandie qui a regroupé 10% des volumes commercialisés, l'équivalent du Grand Sud, avec notamment la prise à bail de Schneider Electric sur 43.000 m² à Evreux.

Le très bon début d'année **en Île-de-France** ne s'est pas confirmé au deuxième semestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, la demande placée en région francilienne a chuté de 60%. 40% des commercialisations ont été réalisées au 1^{er} trimestre, parmi lesquelles Intermarché sur 95.000 m² au Vert-Saint-Denis. Cette vente utilisateur négociée fin 2011 représente à elle seule 15% de l'activité francilienne en 2012. A l'image de cette acquisition, la moitié de la demande placée s'est exprimée sur la « classe B ».

2012 aura été marquée par les reculs des grandes transactions et des clés-en-mains, respectivement -45% et -62% par rapport à 2011.

Traditionnellement, la demande placée s'est concentrée au Nord et au Sud de la région francilienne, représentant plus des trois-quarts des transactions de l'Île-de-France, de manière équilibrée entre les deux secteurs si l'on exclut la transaction du Vert-Saint-Denis.

L'activité dans le Grand Nord s'est également inscrite en retrait par rapport à 2011 (-17% sur un an) malgré la signature de deux clés-en-mains locatifs de grande taille : Amazon sur 90.000 m² à Lauwin-Planque et Décathlon sur 57.000 m² à Valenciennes. Ce recul a été plus fort en Picardie (-70% à 31.000 m²)³⁴ que dans le Nord-Pas-de-Calais (-4% à 285.000 m²)³⁴.

Grâce à une activité locative en progression de 16% sur un an la **région lyonnaise** a retrouvé sa seconde place derrière l'Île-de-France et devant le Grand Nord. Contrairement à l'année précédente, où 83% des transactions avaient porté sur des petites et moyennes surfaces, 2012 a été marquée par des transactions de grande taille puisque 61% des surfaces transactées étaient supérieures à 20.000 m², à l'image de :

- Darty – clés-en-mains de 59.500 m² à Pusignan
- Fiducial – 43.000 m² à Satolas et Bonce
- Ceva Freight Management – 31.500 m² à Corbas
- Geodis – 26.000 m² à St Quentin Fallavier
- Conforama – 25.000 m² à St Georges d'Espérance

Le rebond de l'activité locative dans le **Grand Sud** ne s'est pas confirmé en 2012 (-52%) avec un retour à des volumes plus habituels sur ce marché. Cette année, le secteur de Distriport n'a pas été actif, contrairement à celui de Clésud (Intermarché, Transports Lurit et Gifi) mais sur des petites surfaces.

De manière générale, les chargeurs ont été particulièrement dynamiques sur la Dorsale, représentant 61% et 70% de la demande placée, respectivement en nombre et en volume³⁶, principalement grâce aux opérateurs de la grande distribution (56% des chargeurs).

³⁵ Source CBRE.

³⁶ Source JLL.

Offre

CB Richard Ellis a recensé 3,7 millions m² disponibles en France au 1er janvier 2013, en hausse de 5% sur un an, hausse limitée par l'absence deancements « en blanc » depuis 3 ans. Ce phénomène entraîne une diminution de la qualité du stock. Ainsi le niveau d'offre neuve (350.000 m²) n'a jamais été aussi bas depuis 10 ans selon BNP Paribas RE. A Lyon par exemple, la part d'entrepôts de classe A est passée de la moitié au tiers des disponibilités en un an³⁷. En Ile-de-France au contraire, malgré l'absence de mises en chantier, l'offre « A » reste au-dessus de 800.000 m² et représente plus de la moitié des surfaces disponibles dans la région.

Les disparités sont importantes selon les secteurs : le taux de vacance était particulièrement faible dans le Grand Nord au 31 décembre 2012 (3,5%)³⁸ tandis qu'il était significatif dans la région lyonnaise (10,4%)³⁶. L'Ile-de-France et Marseille se situent à des niveaux intermédiaires, respectivement 7,5% et 6,3% de vacance.

Malgré les mauvais résultats de l'activité locative en 2012, l'offre immédiate à Paris s'est légèrement contractée d'environ 3% à fin 2012. A Lyon, l'offre de classe A a considérablement diminué à 160.000 m² (-51%)³⁶. Plus globalement, le stock d'offre immédiate est en recul de 18%. Mais la région reste en sur-offre par rapport au niveau moyen de demande placée annuelle sur dix ans. En termes de localisation, de qualité et de taille des bâtiments, l'offre est en inadéquation avec la demande des utilisateurs. Dans ces deux régions, les bâtiments de grande taille disponibles commencent à se raréfier. A Marseille, l'offre immédiate est restée quasiment stable sur un an, à 125.000 m². La région PACA offre des possibilités importantes de développement de grands projets. Dans le Nord, l'offre immédiate a reculé d'environ 35% et devient déficitaire par rapport au niveau moyen de demande placée annuelle sur dix ans³⁶.

Les opérations clés-en-mains continuent de peser en 2012, pour 30% des surfaces placées dans la Dorsale. Mais de manière générale, et surtout en région lyonnaise, l'offre foncière fait défaut. Le lancement de programmes devient pressant pour pouvoir alimenter le marché en surfaces neuves dans les prochaines années.

Valeurs

Reflétant un marché favorable aux utilisateurs, les écarts entre les loyers demandés (loyers de présentation) et ceux transactés se sont creusés, de même qu'avec les loyers économiques résultants des mesures d'accompagnement, pouvant atteindre jusqu'à 20% dans les deux cas.

En 2012, les valeurs locatives faciales sont restées globalement stables sur l'ensemble du territoire. Les fourchettes de valeurs « prime » se sont à nouveau élargies et s'échelonnent pour les extrêmes :

Valeurs locatives faciales "prime" (en €/m²/an HT HC)

Source	Paris	Lyon	Lille	Marseille
JLL	47-52	40-46	42-43	42-48
CBRE	46-54	42-44	38-45	40-48

³⁷ Source CBRE.

³⁸ Source JLL.

4.2.2.4 Marché locatif des locaux d'activités et petits entrepôts (< 5.000 m²)

DEMANDE PLACÉE

Peu de statistiques sont disponibles sur le parc immobilier de locaux d'activités, beaucoup plus hétérogène et ancien que celui de la logistique.

Les transactions portant sur des locaux d'activités et petits entrepôts (< 5.000 m²) en France ont atteint 2,1 millions³⁹ m² en 2012 :

- L'Ile-de-France a représenté 40% de la demande placée, en recul de 12%⁴⁰ à environ 850.000 m² en 2012. Un recul néanmoins relatif, la demande placée oscillant de 0,8 à 1,1 millions m² depuis 10 ans.
- En régions, 1,25 millions m² ont été placés³⁹, en hausse de 10%. Dans la région lyonnaise, 310.000 m²⁴¹ ont été placés en 2012, un niveau stable sur un an. L'Est lyonnais (de l'A42 à Feyzin) concentre toujours 75% du marché lyonnais.

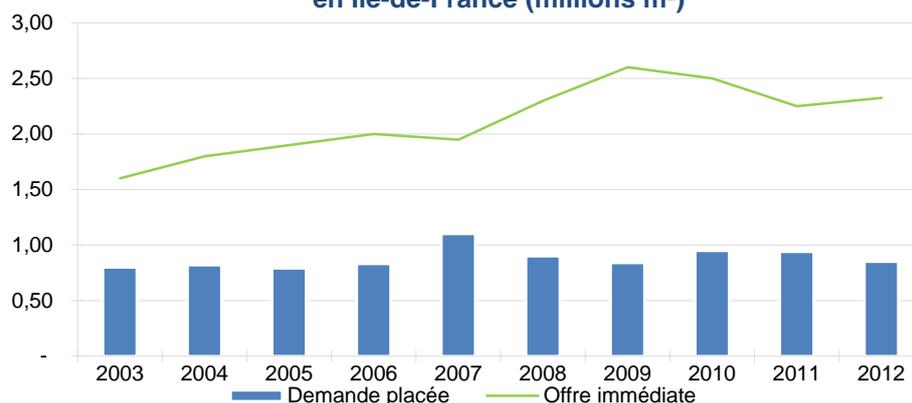
OFFRE

Le stock d'offre immédiate a atteint 6,2 millions m² en France au 1^{er} janvier 2013. En Ile-de-France, il a légèrement augmenté jusqu'à 2,3 millions m² (+4% sur 1 an)³⁹, tandis qu'il a chuté de 9% sur un an à 3,8 millions m² en régions³⁹.

A Lyon, 670.000 m² de locaux d'activités étaient disponibles à fin 2012⁴¹, une croissance significative de 17,5% sur un an. La part du neuf ne représentait que 10% de cette offre, soulignant le problème récurrent de l'obsolescence du stock et de son renouvellement.

L'inadéquation entre l'offre et la demande est persistante sur cette classe d'actif. Le manque de produits, conjugué à la détérioration des conditions d'obtention de crédits, a conduit à une baisse des ventes. En Ile-de-France, un tiers³⁹ des offres étaient disponibles à l'acquisition. Les ventes ont représenté à peine un quart des transactions réalisées en 2012 (-3 points).

Evolution du marché des utilisateurs des locaux d'activités en Ile-de-France (millions m²)



Source: CBRE

³⁹ Source Gemofis.

⁴⁰ Source CBRE.

⁴¹ Source Fnaim Entreprises CecimObs.

VALEURS

Les valeurs locatives sont restées globalement stables en 2012, mais les fourchettes très larges représentent de profondes disparités, structurelles sur ce marché où les actifs sont traditionnellement hétérogènes. Un léger « repricing » n'a touché que les actifs les plus éloignés de Paris, notamment à l'Est. Nous avons synthétisé ci-dessous les valeurs par zone géographique :

Valeurs locatives des locaux d'activité en Ile-de-France (en euros HT HC/m ² /an) Au 31 décembre 2012			
Zone géographique	Produits	Neuf / Restructuré	Etat d'usage
Nord	Intra A86	90-115	60-107
	Entre A86 et la Francilienne	60-85	45-75
	Au-delà de la Francilienne	N.S	N.S
Ouest	Intra A86	100-120	75-90
	Entre A86 et la Francilienne	75-85	40-80
	Au-delà de la Francilienne	75-85	40-80
Est	Intra A86	80-90	75-80
	Entre A86 et la Francilienne	80-85	65/75
	Au-delà de la Francilienne	75-90	35-60
Sud	Intra A86	80-95	65-90
	Entre A86 et la Francilienne	70-85	60-75
	Au-delà de la Francilienne	65-85	60-70

N.S: Non significatif
source: CBRE

Valeurs locatives des locaux d'activité en région lyonnaise (en euros HT HC/m ² /an) Au 31 décembre 2012		
	Min	Max
Neuf	60	75
Ancien	40	55

source: Fnaim Entreprises

Prix de vente des locaux d'activité en Ile-de-France (en euros HT HD/m ²) Au 31 décembre 2012				
Zone géographique		Minimum	Moyenne	Maximum
1ère couronne		550	1030	1550
	Nord	280	640	900
Reste de l'Ile-de-France	Ouest	250	520	800
	Est	290	500	1100
	Sud	350	580	1350

source: CBRE

Prix de vente des locaux d'activité en région lyonnaise (en euros HT HD/m ²) Au 31 décembre 2012		
	Min	Max
Neuf	750	1000
Ancien	350	700

source: Fnaim Entreprises

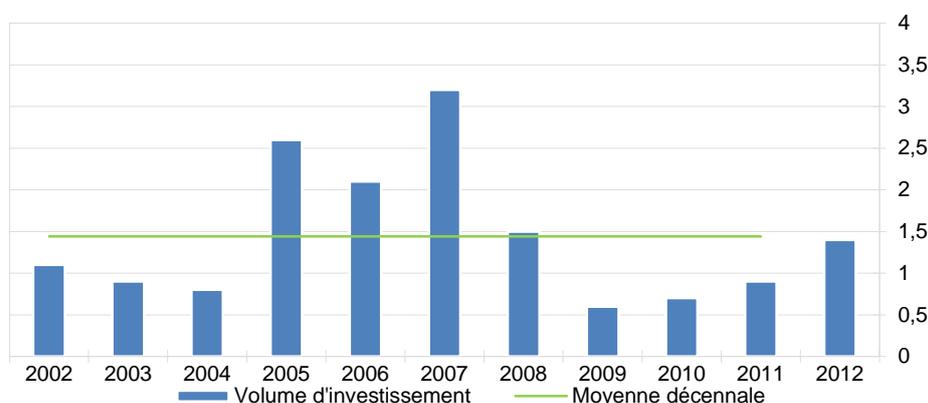
4.2.2.5 Marché de l'investissement

VOLUME

16,6 milliards d'euros⁴² ont été investis en immobilier d'entreprise (y compris services) en France sur l'ensemble de l'année 2012. Ce niveau d'engagement est en recul de 8% par rapport à 2011 sous l'effet d'un ralentissement du marché des bureaux (-16%).

Le volume d'investissement sur les marchés de la logistique et des locaux d'activité a dépassé le seuil du milliard d'euros⁴¹ et atteint la moyenne décennale de 1,4 milliard d'euros. Grâce à une croissance de 40%, la quote-part de la logistique/activité dans le marché de l'investissement est en hausse sur un an, à près de 9% du volume global. 1,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché de la seule logistique, une progression de 47% sur un an qui contraste avec la tendance générale du marché immobilier d'investissement et notamment de bureaux. Sur le marché des locaux d'activité, la croissance des investissements de 18% en un an (290 millions d'euros) est légèrement plus modérée, mais en ligne avec l'année précédente.

Volume d'investissement en logistique en France (Mds €)



Comme l'an passé, la répartition des investissements a été très inégale toute au long de l'année, avec un premier semestre représentant à peine plus de 20% du volume annuel (315 millions d'euros) et un quatrième trimestre comptant pour la moitié du volume annuel, avec 670 millions d'euros engagés en logistique.

Comme en 2011, le marché a été soutenu par les ventes de portefeuilles qui représentaient 57% du volume global (635 millions d'euros). Blackstone réalise son grand retour sur le marché de la logistique, avec l'acquisition au 1^{er} semestre de 28 actifs à Gecina, pour un montant total de 203 m€, puis au second semestre 480.000 m² à Prologisc, pour 215 m€. La foncière britannique Segro a également acheté 255.000 m² logistiques à Foncière Europe Logistique, pour un montant total de 160 m€. Deux portefeuilles de messageries ont également été vendus à Etche pour 40 m€ et Roche Dubar pour 11 m€. En dehors des portefeuilles, nous n'avons pas recensé de très grande transaction unitaire d'investissement (> 50.000 m²).

⁴² Source BNPP RE.

La foncière Argan continue d'être très présente à l'acquisition en 2012, principalement en Ile-de-France, avec 6 transactions totalisant 124.000 m² :

- 1 plate-forme logistique en VEFA (2^{ème} tranche du parc Actilogis) louée pour 9 ans fermes à Auchan à Le Coudray-Montceaux (91),
- 1 plate-forme logistique louée à L'Oréal à Mitry-Mory (77),
- 1 plate-forme logistique neuve, à température dirigée, louée à Casino à Wissous (91),
- 1 plate-forme logistique louée à La Fnac pour 9 ans fermes à Wissous (91),
- 1 plate-forme logistique louée à Kuehne + Nagel pour 6 ans fermes à Ferrières en Brie (77),
- 1 plate-forme logistique neuve louée pour 10 ans fermes à Celio dans l'Oise (Amblainville).

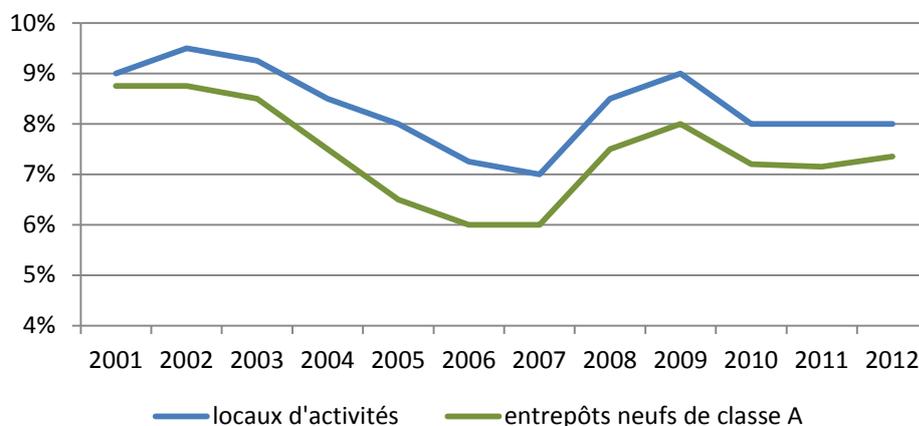
Les VEFA « en blanc » ne sont toujours pas de retour sur le marché de la logistique et la rareté de la production neuve, conduit à une pénurie d'offre « prime » sur le marché de l'investissement.

VALEURS

Contrairement à ce que nous attendions fin 2011, les taux de rendement n'ont pas atteint la barre des 7% et sont légèrement remontés entre 7,25% et 7,50% à la fin de l'année 2012 pour une plate-forme logistique « prime ». La fourchette de taux est très large, puisqu'elle s'échelonne entre 8% et 10% pour les portefeuilles ou les actifs secondaires.

Sur le marché des locaux d'activité, l'hétérogénéité des produits conduit à une fourchette toujours très large de taux de rendement « prime », comprise entre 7,75% selon BNP Paribas Real Estate, et 8,75% selon CB Richard Ellis. Nous estimons pour notre part que le taux « prime » est resté stable sur les douze derniers mois, autour de 8%. Pour des actifs secondaires, les rendements atteignent rapidement deux chiffres.

Evolution des taux de rendement « prime » en France



4.2.3 Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2012

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 31/12/2012	Belgique	France	Total 31/12/2011
Portefeuille immobilier - Immeubles				
Nombre de sites	32	17	15	31
Surface entrepôts (m ²)	466.042	262.667	203.375	416.283
Surface bureaux (m ²)	48.725	33.434	15.291	44.630
Surface totale (m ²)	514.767	296.101	218.666	460.913
Potentiel de développement (m ²)	90.500	54.500	36.000	90.500
Juste valeur (EUR)	283.678.000	165.318.000	118.360.000	246.987.000
Valeur d'investissement (EUR)	295.039.331	170.020.857	125.018.473	256.623.000
Loyers contractuels annuels (EUR)	22.641.245	12.055.948	10.585.297	20.167.157
Rendement brut (%)	7,98%	7,29%	8,94%	8,17%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,25%	7,76%	8,94%	8,50%
Surfaces non louées (m ²)	18.260	18.260	0	15.985
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	772.425	772.425	0	830.075
Taux d'occupation (% des m ²)	96,27%	93,25%	100,00%	96,45%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	96,71%	93,98%	100,00%	96,05%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques				
Juste valeur (EUR)	7.777.132	7.777.132	0	7.902.183

La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure à la rubrique D du bilan (immobilisations).

La surface totale du portefeuille immobilier s'élève à 514.767 m², répartis sur 17 sites en Belgique et 15 sites en France.

La valeur d'acquisition initiale totale du portefeuille se monte à EUR 155,9 millions en Belgique et à EUR 113,2 millions en France⁴³.

On constate une augmentation de EUR 36,69 millions de la juste valeur du patrimoine immobilier à EUR 283,68 millions. Cette évolution s'explique principalement par :

- l'acquisition de 2 plates-formes logistiques à Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau (EUR +17,19 millions) ;
- l'acquisition d'un développement sur mesure pour DHL Global Forwarding à Brussels Airport (EUR +26,50 millions) ;
- la vente des sites d'Aertselaar et Berchem (EUR -4,50 millions) ;
- la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement pour la somme de EUR -2,50 millions (-1%).

4 des 32 sites représentent plus de 5 % du portefeuille immobilier consolidé et représentent ensemble 36,5% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier :

⁴³ La valeur d'acquisition du portefeuille belge se définit comme la valeur d'apport du portefeuille total au moment de l'entrée en bourse d'octobre 2006 d'une part, et d'autre part la valeur d'acquisition totale, y compris tous les frais liés à l'achat du site. La valeur d'acquisition du portefeuille français se définit comme la valeur d'acquisition totale, y compris tous les frais liés à l'achat du site.

	Juste valeur	Client(s)
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	EUR 35,7 millions	FM Logistics
<i>ce site représente 12,8 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2012 représentent EUR 3,1 million soit 15,7 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2012).</i>		
• Brucargo - Zaventem	EUR 26,5 millions	DHL Global Forwarding
<i>ce site représente 9,3 % de la juste valeur totale du portefeuille (le bail DHL Global Forwarding prend cours le 1er janvier 2013. C'est la raison pour laquelle on ne note pas encore de revenus locatifs en 2012)</i>		
• Alost (Tragel)	EUR 22,7 millions	Jan De Nul, Barry Callebaut
<i>ce site représente 8,0 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2012 représentent EUR 1,9 million ou 9,5 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2012).</i>		
• Forest	EUR 18,5 millions	Unilever
<i>ce site représente 6,5 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2012 représentent EUR 1,0 million soit 5,2 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2012).</i>		

Le potentiel de développement total est de 90.500 m², dont environ 60% en Belgique. Ce potentiel ne concerne pas des terrains pour de nouveaux sites à développer, mais des extensions sur les sites existants (4 sites en Belgique et 2 sites en France). Montea entretient des contacts réguliers avec les clients actuels sur ces sites pour d'éventuels développements.

En 2012, le coût des taxes et de l'entretien du potentiel de redéveloppement se situait à EUR 256K (sites Puurs, Rijksweg et Forest, Salvesen), et à EUR 371K pour l'inoccupation.

Le rendement immobilier brut ⁴⁴ sur la totalité du portefeuille s'élève à 7,76 % en Belgique en 8,94 % en France, sur la base d'un portefeuille entièrement loué et compte tenu du loyer estimé des bâtiments inoccupés (le rendement immobilier brut pour la Belgique et la France atteint respectivement 7,29% et 8,94%, compte non tenu des loyers estimés correspondant aux inoccupations).

Le taux d'occupation atteint par Montea sur la totalité du portefeuille (exprimé en % de la valeur locative estimée) s'élève à 96,71% et 96,27⁴⁵ sur base du nombre de m² occupés.

Les revenus locatifs contractuels annuels (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 22,6 millions, une hausse de 12,3% (EUR 2,5 million) par rapport à la situation au 31 décembre 2011. Cette hausse s'explique en grande partie par l'achat de la plate-forme à Saint-Laurent-Blangy (Arras – France) et à Saint-Martin-de-Crau (Marseille – France) et la réception du développement sur mesure pour DHL Global Forwarding à Brussels Airport (Zaventem – Belgique) qui fait plus que compenser les revenus locatifs contractuels annuels des désinvestissements.

⁴⁴ Le rendement immobilier brut est défini comme suit : les revenus locatifs contractés divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.

⁴⁵ Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.

Les revenus locatifs contractuels en Belgique se montent à EUR 12,1 millions, soit 6,2% de plus que la valeur locative estimée des surfaces louées. En France, les revenus locatifs contractuels atteignent EUR 10,6 millions, soit 5,3% de plus que la valeur locative estimée des surfaces louées⁴⁶.

Montea vise un portefeuille immobilier avec un ensemble sain de clients, issus tant du secteur industriel (p.ex. Coca-Cola, Jan De Nul, Barry Callebaut, Unilever) que du secteur logistique (p. ex. FM Logistics, DHL et Norbert Dentressangle). Le secteur industriel est caractérisé par de plus longues durées de baux mais exige parfois également de plus gros investissements. Le secteur logistique est généralement caractérisé par des contrats 3, 6, 9 typiques (de plus courtes durées de baux) car le secteur logistique est fort dépendant des circonstances économiques et les besoins logistiques spécifiques de leurs clients.

La durée moyenne des contrats à échéance s'élève à 5,6 ans. Montea vise à augmenter le plus possible ces durées, mais la Société opère dans un marché où les circonstances de marché normales sont des contrats 3, 6, 9.

En 2011, Montea a également investi dans des panneaux solaires. Au 31/12/2012, la juste valeur totale des panneaux solaires s'élevait à EUR 7,8 millions. Ces panneaux solaires ont été installés sur 4 sites de Flandre (Grimbergen, Puurs, Bornem et Herentals) pour une valeur d'investissement totale de EUR 7,5 millions. Montea a aussi financé l'investissement en panneaux solaires sur 1 site wallon (Coca-Cola – Heppignies) pour une valeur totale de EUR 0,3 million.

Ces panneaux solaires apportent un revenu annuel supplémentaire net estimé à quelque EUR 0,9 million. Ce revenu provient essentiellement des certificats verts sur un terme fixe de 20 ans.

Le tableau suivant présente une vue d'ensemble du portefeuille immobilier par site.

	Année de construction / rénovations majeures	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Valeur locative estimée	Taux d'occupation (% du m ² total)
Belgique							
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	639.344	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	989.822	807.822	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	261.276	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	414.100	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	1.078.245	100,0%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAEUWEG 74	1945 / 2003	340	5.085	5.425	246.351	176.263	100,0%
VILVOORDE, SCHAARBEKLEI 207-213	1976 / 1998 - 1999 - 2004	3.060	970	4.030	74.493	289.475	100,0%
HOBOKEN SMALLANDIAAN 7	2001	393	836	1.229	229.885	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	350.666	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.150	8.945	10.095	0	336.850	100,0%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	753.165	583.790	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	0	583.170	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	760.724	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	986.541	861.145	98,6%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	690.289	847.773	82,7%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	337.441	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	349.654	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (GARE)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	225.595	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE SALVESEN (ENTREPOT REFRROIDI)	1966 - 1979	1.538	9.974	11.512	0	546.944	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.087.619	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	725.000	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO	2012	4.470	23.766	28.236	1.969.186	1.976.585	100,0%
Total Belgique		33.722	262.379	296.101	12.055.948	12.784.545	93,2%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	648.150	634.188	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	352.242	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	552.943	495.488	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	357.550	353.118	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	227.269	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	363.667	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	1.348	7.311	8.659	691.387	654.955	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNICPARC	2001	382	1.665	2.047	231.228	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	649.052	627.210	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	462.556	395.005	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	694.704	666.180	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.182.700	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	765.362	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLAGNY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	624.360	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	782.127	807.710	100,0%
Total France		15.291	203.375	218.666	10.585.297	10.157.438	100,0%
Total		49.013	465.754	514.767	22.641.245	22.941.983	96,3%

⁴⁶ Si nous tenons compte de la valeur locative estimée du portefeuille total (y compris la valeur locative estimée des biens inoccupés), le pourcentage des revenus locatifs contractuels par rapport à la valeur locative totale du portefeuille se situe à 98,5% en Belgique et à 104,2% en France. Dans le calcul du pourcentage de la Belgique les valeurs locatives estimées du site Puurs, Rijksweg et du site Forest Salvesen, n'ont pas été prises en compte car ces sites seront développés.

Le tableau ci-dessous donne le détail par année de construction ou de rénovation importante. On constate que 70% du portefeuille est âgé de moins de 10 ans.

Année de construction / rénovations majeure	Bureaux m ²	Entrepôt m ²	Total m ²	% du total
1977	1.437	13.163	14.600	2,84%
1979	1.538	9.974	11.512	2,24%
1984	778	4.819	5.597	1,09%
1990	1.307	2.478	3.785	0,74%
1991	1.150	8.945	10.095	1,96%
1992	1.348	7.311	8.659	1,68%
1995	2.110	920	3.030	0,59%
1996	1.108	2.713	3.821	0,74%
1998	3.313	38.140	41.453	8,05%
2000	3.373	47.991	51.364	9,98%
2001	4.001	30.506	34.507	6,70%
2002	1.840	36.187	38.027	7,39%
2003	2.818	28.843	31.661	6,15%
2004	4.702	13.924	18.626	3,62%
2006	3.187	98.580	101.767	19,77%
2007	4.720	35.981	40.701	7,91%
2008	1.588	25.708	27.296	5,30%
2009	3.495	22.424	25.919	5,04%
2011	730	13.381	14.111	2,74%
2012	4.470	23.766	28.236	5,49%
Total	49.013	465.754	514.767	100,00%

	Total m ²	Loyers contractés	Valeur locative estimée	Taux d'occupation (% du m ² total)
Belgique				
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	19.931	639.344	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	18.280	989.822	807.822	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	5.988	261.276	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEVEG 4-24	14.600	414.100	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPIPEGEMSTEGW 31-33	26.236	964.797	1.078.245	100,0%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	5.425	246.351	176.263	100,0%
VILVOORDE, SCHAARBEKLEI 207-213	4.030	74.493	289.475	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	1.229	229.885	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	10.230	350.666	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	10.095	0	336.850	100,0%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	14.596	753.165	583.790	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	14.034	0	583.170	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	13.241	760.724	607.210	100,0%
EREMBODESEM, INDUSTRIEVAAN 27	17.355	986.541	861.145	98,6%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	22.958	690.289	847.773	82,7%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	5.597	337.441	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	7.150	349.654	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (GARE)	3.030	225.595	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE SALVESEN (ENTREPOT REFROIDI)	11.512	0	546.944	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	28.337	1.087.619	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	14.111	725.000	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO	28.236	1.969.186	1.976.585	100,0%
Total Belgique	296.101	12.055.948	12.784.545	93,2%
France				
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	16.296	648.150	634.188	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	8.993	352.242	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTUPOLE	11.270	552.943	495.488	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	4.285	357.550	353.118	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	3.785	227.269	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	3.821	363.667	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	8.659	691.387	654.955	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNI-PARC	2.047	231.228	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	6.457	649.052	627.210	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	5.254	462.556	395.005	100,0%
SAINTEPRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	16.026	694.704	666.180	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	75.452	3.182.700	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	20.489	765.362	865.599	100,0%
SAINTEPRIEST-BLAGNY, ACTIPARK	16.085	624.360	560.855	100,0%
SAINTEPRIEST-MARTIN-DE-CRAU	19.747	782.127	807.710	100,0%
Total France	218.666	10.585.297	10.157.438	100,0%
Total	514.767	22.641.245	22.941.983	96,3%

Montea analyse aussi son portefeuille immobilier suivant l'activité des clients. Dans le tableau ci-dessous, les pourcentages des revenus locatifs montrent que le secteur logistique et les articles de consommation représentent plus de 75% du portefeuille.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	% sur la base des revenus locatifs
Logistics	31,5%
Healthcare	3,7%
Consumer goods	43,9%
Services	5,8%
Technology	0,2%
Industrial	14,9%
	100,0%

Le portefeuille de Montea peut également faire l'objet d'une analyse par type d'utilisateur.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	% sur la base des revenus locatifs
Utilisateur final	55,0%
Logistique	45,0%
	100,0%

4.2.4 Conclusions de l'expert immobilier⁴⁷

Détermination de la valeur La détermination de la valeur des différents éléments d'investissement de portefeuille repose sur la méthode suivante : la capitalisation de la valeur locative et l'approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.

La valeur marchande est déterminée à partir de la valeur marchande locative économique des espaces louables, capitalisée suivant le rendement jugé réel en fonction des conditions du marché. Ce rendement et la valeur marchande locative économique s'appuient sur l'évaluation du marché, la localisation des biens et leurs caractéristiques.

Évolution de la valeur La juste valeur (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2012, passe de EUR 246.987.000 à EUR 283.678.000⁴⁸ au 31/12/2012. Cette juste valeur de EUR 283.678.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 295.039.319 en nom propre.

Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d'investissement) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,72%.

Patrimoine Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 466.042 m² de locaux de stockage et de ± 48.725 m² de bureaux, soit une superficie totale de 514.767 m². Il est réparti sur 32 sites, dont 15 en France. Deux biens (Grimbergen et Brucargo sur Brussels Airport) sont sous concession. L'augmentation de la valeur marchande du portefeuille résulte surtout de l'acquisition des sites à Saint-Laurent-Blangy et à Saint-Martin-de-Crau en France et Zaventem-Brucargo en Belgique. Deux biens ont été vendus (Berchem et Aertselaar).

⁴⁷ Le rapport complet de l'expert immobilier n'a pas été intégré entièrement dans le présent rapport annuel mais uniquement les conclusions, car le rapport complet comprend des informations confidentielles susceptibles d'être importantes pour la concurrence.

⁴⁸ La différence de EUR 282.119.000, mentionnée au bilan, est d'une part liée au montant non inclus pour les bâtiments destinés à la vente (site de Vilvorde) et d'autre part à l'inclusion des bureaux propres.

Si l'on excepte les 15 sites français, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Deux bâtiments (Laeken et Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et trois autres (Milmort, Nivelles et Heppignies) en Wallonie. Sur les 15 biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et huit autres en province (Lyon, Saint-Priest, Cambrai, Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans, Saint-Cyr-en-Val et Marseille).

Revenus locatifs

Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d'un loyer qui n'est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.

Le revenu locatif s'élevait à EUR 22.767.573 par an au 31/12/2012. Les contrats de location en cours se situent 6,3% au-dessus de la valeur marchande estimée.

Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 96,3 %.

Source: De Crombrughe & Partners, Av. Herman-Debroux 54, 1160 Bruxelles, représentée par Monsieur Pascal Van Humbeek.

4.3 Réalisations importantes pendant l'exercice

4.3.1 Activité d'investissement pendant l'année 2012 en Belgique et en France

➤ 20 juin 2012 – Collaboration avec Office Depot en Europe pour l'acquisition d'un site à Puurs (Belgique)

Office Depot Europe, fournisseur d'articles et de solutions de bureau, a centralisé ses activités Benelux aux Pays-Bas. Son centre belge de Puurs est donc inoccupé. Montea a signé avec Office Depot en Belgique un accord de collaboration relatif à l'achat futur de ce centre logistique à Puurs. Montea mettra le complexe en location sur le marché et, à condition qu'il soit loué, l'achètera au plus tard le 20 juin 2013. Si l'espace de stockage n'est pas loué à cette date, Office Depot garantit les revenus locatifs à Montea pour un terme complémentaire de neuf mois (jusqu'au 20/03/2014). Montea est convaincu que ce site sera entièrement loué avant l'expiration de cette date.



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 28

Le bâtiment, construit sur un terrain de 30.600 m², comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m² et 1.600 m² de bureaux. Le site est particulièrement bien placé dans la zone logistique de Pullaar. Il est facilement accessible par l'A12 Bruxelles/Anvers et par la N16 direction E17. Il faut ajouter à cela que les surfaces inoccupées sont rares dans la région de Puurs. Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions.

➤ **20 juin 2012 - Achat à CBRE Global Investors d'une plate-forme logistique dans la région d'Arras (France)**

Montea a acheté à CBRE Global Investors une plate-forme logistique située à proximité d'Arras. Le bâtiment est loué à Verdis, spécialiste de la distribution d'articles de jardin. La durée résiduelle minimale du bail est de 7 ans. L'ensemble réunit 12.600 m² de stockage, 750 m² de bureaux et environ 2.600 m² d'auvent. Le site se trouve entre Arras, Lens et Hénin-Beaumont. Il bénéficie d'un accès facile aux autoroutes A1, A26 et A2.



Montea « Space for growth » - Site Saint-Laurent-Blangy - Arras (FR)

Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,00%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,5 millions.

➤ **Septembre 2012 – Signature de convention définitive avec Office Depot pour le site de Marseille (France)**

En septembre 2012, Montea a signé avec Office Depot un accord de collaboration relatif à l'achat du site Site Saint-Martin-de-Crau. La plate-forme logistique se compose d'une surface totale de 19.370 m². Le montant d'investissement s'élève à EUR 9,9 millions, sur la base d'un rendement initial de 8,0%. L'immeuble est entièrement loué à Office Depot, fournisseur d'articles et de solutions de bureau. Le contrat de location a un terme fixe de 9 ans avec un revenu locatif brut de EUR 0,8 million.



Montea «Space for Growth» - Site Saint-Martin-de-Crau (FR)

4.3.2 Activités de développement pendant l'année 2012

- **20 juin 2012 - Accord de principe avec MG REAL Estate (De Paepe Group) pour l'acquisition d'un développement sur mesure destiné à DHL Global Forwarding, sur le site Brucargo de Brussels Airport**
- **20 décembre 2012 – Acquisition des actions de Warehouse 9 par augmentation de capital**

À partir de janvier 2013, DHL Global Forwarding Belgium va regrouper ses activités de fret aérien à Brussels Airport, dans un nouveau développement de De Paepe Group, sur le site de Brucargo. Le complexe compte 23.000 m² d'espace de stockage ainsi que 5.300 m² de bureaux et de locaux sociaux. DHL Global Forwarding louera le bâtiment pour un terme de 15 ans, avec possibilité de résiliation après 10 ans. Le nouveau centre de distribution sera opérationnel au cours du premier trimestre de 2013.

Pour ce projet, De Paepe Group a acquis un droit de superficie auprès de The Brussels Airport Company, pour une durée de 50 ans, renouvelable pour une durée de 50 ans. Montea a acquis le projet sur la base d'un rendement initial de 7,50%, soit une valeur d'investissement de EUR 26,2 millions. Dans son communiqué de presse du 11 décembre 2012, Montea annonçait une augmentation de capital en vue de l'acquisition des actions de Warehouse 9, propriétaire du projet sur mesure décrit ci-dessous en faveur de DHL Global



Montea «Space for Growth» - Site Brussels Airport – Brucargo West (BE)

Forwarding à Brussels Airport.

Montea a acquis les actions susmentionnées lors d'une augmentation de capital. Cette augmentation de capital a été finalisée le 20 décembre 2012 avec succès pour un montant de EUR 21.103.699, par émission de 814.148 actions nouvelles⁴⁹.

- **13 septembre 2012 – Accord de coopération avec The Brussels Airport Company pour le développement de la phase 3 à Brucargo Ouest⁵⁰ | 20 décembre 2012 – Signature d'une convention de superficie**

The Brussels Airport Company et Montea ont signé un accord de coopération pour le développement des activités logistiques de fret aérien sur la parcelle voisine d'environ 31.000 m² à Brucargo Ouest. A cet effet, Montea a acquis avec l'aéroport un droit de surface (renouvelable) pour une période de 50 ans. Pour ce projet, Montea travaille également en collaboration avec Group Depaepe.

Par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield, Montea a conclu entre-temps un premier contrat de location à long terme pour une partie de ce terrain avec St Jude Medical, une société active dans le secteur médical. Le bâtiment aura une superficie d'entreposage de 6.000 m², complétée de 1.700 m² de mezzanine et de 1.900 m² d'espace de bureau, constituant le centre de distribution européen de St Jude Medical. Des négociations sont en cours avec des candidats locataires pour les 10.000 m² restants, qui peuvent être aménagés sur mesure.



Montea «Space for Growth» - Site St Jude Medical – Brucargo Ouest (BE)

⁴⁹ Pour plus de détails à ce sujet, voir [www.montea.com/investors/augmentation de capital](http://www.montea.com/investors/augmentation%20de%20capital).

⁵⁰ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 13/09/2012 ou www.montea.com.

Le projet concernant ce troisième lot marquera l'achèvement du développement de Brucargo Ouest, qui, au total, offrira quelque 70.000 m² d'espace de stockage de haute qualité et 12.000 m² d'espace de bureau.

4.3.3 Activité de désinvestissement pendant l'année 2012 en Belgique⁵¹

➤ 06 février 2012 – Vente d'un bâtiment semi-industriel à Aartselaar

Montea a procédé à la vente d'un bâtiment semi-industriel de 7.015 m² à Aartselaar. La transaction représente une somme de EUR 2,67 millions. Le montant de vente est en ligne avec la juste valeur du site au 30/09/2011.

➤ 20 décembre 2012 – Vente de sites non-stratégiques

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a vendu les complexes semi-industriels suivants:



Berchem: le site compte 1.000 m² d'espace de bureau et 1.446 m² d'espace d'entreposage. L'opération a été réalisée avec Gecodam, par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield, pour un montant de EUR 2,33 millions.



Laeken: le site compte 340 m² d'espace de bureau et 5.085 m² d'espace d'entreposage, et a été vendu à un utilisateur final. L'opération a été réalisée par l'intermédiaire de Property Partners pour un montant de EUR 2,90 millions.



Vilvorde: il s'agit d'un site mixte composé de 3.000 m² d'espace de bureau et de 1.000 m² d'espace d'entreposage. L'opération a été réalisée par l'intermédiaire de Verac pour un montant de EUR 2,45 millions.

La signature des actes concernant les sites à Laeken et Vilvorde est prévue au premier semestre de 2013.

Les transactions ci-dessus ont été conclues à ou au-dessus de la juste valeur au 30 septembre 2012. Ces désinvestissements s'inscrivent dans la stratégie de Montea : vendre des locaux semi-industriels pour pouvoir privilégier l'achat de plates-formes logistique plus grandes. Sous l'effet des transactions ci-dessus, la part des locaux semi-industriels dans le portefeuille de Montea descend à 11%.

4.3.4 Activité locative pendant l'année 2012 en Belgique et en France

L'année 2012 se caractérise par une forte activité locative. Les prolongations de contrats existants concernent 20.000 m². Chacune de ces prolongations se traduit par une augmentation de la durée moyenne des contrats.

De plus, Montea a signé pour environ 21.000 m² de nouveaux contrats, portant le taux d'occupation à 96,27%⁵² au 31/12/2012 (contre 96,45% au 31/12/2011).

⁵¹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou www.montea.com.

⁵² Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille est calculé à partir des superficies en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² destinés au redéveloppement. Au 31/12/2012, ces surfaces représentaient 25.491 m². En d'autres termes, le calcul du taux d'occupation repose sur une surface totale louable de 489.276 m².

➤ **06 février 2012 - Nouveau locataire et taux d'occupation de 100% sur le site de Milmort (Liège)**⁵³

Montea et Galler Chocolatiers SA ont signé un nouveau contrat de location pour un terme fixe de 9 ans. Le contrat porte sur la location de 5.219 m² d'espace de stockage et de 959 m² de bureaux. Suite à cette transaction, le site est entièrement loué. Le bâtiment de Herstal-Milmort, avec sa superficie totale de 28.340m², représente 10% du portefeuille total de Montea en Belgique.

➤ **01 mai 2012 – Nouveau locataire sur le site d'Erembodegem (Alost)**

Montea et Cegelec Fire Solutions ont conclu un nouveau contrat de location de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans), portant sur la location de 400 m² de bureaux. Cegelec Fire Solutions est spécialisée dans l'installation et la maintenance des systèmes d'aspersion et fait partie du Groupe VINCI Energies, une des quatre divisions de VINCI, qui est un acteur important sur le marché Européen. VINCI Energies Belgique propose à ses clients des solutions sur les marchés suivants: les bâtiments, l'infrastructure, l'industrie, le secteur des services et la télécommunication.

➤ **14 juin 2012 – Nouveau locataire et taux d'occupation de 100% sur le site de Savigny-le-Temple (France)**⁵⁴

Montea et Toys R US, un distributeur de jouets, ont conclu un nouveau contrat de location à court terme pour 6 mois (jusqu'au 31/12/2012) pour la location de la surface restante de 7.559 m² sur le site de Savigny-le-Temple. Cela permet Montea d'éviter des coûts supplémentaires d'inoccupation en 2012. Montea est actuellement en négociation avec plusieurs locataires potentiels.

➤ **1 décembre 2012 – Prolongation du contrat de bail avec Norbert Dentressangle pour le site de Marennes (France)**

Montea et Norbert Dentressangle ont remplacé le contrat en cours par un nouveau bail de 9 ans (avec faculté de résiliation après 2 ans pour une partie de la superficie) couvrant la location de 19.965 m² d'espace de stockage et 524 m² de bureaux sur le site de Marennes.

Le site de Marennes est une plate-forme logistique de classe A, située dans la zone logistique de « La Donnière », sur l'autoroute A46, à proximité de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry.

➤ **20 décembre 2012 – Signature d'un nouveau contrat de location avec TNT Innight pour un terme fixe de six ans**

TNT Innight, un acteur de référence dans la distribution de nuit, a signé avec Montea un contrat de location d'une durée fixe de six ans. Le contrat couvre un magasin cross-dock à Mechelen Noord, Zandvoortstraat 16. Le site comprend +/- 986 m² de bureaux et +/- 4.600 m² d'espace de stockage et d'archivage, avec un terrain adjacent et des quais de chargement. La transaction a été menée à bien par l'entremise de Jones Lang Lasalle et DTZ.

⁵³ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 06/02/2012 ou www.montea.com.

⁵⁴ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 08/11/2012 of www.montea.com.

➤ **20 décembre 2012 – Contrat de location complémentaire avec DHL Freight sur le site de Malines**

Pour faire face à une extension constante, DHL Freight loue une surface supplémentaire d'environ 1.500m² à Malines, Zandvoortstraat, avec un parking pour camions adjacent.

4.3.5 Impact des activités ci-dessus sur les principaux paramètres de Montea

Les événements ci-dessus – activités locatives, investissements, développements et désinvestissements – exercent un impact sur les paramètres suivants :

	2012	2011
Portefeuille		
Juste valeur du portefeuille	EUR 283,7	EUR 247,0
Taux d'occupation ⁵⁵	96,3%	96,5%
Durée moyenne des contrats de location ⁵⁶	5,6 ans	5,4 ans
Financier		
Marge d'exploitation ⁵⁷	84,1%	81,5%
Résultat net courant par action ⁵⁸	EUR 2,00	EUR 1,82
Dividende brut par action	EUR 1,93	EUR 1,84
Taux d'endettement	51,3%	49,9%

4.3.6 La dette bancaire totale échue en 2012 (EUR 25 millions) a été refinancée avec succès – La charge financière descend à 3,74%⁵⁹

Pour une sicafi dont le taux d'endettement moyen est de 50%, la charge annuelle des intérêts représente, de loin, le principal poste de coût. Celui-ci doit donc être parfaitement maîtrisé. C'est la raison pour laquelle Montea accorde une attention minutieuse et permanente au financement et à la couverture de sa dette.

Durant l'année écoulée, Montea est parvenue à refinancer toute sa dette bancaire échue, soit EUR 30 millions, et d'autre part à restructurer ses contrats de couverture. Ces deux réalisations ont permis d'abaisser la charge financière à 3,74%⁶⁰.

4.3.7 Changements organisationnels pendant l'année 2012

➤ **1 juillet 2012 – Griet Cappelle devient membre de l'équipe de direction en tant que Chief Development Officer**

En juillet 2012, Montea a décidé de recruter un Chief Development Officer. Avec la nomination de Griet Cappelle, un Ingénieur Civil-Architecte, Montea insiste sur l'importance croissante de nouveaux développements. Griet Cappelle (34) était depuis 2009 responsable comme Asset Manager de l'Europe Orientale pour le groupe ULogis. Auparavant elle s'occupait comme Head of Project – Engineering de différents projets de développement du groupe IIG (Immo Industry Group). Antérieurement elle travaillait comme ingénieur civil pour différentes sociétés dans le secteur de la construction. Le nouveau CDO assistera l'équipe de direction avec les membres Jo De Wolf (CEO), Peter Snoeck (COO Belgique), Peter Verlinde (CFO), Peter Demuynck (CCO) et Jean de Beaufort (Directeur Général France).

⁵⁵ En m².

⁵⁶ Jusqu'au premier break.

⁵⁷ Compte non tenu de la provision non récurrente de EUR 1,2 million de l'an dernier.

⁵⁸ Compte non tenu de la provision non récurrente de EUR 1,2 million de l'an dernier.

⁵⁹ Il s'agit de la charge financière sur la base de la situation financière au 31 décembre 2012.

⁶⁰ Charge financière moyenne au 31 décembre 2012, basée sur un total de EUR 146,5 millions de crédits bancaires en cours et un total de EUR 128,4 millions en contrats de couverture du type IRS, compte tenu des taux EURIBOR au 31 décembre 2012.

4.3.8 Autres événements survenus en 2012

➤ 15 mai 2012 – Nomination de 2 nouveaux administrateurs et reconduction de 4 administrateurs en tant que représentants d'actionnaires importants

À l'assemblée générale du 15 mai 2012, 2 nouveaux administrateurs ont été nommés pour une durée de 3 ans et 4 autres ont été reconduits (jusqu'à l'assemblée générale de 2015).

Nouvelles nominations :

- Monsieur Jean-Marc Mayeur, Chief Investment Officer, représente l'actionnaire Federale Assurance ;
- Monsieur Dirk Vanderschrick, Head of Treasury & Financial Markets, représente l'actionnaire Belfius Insurance Belgium SA ;

Reconductions :

- SPRL DDP Management, avec comme représentant permanent Dirk De Pauw, et SPRL PSN Management, avec comme représentant permanent Peter Snoeck, représentent l'actionnaire Famille De Pauw ;
- SPRL André Bosmans Management, avec comme représentant permanent Monsieur André Bosmans, et SPRL Stratefin Management, avec comme représentant permanent Christian Terlinden, représentent l'actionnaire Banimmo.

4.3.9 Augmentation de capital réussie de EUR 21.103.699 par l'émission de 814.148 nouvelles actions en échange d'un apport en nature

Dans un communiqué de presse du 11 décembre 2012 Montea annonçait une augmentation de capital par apport en nature en vue de l'acquisition du développement sur mesure de DHL Global Forwarding à Brussels Airport⁶¹ (via W9 SA). Cette augmentation de capital a été finalisée avec succès au 20 décembre 2012 pour la somme de EUR 21.103.699, par l'émission de 814.148 nouvelles actions, au prix d'émission de EUR 25,9212 par nouvelle action, ce qui correspond à la moyenne de 30 jours précédant la date de la convention d'apport, corrigée du dividende brut proposé de EUR 1,93 par action pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012. L'augmentation de capital a eu lieu dans les limites du capital autorisé.

4.3.10 Le résultat net courant⁶² atteint EUR 11,25 millions (EUR 2,00 par action), en hausse de 9,8% sur une base récurrente par rapport à la même période de l'année dernière

Préalablement :

Les chiffres de 2011 comprennent une provision unique de EUR 1,20 million⁶³ à la rubrique « autres produits et charges d'exploitation ».

Compte non tenu de cette provision unique :

- la marge opérationnelle de 2011 s'élève à EUR 15,71 millions ;
- le résultat net courant de 2011 atteint EUR 10,25 millions (EUR 1,82 par action).

Les tableaux ci-après font toujours la comparaison avec les chiffres provision non comprise.

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 11,25 millions (EUR 2,00 par action) pour l'année 2012, contre EUR 10,25 millions pour la même période de l'année dernière (EUR 1,82 par action). La hausse du résultat net courant se monte donc à 9,8%.

⁶¹ Pour plus de détails à ce sujet, voir les communiqués de presse du 20/06/2012 et du 11/12/2012 ou www.montea.com.

⁶² Résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XVI, XVII, XVIII et XIV du compte de résultats) et hors variation de la juste valeur des instruments de couverture (code XXIII du compte de résultat).

⁶³ Après l'annonce des résultats financiers le 16 février 2012, Montea a constitué une provision de EUR 1,2 million suite à une décision de justice. Pour plus de détails sur cette décision, nous renvoyons au rapport annuel de 2011 (www.montea.com).

La croissance de EUR 1,00 million est avant tout le résultat de :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 0,65 million (+3,4%) ;
- l'augmentation du résultat immobilier de EUR 0,79 million en plus des revenus locatifs ;
- la hausse des frais immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits d'exploitation (EUR 0,39 million) ;
- la faible hausse du résultat financier net (EUR 0,05 million).

4.3.11 Proposition de dividende par action de EUR 1,93 par action

Le résultat distribuable s'élève à EUR 11,33 millions (EUR 2,01 par action). Sur cette base, le conseil d'administration de Montea proposera un dividende brut de EUR 1,93 par action⁶⁴, soit un pourcentage de distribution de 96,0% par rapport au résultat disponible pour distribution et de 96,5% par rapport au résultat net courant. Ce qui correspond à un dividende net de EUR 1,4475 par action⁶⁵.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale la possibilité de distribuer un dividende optionnel.

4.3.12 Information relative aux litiges juridiques en cours

4.3.12.1 Convention d'apport de bâtiments suite à l'introduction en bourse

En 2006, la société a conclu des conventions qui devaient permettre, le cas échéant, l'apport de certains bâtiments par fusion ou autre opération. Ces conventions étaient subordonnées à des conditions suspensives, en particulier concernant les prescriptions urbanistiques, dont le respect était imposé contractuellement pour le 31 mars 2007.

Montea a déjà mentionné sa citation par un tiers en 2008. Ce tiers estimait avoir droit à l'apport, par fusion ou autrement, de certains bâtiments. Montea avait refusé cet apport, jugeant sur la base d'éléments objectifs que les conditions contractuelles n'étaient pas remplies. Sur ce, l'adversaire avait exigé de Montea une indemnité de EUR 5,4 millions. Montea estime cette revendication non fondée.

Un jugement du 28 avril 2009 du tribunal de commerce de Bruxelles a donné raison à Montea, mais dans son arrêt du 21 février 2012, que Montea a reçu le 29 février 2012, la Cour d'appel de Bruxelles a en partie donné raison à l'adversaire et lui a octroyé une indemnité de EUR 961K en principal. Cet arrêt étant exécutable, Montea a procédé au paiement.

Suite à une décision du conseil d'administration de Montea, un pourvoi en cassation a été introduit. La décision de la Cour de cassation tombera vraisemblablement fin 2013 ou début 2014.

⁶⁴ Calculé sur la base de 5.634.126 actions. Au 31 décembre 2012, on dénombrait au total 6.448.274 actions. Le 20 décembre 2012, Montea a procédé à une augmentation de capital de EUR 21,1 millions par l'émission de 814.148 nouvelles actions. Ces nouvelles actions sont de la même nature et donnent les mêmes droits que les actions existantes de Montea, étant entendu qu'elles ne participent pas à la distribution du dividende de l'exercice 2012 (qui sera décidée par l'assemblée générale du 21 mai 2013). En d'autres termes, ces actions sont émises ex. coupon n° 10.

⁶⁵ Une faible baisse de 0,4% en raison du précompte mobilier de 25% en 2012 (au lieu de 21% en 2011).

4.3.12.2 Vente du bâtiment de Grobbendonk

Le 1^{er} juin 2010, Montea a vendu un bien pour la somme de EUR 4,2 millions. L'acquéreur invoque des vices cachés à la vente.

L'acquéreur réclame un montant de EUR 1,4 million augmenté des intérêts judiciaires à partir de la citation du 13/12/2011, une indemnité de procédure de EUR 16.500 ainsi que la condamnation à payer les frais, le droit de rôle et EUR 263,45 de frais de citation. La séance est fixée au 5/02/2013. Les parties sont convenues de suspendre la réunion et de régler l'affaire à l'amiable.

Dans les chiffres au 31/12/2012, Montea a constitué une provision de EUR 105k dans le résultat du portefeuille immobilier. Cette provision est sans effet sur le résultat net courant.

4.4 Synthèse des résultats financiers

4.4.1 Schéma abrégé du relevé consolidé des résultats avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2012 (en milliers d'euros)

Préalablement :

Les chiffres de 2011 comprennent une provision unique de EUR 1,20 million⁶⁶ à la rubrique « autres produits et charges d'exploitation ».

Compte non tenu de cette provision unique :

- la marge opérationnelle de 2011 s'élève à EUR 15,71 millions ;
- le résultat net courant de 2011 atteint EUR 10,25 millions (EUR 1,82 par action).

Les tableaux font toujours la comparaison avec les chiffres provision comprise.

L'explication des résultats financiers fera toujours la comparaison avec les chiffres provision non comprise.

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
RESULTAT COURANT			
RESULTAT LOCATIF NET	19.927	19.275	17.041
RESULTAT IMMOBILIER	20.508	19.069	16.523
% par rapport au résultat locatif net	102,9%	98,9%	97,0%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.046	-992	-833
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	19.462	18.078	15.690
Frais généraux de la société	-2.938	-2.620	-2.399
Autres revenus et charges d'exploitation	231	-952	-73
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.756	14.506	13.218
% par rapport au résultat locatif net	84,1%	75,3%	77,6%
RESULTAT FINANCIER	-5.469	-5.424	-5.280
RESULTAT AVANT IMPOT (*)	11.287	9.082	7.938
Impôt	-39	-38	0
RESULTAT NET COURANT	11.248	9.044	7.938
<i>par action</i>	2,00	1,61	1,79
RESULTAT NON COURANT			
Résultat sur vente d'immeubles de placement	362	0	548
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.692	-4.420	-1.906
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-6.330	-4.420	-1.358
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.023	-4.918	1.643
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-8.023	-4.918	1.643
RESULTAT NET	-3.106	-293	8.224
<i>par action</i>	-0,55	-0,05	1,41

⁶⁶ Après l'annonce des résultats financiers le 16 février 2012, Montea a constitué une provision de EUR 1,2 million suite à une décision de justice. Pour plus de détails sur cette décision, nous renvoyons au rapport annuel de 2011 (www.montea.com).

- **Le résultat locatif net s'élève à EUR 19,93 millions (+3,4%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille progresse de +6,7%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 19,93 millions, soit +3,4% de mieux que pour la même période de 2011 (EUR 19,28 millions). L'augmentation de EUR 0,65 million s'explique principalement par :

- la hausse de EUR 0,48 million des revenus locatifs. L'augmentation nette de ces revenus locatifs s'explique par :
 - la hausse de EUR 0,54 million des revenus suite aux investissements de 2012 (Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau) ;
 - l'impact des revenus pour l'année complète sur les investissements réalisés en 2011 (Coca-Cola – Heppignies et Norbert Detressangle – Marennes) (EUR 0,81 million) ;
 - la baisse des revenus locatifs suite à la vente des sites de Berchem et Aertselaar (EUR 0,53 million) ;
 - l'impact des dates de rupture et de fin survenues au 31/12/2011 et pendant l'année 2012 pour la somme de EUR 1,30 million, en particulier la fin du contrat DHL sur le site de Nivelles au 31/12/2011 ;
 - l'impact des nouveaux contrats conclus en 2012 pour la somme de EUR 0,40 million ;
 - une indexation générale de EUR 0,56 million.
- l'impact positif des frais liés aux locations (EUR 0,17 million) suite à la reprise de provisions constituées antérieurement pour des dettes douteuses qui ont été recouvrées en 2012.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** augmente de EUR 15,71 millions l'an dernier à EUR 16,76 millions au 31/12/2012. Cette augmentation de 6,7% (EUR 1,05 million) du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille s'explique principalement par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 0,65 million (voir plus haut) ;
- l'augmentation du résultat immobilier de EUR 0,79 million en plus des revenus locatifs, pour les raisons suivantes :
 - le faible impact négatif (EUR 0,10 million) de la non-refacturation de certains frais en raison des inoccupations ;
 - la hausse (EUR 0,35 million) des revenus des panneaux solaires, qui couvrent une année complète plutôt qu'une demi-année en 2011 ;
 - la hausse (EUR 0,47 million) des divers autres revenus suite à l'indemnisation des dégâts à la sortie, aux recettes d'assurance non récurrentes (dégâts sur les sites d'Aertselaar et Puurs), ainsi qu'aux revenus uniques de Parts Express à cause de son départ anticipé du site de Malines ;
 - la hausse (EUR 0,07 million) des revenus des property management fees ;
- la hausse (EUR 0,39 million) des frais immobiliers et des frais généraux de la société.

La **marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)**⁶⁷ s'élève à 84,1% pour toute l'année 2012, au lieu de 81,5% durant la même période de l'année dernière.

Les investissements opérés en 2011 et 2012 dans la structure de Montea (renforcement de l'équipe belge et mise en place de la structure française) commencent à porter leurs fruits. Montea est sur la bonne voie pour arriver à >85% de sa marge opérationnelle à moyen terme.

⁶⁷ Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille par rapport au résultat locatif net.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -5,47 millions, en légère hausse de +0,8% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par la baisse des coûts financiers, malgré l'augmentation de la dette financière**

Le **résultat financier** au 31/12/2012 atteint EUR -5,47 millions, une légère hausse de +0,8% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR -5,42 millions). La dette moyenne augmente de EUR +22,66 millions. Face à cela, les charges financières moyennes reculent de 4,35% à 3,84%⁶⁸. En conséquence du fait que le coût de financement inférieur compensait le niveau de dette plus élevé, les charges financières n'augmentent que de EUR +0,05 million.

La baisse des charges financières (en %) résulte de :

- la baisse du pourcentage de couverture de la dette bancaire par des contrats de couverture d'intérêt : Montea a pu profiter de la baisse des taux variables sur l'autre partie (non soumise à la couverture d'intérêt) ;
- la restructuration de la stratégie de couverture opérée par Montea au deuxième trimestre 2012 : les contrats IRS existants ont été convertis en nouveaux contrats IRS moins coûteux.

↪ Au 31/12/2012, Montea a une dette bancaire totale de EUR 146,50 millions. Montea a opté pour une politique de bon père de famille. Les contrats de couverture du type IRS (Interest Rate Swap) couvraient 87,7% de la dette bancaire de Montea.

- **Le résultat négatif sur le portefeuille immobilier atteint EUR -6,33 millions**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** s'élève à EUR -6,33 millions au 31/12/2012. Ce résultat négatif est dû à :

- a. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier belge à hauteur de EUR 5,04 millions, principalement due aux investissements totaux sur les sites existants (EUR 3,29 millions), à la correction pour inoccupation en vue de la fin prochaine du contrat de Herentals et à l'adaptation du rendement marchand de six sites ;
- b. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier français à hauteur de EUR 1,65 million, largement due aux investissements totaux (EUR 0,25 million), à l'adaptation du rendement marchand sur le site de Feuquières-en-Vimeu et à l'adaptation de la valeur locative marchande de Savigny-le-Temple.

Ce résultat négatif est légèrement influencé dans le sens positif à concurrence de EUR 0,36 million issu de la vente des sites d'Aartselaar et Berchem.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values figurent séparément dans les capitaux propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial.

- **Le résultat négatif sur les instruments de couverture atteint EUR -8,02 millions suite à la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année**

Le **résultat sur les instruments de couverture** s'élève à EUR -8,02 millions au 31/12/2012. Ce résultat négatif est imputable à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année 2012.

↪ Pour information : le taux d'un instrument IRS à 5 ans se montait à 1,57% au 31/12/2011 ; il a baissé à 0,90% à fin 2012.

⁶⁸ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette en 2012.

- **Le résultat net se monte à EUR -3,11 millions. Il est fortement influencé par la variation négative de l'évaluation des instruments de couverture d'intérêts (EUR -8,02 millions) et par la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR -6,33 millions)**

Le **résultat net** au 31/12/2012 s'élève à EUR -3,11 millions (EUR 0,55 par action), à comparer aux EUR -0,29 million de la même période de 2011. Le résultat de l'année est fortement influencé par l'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR -6,33 millions) et par l'évolution négative de la valeur des instruments de couverture (EUR -8,02 millions). Ces dernières variations négatives ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans incidence sur le résultat net courant.

- **Résultat net courant de EUR 2,00 par action – Résultat distribuable de EUR 2,01**

Le **résultat net courant** au 31/12/2012 s'élève à EUR +11,25 millions, une hausse de +9,8% par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat distribuable s'élève à EUR +11,33 millions.

Sur base du résultat distribuable, Montea va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de EUR 1,93 par action, une augmentation de 5% par rapport à l'année passée. Ce qui correspond à un dividende net de EUR 1,4475 par action⁶⁹.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale la possibilité de distribuer un dividende optionnel.

4.4.2 Schéma abrégé du bilan consolidé au 31 décembre 2012

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2012 Conso	31/12/2011 Conso	31/10/2010 Conso
ACTIFS NON COURANTS	290.229.600	253.630.935	236.465.744
ACTIFS COURANTS	17.268.629	15.850.598	22.401.920
TOTAL DE L'ACTIF	307.498.229	269.481.533	258.867.664
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	123.763.016	117.000.632	124.106.557
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	123.663.108	116.896.333	124.005.824
Intérêts minoritaires	99.908	104.299	100.733
PASSIFS	183.735.212	152.480.901	134.761.108
Passifs non courants	141.897.714	116.055.455	69.539.252
Passifs courants	41.837.498	36.425.446	65.221.856
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	307.498.229	269.481.533	258.867.664

- Au 31 décembre 2012, le **total de l'actif** (EUR 307,50 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (92,2 % du total) et des panneaux solaires (2,5 % du total). Le reste de l'actif (5,3% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs courants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales, actifs destinés à la vente).

⁶⁹ Une faible baisse de 0,4% en raison du précompte mobilier de 25% en 2012 (au lieu de 21% en 2011).

- Le **total du passif** se compose du patrimoine propre à concurrence de EUR 123,76 millions et d'une dette totale de EUR 183,74 millions.

La dette totale de EUR 183,74 millions se compose :

- lignes de crédit consommées pour la somme de EUR 146,50 millions (79,7%) ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 6,72 millions (3,5%) ;
- variations négatives cumulées des instruments de couverture de EUR 19,33 millions (10,5%) ;
- les dettes commerciales, les autres dettes à court terme et les comptes de régularisation pour un montant de EUR 11,19 millions.

☞ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 4 organismes financiers belges, pour un total de EUR 165 millions, dont EUR 146,5 millions utilisés (88,5%).

Durant l'année 2012, EUR 25 millions de la dette du moment (EUR 125 millions) ont été refinancés par les établissements financiers belges. Des lignes de crédit supplémentaires pour EUR 35 millions ont été ouvertes pour financer les nouveaux investissements en 2012. Enfin, une dette de EUR 5 millions a été reprise dans le cadre de la transaction avec Warehouse Nine.

En 2013 et 2014, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 30 millions et EUR 26,67 millions respectivement.

- Le **taux d'endettement**⁷⁰ de Montea se situe à **51,3%**. L'augmentation limitée par rapport au 31/12/2011 (**49,9%**) est principalement due au financement de Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau par la dette bancaire. L'effet de celle-ci a été atténué par le renforcement des fonds propres suite à l'acquisition complémentaire du projet DHL à l'aéroport de Zaventem via un apport d'actions de Warehouse Nine.

☞ Montea respecte par ailleurs tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60%.

- La **valeur de l'actif net** au 31/12/2012 représente EUR 19,18 par action. Elle est fortement pénalisée par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture. Compte non tenu de la variation nette négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente EUR 22,17 par action.

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Actif net sur base de la juste valeur ('000' euros)	123.663	116.896	124.006
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	6.448.274	5.634.126	5.634.126
Actif net par action (juste valeur) (*)	19,18	20,75	22,01
Actif net par action (juste valeur, excl. IAS 39) (*)	22,17	22,75	23,14

Malgré le résultat net courant positif, la baisse de l'actif net par action (9,5%, de EUR 20,75 à EUR 19,18) est causée d'un côté par la variation négative de la valorisation des instruments de couverture (EUR -8.023K), de l'autre par la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier (EUR -6.692K), en partie compensée par l'émission de nouvelles actions suite à un apport en nature, les nouvelles actions étant émises à une valeur supérieure à EUR 20,75/action.

⁷⁰ Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

4.5 Structure financière de la société

4.5.1 Politique de financement générale

Le coût du financement est la rubrique de coûts la plus grande dans le résultat de Montea. Montea gère donc le coût de ses financements de manière proactive. La sicaf veut d'abord garantir la disponibilité de ses différents financements sur la plus longue période possible. De plus, la sicaf vise des financements à taux variable couverts en majeure partie par des instruments de couverture du type « IRS » (« Interest Rate Swaps »).

Cette politique est basée sur le fait qu'il s'agit d'une protection contre les variations perturbatrices dans les cycles économiques.

En périodes de conjoncture favorable, le coût du financement va probablement augmenter. C'est en principe compensé par la hausse des revenus d'exploitation (comme la hausse de l'occupation et de l'inflation). Cette compensation est plutôt limitée et une politique de couverture a donc été mise en place, et ce pour la majeure partie de la dette.

Le 31/12/2012, la structure financière de Montea se caractérise principalement comme suit :

- une dette financière totale de EUR 153,76 millions, composée de EUR 146,50 millions en lignes de crédit bilatérales, de EUR 6,72 millions en dettes de leasing et de EUR 0,54 million en garanties locatives reçues ;
- un endettement de 51,3%⁷¹ ;
- une durée moyenne pondérée de 2,7 ans pour la dette financière ;
- une politique de couverture des risques de taux d'intérêt qui permet de limiter l'effet des fortes hausses soudaines des taux de court terme ;
- un coût de financement moyen de 3,75% pour 2012 (marge et frais de couverture compris)⁷²;
- un ratio de couverture des intérêts de 3,06x (par rapport à 2,67x en 2011 et 2,50x en 2010).

4.5.2 Structure de la dette

La Société veille à obtenir à temps les financements dont elle a besoin. À cet égard, la priorité va toujours à l'équilibre entre le coût du financement, la durée du terme et la diversification des sources de financement.

La totalité de la dette financière de Montea s'élève à EUR 153,76 millions (EUR 121,91 millions à long terme et EUR 31,85 millions à court terme) et comprend

- un montant total de lignes de crédit prélevées de EUR 146,50 millions. Montea dispose au 31/12/2012 d'un montant total de lignes de crédit bilatérales confirmées de EUR 165 millions auprès de 4 institutions financières belges, dont 88,8 % prélevés. Au 31/12/2012, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit s'élevait encore à 2,7 années. En 2012, un montant total de EUR 25 millions doit être refinancé.

En 2013, ce montant s'élèvera à EUR 30 millions et, durant l'année 2014, à EUR 26,76 millions.

Des lignes de crédit supplémentaires ont par ailleurs été ouvertes pour EUR 35 millions, et la dette existante de Warehouse Nine a été reprise pour la somme de EUR 5 millions.

⁷¹ L'endettement est calculé conformément à l'article 53 de l'AR Sicafi et ne peut dépasser 65%.

⁷² Le coût du financement est un runrate annuel, basé sur le total consommé des lignes de crédit au 31/12/2012, les instruments de couverture souscrits au 31/12/2012 et le taux d'intérêt à court terme (Euribor 3 mois) au 31/12/2012.

- un montant total de dettes de leasing de EUR 6,72 millions. Ce montant total correspond au paiement du leasing pour les 3 prochains sites :
 - Milmort – Liège : EUR 2,80 millions
 - Orléans – Saint-Cyr-en-Val : EUR 3,51 millions
 - Roissy : EUR 0,41 million
- les garanties payés pour un montant total de EUR 0,54 million.
Un nombre de clients français ont versé une garantie de location, au lieu d'affirmer une garantie de location.

4.5.3 Couverture du risque de taux

Comme il a déjà été mentionné auparavant, Montea a une politique de financement couvrant une grande partie de sa dette. Le 31/12/2012, 74,01 % des lignes de crédit prélevées étaient couvertes avec des instruments de couverture du type « IRS ». Montea vise toujours à couvrir entre 70 % et 100 % pour une période de 3 à 10 ans.

Le 31/12/2012, la Société avait conclu un total de EUR 108,43 millions de contrats de couverture du type « IRS ».

Le commentaire 16 comprend un relevé des instruments de couverture.

4.5.4 Plan financier (Art. 54 de l'AR du 7/10/2010)

4.5.4.1 Généralités

Si l'endettement consolidé de la sicaf immobilière publique et de ses filiales dépasse 50% des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la sicaf immobilière publique dresse un plan financier avec schéma d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la sicaf immobilière publique.

Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont transmis pour information à la FSMA.

Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, (a) comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et (b) comment il sera réalisé à l'avenir par la sicaf immobilière publique.

4.5.4.2 Bilan consolidé abrégé au 31/12/2012

Sur la base des chiffres au 31/12/2012, l'endettement consolidé de la sicaf immobilière se situe à 51,33%. Pour plus d'informations sur la forme abrégée du bilan consolidé au 31/12/2013, nous renvoyons au point 4.4.2 de ce rapport annuel.

4.5.4.3 Évolution du taux d'endettement de la sicaf

Historiquement, depuis 2008, l'endettement de Montea a dépassé les 50% pour atteindre son plus haut pourcentage au milieu de 2010 (57,62%). Le 2 juillet 2010, une augmentation de capital a eu pour effet de ramener l'endettement en dessous de 50%.

L'endettement est remonté à 55,29% en septembre 2012. Le 20 décembre 2012, une nouvelle augmentation de capital a été menée à bien à hauteur de EUR 21,1 millions pour financer le projet Brucargo de DHL Global Forwarding. L'endettement en est retombé à 51,33%.

L'endettement n'a jamais pris des proportions inquiétantes, même durant les périodes de crise financière à partir de fin 2008.

4.5.4.4 L'avenir du potentiel d'investissement de Montea

Actuellement, l'endettement se situe à 51,33%. Sur la base de l'endettement actuel, le potentiel d'investissement atteindrait près de EUR 120 millions⁷³, entièrement financé par la dette (en hausse de près de 43%) sans excéder l'endettement maximum autorisé de 65%.

Montea a conclu avec quelques institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Compte tenu de ces conventions, la même méthode de calcul donne un potentiel d'investissement de EUR 67 millions.

Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles variations de la valeur du portefeuille immobilier. Ces variations peuvent exercer un impact important sur le degré d'endettement.

Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de plus de EUR 65 millions dans la juste valeur des immeubles de placement pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de près de 23% de la valeur du portefeuille existant.

Depuis sa création, Montea a connu une variation négative totale de EUR 32 millions dans la valeur de son portefeuille immobilier, variation surtout due à la récente crise financière de fin 2008 et 2009. Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens.

Montea estime que l'endettement actuel de 51,33% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du portefeuille.

⁷³ Ce calcul ne tient pas compte des variations de la juste valeur des immeubles de placement, ni des éventuelles variations des comptes de régularisation du passif.

4.5.4.5 Évolution prévue de l'endettement en 2013

Le tableau ci-dessous reflète l'évolution de l'endettement jusqu'au 31/12/2013.

	31/12/2012	+/-	30/06/2013	+/-	31/12/2013
Immeubles de placement	282.100.119	10.402.000	292.502.119		292.502.119
Autres actifs	25.398.110	899.459	26.297.569	7.003.172	33.300.741
Total des actifs	307.498.229	11.301.459	318.799.688	7.003.172	325.802.860
Capitaux propres	123.763.016	899.459	124.662.476	7.003.172	131.665.648
Passifs	183.735.212	10.402.000	194.137.212	-	194.137.212
Passifs non courants	141.897.714	10.402.000	152.299.714	-	152.299.714
Provisions	-		-		-
Autres passifs financiers non courants	19.327.307		19.327.307		19.327.307
Impôts différés - passifs	-		-		-
Autres passifs courants	122.570.407	10.402.000	132.972.407		132.972.407
Passifs courants	41.837.498	-	41.837.498	-	41.837.498
Provisions	208.000		208.000		208.000
Autres passifs financiers courants	-		-		-
Comptes de régularisation	6.363.536		6.363.536		6.363.536
Autres passifs non courants	35.265.962		35.265.962		35.265.962
Total du passif	307.498.229	11.301.459	318.799.688	7.003.172	325.802.860
Taux d'endettement	51,33%		52,77%		51,64%

Cette évolution de l'endettement repose sur :

- pour l'endettement de 52,77% au 30/06/2013 :
 - la réalisation du programme d'investissements en cours ;
 - la réalisation du programme de désinvestissements en cours ;
 - le paiement du dividende, dans l'hypothèse où 50% des actionnaires choisissent le dividende optionnel ;
 - les prévisions de bénéfice pour le premier semestre.
- pour l'endettement de 51,64% au 31/12/2013 :
 - les prévisions de bénéfice pour le deuxième semestre de 2013, compte tenu d'éventuelles inoccupations.

Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles variations de la valeur du portefeuille immobilier.

4.5.4.6 Conclusion

Montea est d'avis que l'endettement n'excédera pas 65%. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des modifications prévues dans la composition du portefeuille immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres.

Montea conserve l'intention de se financer avec un taux d'endettement d'environ 55% et veillera à ne jamais dépasser 60% (suivant les conventions avec les banques).

Un endettement de 55% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Montea : des biens logistiques et semi-industriels d'un rendement voisin de 8%. Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie de la sica, celle-ci y procéderait sans retard ; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.

4.6 Conclusions pour l'exercice 2012

Sur le plan financier, l'année 2012 pour Montea a surtout été caractérisée par, dans l'ensemble, de bons résultats opérationnels dans un contexte économique encore difficile. Le résultat courant net augmente de 9,8% par rapport à la même période de l'année précédente.

Dans ce cadre, l'activité locative, avec le maintien du taux d'occupation (>95 %), était une des priorités pour l'année 2012. Les investissements des sites à Saint-Laurent-Blangy et à Saint-Martin-de-Crau et la réception du projet sur mesure de DHL Global Forwarding ont contribué à l'augmentation du résultat net courant.

4.7 Affectation du résultat

Sur la base des résultats au 31 décembre 2012, le Conseil d'administration de Montea Management SA propose à l'Assemblée générale des actionnaires de verser un dividende brut de EUR 1,93 brut par action. Cela signifie un « pay-out ratio » de 96,5% par rapport au résultat courant net de EUR 2,00 par action. Ce qui correspond à un dividende net de EUR 1,4475 par action⁷⁴.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale la possibilité de distribuer un dividende optionnel.

4.8 Événements importants après la date du bilan

Il n'y a pas eu d'événements importants après le 31/12/2012.

4.9 Perspectives pour l'exercice 2013

4.9.1 Généralités

Les activités de Montea sont en partie influencées par la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut affecter indirectement le taux d'occupation et les revenus locatifs. On risque aussi de voir certains locataires négliger leurs obligations.

Montea mitige ce risque par la diversification des revenus (p.ex. panneaux solaires), la diversification géographique (Belgique et France), ou encore la conclusion de contrats plus longs avec des clients solides de secteurs différents.

En 2013, Montea se concentrera sur la future croissance de son portefeuille (croissance externe), l'amélioration de la qualité des bâtiments (croissance interne) et la diversification de ses revenus.

- **Croissance externe**

Des suites de l'intérêt accru des investisseurs institutionnels pour l'immobilier logistique sur les deux marchés intérieurs de Montea, les rendements sont aujourd'hui sous pression et il sera plus difficile pour Montea d'acheter des produits de qualité à des rendements acceptables. Montea va donc devoir utiliser son expertise et son expérience pour différencier la croissance externe. L'accent est mis ici sur :

⁷⁴ Une faible baisse de 0,4% en raison du précompte mobilier de 25% en 2012 (au lieu de 21% en 2011).

- les dossiers Sale & rent back, où Montea rachète l'immobilier existant d'entreprises qui souhaitent se défaire de leur immobilier. Montea a acquis une première expérience dans des dossiers similaires avec la reprise de l'immobilier logistique d'Unilever à Forest (2008).
 - Projets Built to suit, où Montea cherche, à livre ouvert le cas échéant, la solution immobilière logistique idéale avec un utilisateur. Montea a eu une première expérience dans des dossiers similaires avec la construction d'un nouveau centre de distribution pour Coca-Cola (2010-2011) et le développement sur mesure avec Group De Paepe pour DHL Global Forwarding à Brussels Airport.
 - Collaboration avec d'autres acteurs immobiliers, où Montea tentera, sur la base de ses connaissances et de son expérience sur le marché logistique, d'être impliquée plus tôt dans le processus de développement et de réaliser ainsi une partie de la marge de développement.
 - Prospection concernant des acquisitions et/ou l'achat de portefeuilles ou bâtiments ne faisant pas partie du placement de base et des priorités des différents groupes d'investissement.
- **Croissance interne ou amélioration de la qualité**

Outre la croissance externe, Montea travaillera sur l'optimisation du portefeuille existant. Montea voit 3 opportunités importantes :

- Développement de ses terrains disponibles, où Montea travaillera activement à la commercialisation des terrains restants dans le portefeuille. Montea a encore des opportunités à Erembodegem, Nivelles, Malines, Forest, Puurs et Cambrai pour une surface totale de 90.500 m² ⁷⁵.
- Le développement des 3,5 ha à Puurs .
- Amélioration de la qualité du portefeuille, où Montea réalisera un examen complet de son portefeuille afin d'avoir une vision claire des hausses de valeur possibles qui peuvent être créées par une adaptation/amélioration approfondie des produits aux attentes et aux exigences du marché ainsi que en vue de l'épanouissement durable.

- **Désinvestissements**

Enfin, Montea désinvestira un certain nombre de bâtiments plus petits ou situés de manière non stratégique, ne correspondant plus à la stratégie à long terme de Montea, pour une valeur estimée totale de EUR 6 millions ⁷⁶.

4.9.2 Perspectives propres à Montea

- **Taux d'occupation**

Au 31/12/2012, le taux d'occupation se situe à 96,3%. Les éléments suivants, intervenus après la fin de l'année, influencent le taux d'occupation :

- location de 5.586 m² au TNT Innight sur le site de Malines ;
- la fin du contrat à court terme avec DHL Freight sur le site de Malines ;
- la fin du contrat à court terme avec Toys R Us à Savigny-le-Temple (7.500 m²) ;
- vente du site de Vilvorde.

Montea ne prévoit pas d'autres vacances locatives sur ses sites au cours de l'année 2013.

Montea vise à atteindre un taux d'occupation de 95%.

⁷⁵ Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte de ce potentiel d'extension.

⁷⁶ La future juste valeur estimée.

- **Capacité d'investissement de EUR 25 millions pour 55% d'endettement**

Compte tenu d'un taux d'endettement de 55%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 25 millions (entièrement financée par la dette). À l'aide des nouveaux investissements cités et de l'activité locative, Montea s'efforcera d'améliorer de 5% le résultat net courant par action.

Montea ambitionne également de poursuivre sa croissance en se basant sur le pipeline d'investissement existant. Dans cette perspective, Montea est en train d'étudier différentes possibilités de financement.

4.10 Déclaration Gouvernance d'entreprise

4.10.1 Législation applicable en code de référence

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise comprend les principales règles adoptées par Montea en vertu de la législation et des recommandations sur la gouvernance d'entreprise.

Montea applique les recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 (www.corporategovernancecommittee.be). Si elle y déroge, elle l'explique dans cette déclaration concernant la gouvernance d'entreprise, en vertu de l'article 96, §2 du Code des sociétés. Dans tous les cas, il faut tenir compte de l'ampleur de l'entreprise et de la nature de son activité. La caractéristique d'une sicaf immobilière est qu'elle a une structure légère avec peu de personnel et cela a un impact sur l'organisation de la gouvernance.

Dans la législation applicable, on ne trouve pas seulement le Code des Sociétés, mais aussi la Loi du 3 août 2012 sur certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placement (Loi du 3 août 2012) et l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières (AR Sicafi).

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie du rapport annuel, conformément à l'article 96, §2 du Code des sociétés.

Montea a pris la forme d'une société en commandite par actions et n'a qu'un seul gérant statutaire désigné. Ce Gérant statutaire, Montea Management, a la forme d'une société anonyme. En tant qu'associé commandité, elle est responsable solidairement et de façon illimitée pour tous les engagements de Montea.

La Société et son Gérant statutaire respectent les recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise et les dispositions légales en matière de gouvernance d'entreprise en les appliquant *mutatis mutandis* sur l'organisation de la gouvernance au sein du gérant statutaire. En tant qu'organe de gestion du gérant de la société en commandite par actions, c'est en effet le Conseil d'administration de Montea Management SA qui décide collégalement des valeurs et de la stratégie de Montea, de sa disposition à prendre des risques ainsi que des principales lignes politiques, et qui surveille collégalement Montea. La structure de la société en commandite par actions est donc considérée comme transparente chez Montea en termes de gouvernance d'entreprise.

Dans la charte de gouvernance d'entreprise et dans cette déclaration de gouvernance d'entreprise, le terme « Conseil d'administration » désigne le Conseil d'administration du Gérant statutaire de Montea – Montea Management SA.

Le management exécutif est toutefois organisé dans la personne juridique Montea SCA et est chargé de la surveillance du Conseil d'administration du gérant statutaire.

La Société respecte donc les dispositions du Code de gouvernance d'entreprise à l'exception des dispositions suivantes :

- conformément à la disposition 4.6 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, le mandat d'un administrateur ne peut pas dépasser quatre ans. Les actionnaires du gérant ont, lors de la désignation des administrateurs au 1 octobre 2006, choisi de désigner certains administrateurs pour plus que quatre ans. Voir point 4.10.3.2, (iii) Conseil d'administration - Composition pour plus d'informations.
- le Conseil d'administration du Gérant de la Société a décidé, compte tenu de l'ampleur limitée de la Société, de ne pas constituer de comité de désignation distinct, contrairement à la disposition 5.3 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009. Les tâches du comité de désignation et de nomination sont assumées par le comité de rémunération et dans le comité de rémunération et de nomination ;
- conformément à la disposition 2.9 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, le Conseil d'administration du gérant doit désigner un secrétaire qui conseillera le Conseil au sujet de toutes les questions d'administration. Compte tenu du personnel limité et de la complexité limitée de l'organisation de la société, cela n'a pas encore eu lieu pour le moment.

4.10.2 Rapport sur les systèmes de gestion des risques et de contrôle interne

4.10.2.1 Généralités

Le Conseil d'administration du gérant de la société est responsable de l'évaluation des risques propres à la société et du suivi de l'efficacité du contrôle interne.

Le management exécutif de la société est à son tour responsable de la mise en place d'un système de gestion des risques et de l'efficacité du contrôle interne.

Montea organise la gestion du contrôle interne et des risques de la Société à l'aide de :

- la détermination de son environnement de contrôle (le cadre juridique, financier et opérationnel général) ;
- la détermination et le classement des principaux risques⁷⁷ auxquels la société est exposée ;
- l'analyse de la mesure dans laquelle la société gère ces risques.

Une attention particulière est donc accordée à la fiabilité du processus de reporting et à la communication financière.

⁷⁷ Pour la description de ces risques, nous renvoyons au chapitre I : Facteurs de risques.

4.10.2.2 L'environnement de contrôle

Les principales caractéristiques de l'environnement de contrôle comprennent :

- La culture du risque :
Montea se comporte en bon père de famille pour générer des revenus stables et récurrents. Montea privilégie la prudence dans sa politique d'investissement et évite les projets de nature spéculative.
- Une description claire de l'objectif de la société :
Montea est une sicaif immobilière de premier plan cotée dans l'immobilier semi-industriel et logistique. Montea vise à développer un portefeuille immobilier diversifié générant des revenus récurrents stables. Montea se laisse guider par l'importance du monde logistique en Belgique et en France.
- Une définition du rôle des différents organes de gestion :
Montea dispose d'un Conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de rémunération et de nomination et d'un comité d'investissement. Le comité d'audit a la tâche spécifique concernant le contrôle interne et la gestion des risques de la société. Concernant la comptabilité des sociétés françaises, la société se fait aider par un tiers, Primexis, qui donne uniquement un support matériel (il ne s'agit pas du tout d'une délégation des tâches de gestion).
- L'organisation de la Société :
La société est organisée en différents départements, qui sont représentés dans un organigramme. Chaque personne dans l'organisation sait quelles compétences lui sont attribuées.
- Mesures visant à garantir les compétences suffisantes :
La Société s'assure d'une part de disposer des compétences suffisantes :
 - des administrateurs (voir ci-dessous) : vu leur expérience, les administrateurs disposent des compétences nécessaires dans le cadre de l'exercice de leur mandat, notamment en matière de questions comptables et financières générales et de marché logistique ;
 - du management exécutif et du personnel : le pourvoi des différentes fonctions est garanti par :
 - ↳ un processus de recrutement sur la base des profils définis ;
 - ↳ une politique d'évaluation et une rémunération adaptée sur la base d'objectifs réalisables et mesurables ;
 - ↳ une formation adaptée pour toutes les fonctions dans la société.

4.10.2.3 Analyse de risques et procédures de contrôle

Sur la base de la priorisation des risques, une évaluation des principaux risques de la société est réalisée deux fois par an. Ces risques sont discutés dans le chapitre « Facteurs de risques » de ce rapport.

Nous pouvons répartir les procédures de contrôle spécifiques de la société dans les catégories suivantes :

- procédures de contrôle sur base légale :
chaque transaction d'achat et de vente d'immobilier peut être vérifiée en ce qui concerne l'origine, les parties concernées, la nature et le moment où elle est réalisée, à l'aide des actes notariés. Un contrôle de conformité avec les statuts de la société est toujours effectué par une partie externe pour le comité d'audit.

- procédures de contrôle sur la base de procédures internes :
 - la signature des contrats d'achat, de vente et des baux par le Représentant permanent du Gérant et au moins 1 administrateur du Gérant ;
 - approbation des factures entrantes par au moins 2 personnes (responsable et manager de chaque département) ;
 - approbation des paiements sortants par au moins 2 personnes (CFO et 1 dirigeant effectif). Tous les paiements sont également soumis à l'accord du CEO.
- procédures de contrôle des activités financières :
 - la Société est assistée par un conseiller externe concernant la consolidation et les pratiques comptables ;
 - une vue d'ensembles des écarts des chiffres réels est faite systématiquement par rapport au budget et aux chiffres réels de l'année précédente ;
 - des échantillons ad hoc sont réalisés selon l'importance relative.
- procédures de contrôle concernant les principaux risques financiers comme :
 - la consultation des bases de données externes concernant la solvabilité des clients ;
 - le suivi proactif des risques de taux où la Société se fait assister par des consultants externes concernant les couvertures.

4.10.2.4 L'Information financière et la communication

La communication générale interne de la société est adaptée à la taille de la Société. Elle est principalement basée sur la communication générale au personnel, des réunions de travail internes et le trafic général d'e-mail.

Le processus des informations financières est basé chaque trimestre, chaque semestre et chaque année, sur un rétroplanning. L'équipe comptable interne en Belgique et les bureaux externes en France fournissent les chiffres comptables. Ces chiffres sont consolidés et vérifiés par l'équipe « controlling » qui fait rapport au CFO.

4.10.2.5 Surveillance et évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au cours de l'exercice par :

- le comité d'audit ;
- le commissaire dans le cadre de ses contrôles semestriel et annuel des chiffres financiers ;

4.10.3 Conseil d'administration et comités

4.10.3.1 Généralités

Montea a adopté la forme juridique d'une société en commandite par actions et a été agréée le 26 septembre 2006 par la FSMA comme sicaif immobilière. Cette agrégation a pris effet le 1er octobre 2006.

Conformément au Code des sociétés et ses statuts, Montea est gérée par un associé Gérant statutaire, Montea Management SA (« Montea Management » ou le « Gérant »), responsable solidairement et sans limitation de tous les engagements de Montea et elle-même représentée par son représentant permanent Jo De Wolf.

Montea Management est dirigée par un Conseil d'administration dont la composition permet de gérer Montea de manière autonome et dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires. Ce Conseil compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, conformément à la Loi du 3 août 2012 et à l'AR Sicaifi.

La structure de la société en commandite par actions est parfaitement transparente. Toutes les règles de l'AR Sicafi s'appliquent à ses organes de gestion, au Gérant et aux administrateurs du Gérant.

Dans cette optique, Montea a étendu les principes de gouvernance d'entreprise aux administrateurs du Gérant statutaire.

La structure de gouvernance d'entreprise de Montea, conformément au Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, peut être représentée schématiquement comme suit :

- les organes de gestion, à deux niveaux :
 - le Gérant statutaire, Montea Management SA, représenté par son représentant permanent, Monsieur Jo De Wolf ;
 - le Conseil d'administration et les personnes auxquelles la gestion journalière de Montea Management SA a été confiée ;
- les instances de contrôle :
 - internes : contrôle de la gestion quotidienne par les dirigeants effectifs ;
 - externes : le commissaire, le dépositaire et la FSMA.

Le Gérant représente la société extrajudiciaire. Conformément à l'article 9, § 2, de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, la société est représentée, pour chaque acte de disposition de ses biens immobiliers au sens de l'article 2, 20° de l'Arrêté royal susmentionné, par le gérant statutaire agissant par l'intermédiaire du représentant permanent du Gérant, Monsieur Jo De Wolf et au moins un Administrateur du gérant, PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck.

Les personnes qui participent à l'administration, à la direction et à la gestion ont leur adresse professionnelle au siège social de Montea (pour les seules affaires qui concernent Montea).

4.10.3.2 Conseil d'administration

A. Composition du conseil d'administration

(i) Désignation

Les administrateurs sont désignés par l'assemblée générale de Montea Management SA à la majorité simple des voix dans une liste de candidats soumise par le conseil d'administration, sur avis du comité de rémunération et de désignation. À l'heure actuelle, l'assemblée générale du gérant est exclusivement composée des cinq enfants de feu Monsieur Pierre De Pauw, détenant chacun 20 % des actions.

Les administrateurs sont en principe désignés pour une période de maximum quatre ans, mais, en dérogation de la recommandation 4.6. du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, il peut être dérogé à ce maximum afin de permettre une certaine rotation dans la gestion.

Montea informe au préalable la FSMA de la proposition de désignation ou de renouvellement de désignation, du non-renouvellement de désignation ou du licenciement des administrateurs, en vertu de l'article 38, §3 de la loi du 3 août 2012.

Le processus de désignation est dirigé par le Président du Conseil d'administration. Les candidats-administrateurs ou les candidats au renouvellement de leur désignation comme administrateur sont soumis par le Conseil d'administration aux actionnaires du gérant sur recommandation du comité de rémunération et de nomination.

Avant chaque nouvelle désignation, une évaluation des compétences, des connaissances et de l'expérience déjà présentes dans le Conseil d'administration et de celles encore nécessaires est effectuée. Cela assure la diversité et la complémentarité requises par rapport aux différentes expériences et compétences des administrateurs. Un profil du rôle requis est élaboré.

Les administrateurs non exécutifs sont sensibilisés quant à l'ampleur de leurs devoirs au moment de leur candidature.

(ii) Exigences de qualité

Les membres du Conseil d'administration sont évalués sur la base des critères suivants :

- connaissance du secteur de l'immobilier semi-industriel, des transports et de la logistique en Belgique et en Europe ;
- connaissance du fonctionnement des ports maritimes et des contacts avec leurs opérateurs ;
- connaissance du secteur de la construction et du marché pour l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France ;
- connaissance des flux logistiques des marchandises ;
- connaissance en matière de développement de projets immobiliers ;
- expérience de la direction d'un Conseil d'administration ou de la participation à un tel conseil, d'une entreprise (immobilière) cotée ;
- connaissances financières et de « corporate finance » dans le cadre de transactions immobilières complexes.
- connaissances de la législation comptable, y compris les règles IFRS.

Les administrateurs non exécutifs ne peuvent pas occuper plus de cinq (5) mandats d'administrateur dans des sociétés cotées en même temps. D'éventuelles modifications dans leurs autres engagements en dehors de Montea sont signalées en temps voulu au Président et au comité de rémunération et de désignation.

Conformément à l'article 9, §1 de l'Arrêté royal Sicaif immobilières, au moins trois administrateurs doivent être indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés. Conformément à l'article 526ter de l'Arrêté royal Sicaif immobilières, les administrateurs suivants satisfont actuellement aux critères d'indépendance de l'article 526ter susmentionné :

- Gerard Van Acker SPRL, avec son représentant permanent Gerard Van Acker ;
- Eddy Hartung ;
- la SPRL Philippe Van gestel, représentée par Philippe Van gestel ;
- la SA First Stage Management avec son représentant permanent Monsieur Hugo Van Hoof.

(iii) Composition

Le Conseil d'administration comprend onze membres⁷⁸ :

⁷⁸ Le fonctionnement fluide et efficace du Conseil d'administration n'est pas gêné par sa composition relativement importante.

Nom	Qualité/Fonction	Début mandat	Fin mandat	Assemblée Générale 15/05/2012
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué, Chief Executive Officer (CEO).	19/10/2010 (6 ans)	Assemblée générale 2016	-
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Administrateur exécutif, président du comité d'investissement et responsable pour le business development en France	01/10/2006 (6 ans)	15/05/2012	Mandat prolongé pour 3 ans (à l'AG de 2015)
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur exécutif, Chief Operating Officer (COO)	01/10/2006 (6 ans)	15/05/2012	Mandat prolongé pour 3 ans (à l'AG de 2015)
André Bosmans Mgt SPRL, représentée par André Bosmans	Administrateur non-exécutif	01/10/2006 (6 ans)	15/05/2012	Mandat prolongé pour 3 ans (à l'AG de 2015)
Stratefin Mgt SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur non-exécutif	01/10/2006 (6 ans)	15/05/2012	Mandat prolongé pour 3 ans (à l'AG de 2015)
Gerard Van Acker BVBA, représentée par Gerard Van Acker	Administrateur indépendant, président du comité d'administration	01/10/2006 (6 ans)	15/05/2012 prolongation avancée (3 ans) en 2011 (à l'AG de 2014)	-
First Stage Management SA, représentée par Van Hoof	Administrateur indépendant	01/10/2006 (5 ans)	17/05/2011 prolongée à l'AG de 2013	-
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	01/10/2006 (5 ans)	17/05/2011 prolongée à l'AG de 2013	-
Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel	Administrateur indépendant	01/10/2006 (4 ans)	18/05/2010 prolongée à l'AG de 2016; raccourci en 2011 à l'AG 2013	-
Federale Verzekering, représentée par Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif	15/05/2012 (3 ans)	AV 2015	(première désignation)
Belfius Insurance Belgium SA (avant Dexia Insurance Belgium SAV), représentée par Dirk Vanderschrick	Administrateur non-exécutif	15/05/2012 (3 ans)	AV 2015	(première désignation)

Sur avis du comité de désignation et de rémunération, le Conseil d'administration a vérifié que les administrateurs indépendants répondaient aux critères d'indépendance de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Une communication de la société anonyme en liquidation « Holding Communal », dont le siège se trouve à 1020 Bruxelles, drève Ste-Anne 68b, numéro d'entreprise 0203.211.040, RPM Bruxelles, et dont le représentant permanent est Monsieur Carlos Bourgeois, annonce qu'elle a démissionné de son mandat d'administrateur de Montea Management avec effet au 24 janvier 2012. La démission a été acceptée par l'assemblée générale du 15 mai 2012.

Le Conseil d'administration ne compte actuellement aucune femme parmi ses membres. Le Conseil d'administration note qu'à partir du 1^{er} mars 2017, au moins 1/3 des mandats d'administrateurs devront être confiés à des personnes du sexe féminin. Le mandat de 3 administrateurs indépendants arrivant à expiration à l'assemblée générale de mai 2013, le Conseil d'administration entreprend les démarches nécessaires pour faire assumer les mandats en question par des personnes de l'autre sexe. Dans la procédure de sélection appliquée par Montea, chaque administrateur propose un certain nombre de candidat, compte tenu du fait que pour le 1^{er} mars 2017, au moins un tiers des sièges d'administrateurs devront être assumés par des femmes. Le Conseil d'administration proposera une candidate féminine dès la prochaine assemblée générale.

(iv) Curriculum

Ci-après est repris le curriculum succinct de chacun des administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'administrateur, de leurs représentants permanents, avec mention des autres mandats assumés en qualité de membre d'organes administratifs, de gestion ou de contrôle dans d'autres entreprises au cours des cinq dernières années (à l'exception des sociétés filiales de la Société).

Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker

Président du Conseil d'administration et Administrateur indépendant

Début de mandat : 1/10/2006 – Fin de mandat : 15/05/2012 – Prolongé jusqu'à mai 2014

Gerard Van Acker, né en 1943, a étudié le droit et les sciences politiques et administratives à la Vrije Universiteit Brussel.

a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :

L&C SA, Ceres inc, Accent Jobs for People nv et Trust Capital sa

b. Les mandats en cours :

Il est administrateur des sociétés Exequutes Group, Elyca sa et Capricorn Venture Partners, Qbic sa et président du Conseil d'administration de Capital E, de Capital E II et de BI3 Fund. Il exerce également un mandat d'administrateur auprès de diverses associations sans but lucratif, comme l'Imec, le VIB (Institut flamand de la Biotechnologie). Il est en outre président d'honneur de Plan Belgique. À partir du 5 novembre 2008, Monsieur Gerard Van Acker a été remplacé en tant qu'administrateur de Montea Management SA, gérant de Montea SCA, par la SPRL Gerard Van Acker, avec comme représentant permanent Monsieur Gerard Van Acker, conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012.

First Stage Management SA, représentée par Hugo Van Hoof
Vice-président du Conseil d'administration et Administrateur indépendant
Début de mandat : 1/10/2006 – Fin de mandat : 17/05/2011 – Prolongé jusqu'à mai 2013

Hugo Van Hoof, né en 1946, est ingénieur civil en construction (KUL) et licencié en sciences économiques appliquées de cette même université.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :
Jusqu'à mai 2011 il était administrateur de BVS-UPSI (Union professionnelle du secteur immobilier).
- b. Les mandats en cours :
Il est, pour le moment, Président, administrateur délégué de Resiterra SA et Président de Barbarahof SA Il est représentant permanent de Innovis SA et président de Biominerals SA et de Conformis SA en Belgique via Innovis SA en tant que représentant permanent.

Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf
Administrateur délégué et CEO
Début de mandat : 19/10/2010 - Fin de mandat : 15/02/2016

Jo De Wolf, né en 1974, a obtenu un diplôme de Master en Applied Economics à la KU Leuven, a obtenu un MBA à la Vlerick Leuven Gent Management School et a suivi le Master dans le programme Real Estate à la KU Leuven.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :
En 2006 (jusqu'en octobre 2010), il a été à la tête de la division immobilier de The Brussels Airport Company, où il était notamment responsable de la stratégie de redéveloppement et l'extension de la zone logistique Brucargo sur l'aéroport de Bruxelles.
- b. Les mandats en cours :
À partir du 19 octobre 2010, Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, est désignée comme dirigeant effectif de Montea SCA conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 (à présent l'article 39 de la loi du 3 août 2012). À partir du mai 2011 il est administrateur de BVS-UPSI (Union professionnelle du secteur immobilier).

Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, est désignée comme dirigeant effectif de Montea SCA, conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012.

PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck
Représentant de la famille De Pauw - Administrateur et COO
Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 15/05/2012 – Prolongé jusqu'à mai 2015

Peter Snoeck, né en 1957, a obtenu son diplôme d'ingénieur industriel en électromécanique à Gand. Il a ensuite étudié la gestion des entreprises à la KUL et a suivi une formation de courtier en biens immobiliers.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : néant
- b. Les mandats en cours :
Depuis 2006, Peter Snoeck est administrateur exécutif du gérant de Montea. Il occupe la fonction de COO et représente la famille Pierre De Pauw dans le Conseil d'administration.

DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw
Représentant de la famille De Pauw - Administrateur et Président du comité d'investissement
Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 15/05/2012 – Prolongé jusqu'à mai 2015

Dirk De Pauw, né en 1956, est l'un des actionnaires fondateurs de Montea. Il a obtenu son diplôme en comptabilité et gestion des affaires à l'IHNUS de Gand et a ensuite suivi des formations complémentaires à la Vlerick Leuven Gent Management School.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : néant
- b. Les mandats en cours :
Depuis 1982, il est administrateur délégué de la SA CLIPS à Asse. Dirk De Pauw est Administrateur du gérant de Montea et Président du Comité d'investissement de la sicaf. Il représente la famille Pierre De Pauw dans le Conseil d'administration.

André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans
Représentant de Banimmo - Administrateur
Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 15/05/2012 – Prolongé jusqu'à mai 2015

André Bosmans, né en 1954, détient un diplôme de licencié en droit (Rijksuniversiteit Gent - RUG) et a également décroché une licence en notariat à la RUG en 1978.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :
 - Gérardchamps Invest NV: administrateur jusqu'à 2008
 - Gordinco BV: directeur jusqu'à 2008
 - Picardie Invest NV: administrateur jusqu'à 2009
 - H4 Invest NV: administrateur jusqu'à 2009
 - PPF Brittany GP Sàrl: gérant jusqu'à 2010
- b. Les mandats en cours :
Il est depuis 1996 secrétaire général et membre du comité de direction de Banimmo. En 2007, il est devenu membre du comité de direction de Banimmo et en 2011 il est devenu administrateur de Banimmo. Depuis août 2006, il est, par le biais de sa société de management, administrateur de différentes sociétés (Banimmo, SA Conferinvest, Comulex, Immo Property Services – IPS, Lex 8). Il est également, à titre personnel, administrateur de la société anonyme, Grondbank The Loop, et il est enfin Administrateur indépendant de la SA VEDIS à titre personnel et de la SA International Commerce and Trading par le biais de sa société de management.

Stratelin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden
Représentant de Banimmo - Administrateur
Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 15/05/2012 – Prolongé jusqu'à mai 2015

Christian Terlinden, né en 1959, est licencié en droit (UCL) et en sciences économiques appliquées (UCL) ; il a également obtenu un MBA à la Cornell University aux États-Unis.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :
Cevimo Consult : administrateur jusqu'à juin 2008
- b. Les mandats en cours :
Depuis 2005, il est Chief Financial Officer et membre du comité de direction et administrateur de Banimmo et d'un certain nombre de sociétés appartenant au groupe Banimmo (Tradecorp, Interpec Iberia, Sapec SGPS, Sapec Immobiliaria).

Eddy Hartung**Administrateur indépendant****Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 17/05/2011 – Prolongé jusqu'à mai 2013**

Eddy Hartung, né en 1952, a obtenu son diplôme de licencié en droit (ULB, 1975) et un diplôme en gestion à l'UC (IAG) en 1983.

a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : néant

b. Les mandats en cours :

Il est Administrateur délégué de HARMONT INVEST SA, management company et également société patrimoniale (participations et immeubles de placement) ; Administrateur de CETIM S.A. (Luxembourg) ; gérant de CETIM sarl et de DDS sarl (France) ; Administrateur de D.L. Trilogiport Belgium SA (Belgique) ; Gérant (Geschäftsführer de Deutsche Lagerhaus Trilogiport GmbH & Co KG (Allemagne), en tant que représentant permanent de Harmont Invest SA ; Président du CA de CETIM SA (Belgique) ; Gérant de MITEC 181 SPRL (Belgique), administrateur et/ou président de différentes sociétés immobilières ad hoc au Luxembourg, en Belgique et en France (dans le cadre d'un fonds immobilier privé Immo Optimum SICAR, abrégé en OPTIMMO, au Luxembourg) : VDA SA, VDA Secundo SA et V-Holding SA au Luxembourg, Optiland Hold SA à Bruxelles, et SAS Immo Parc Orsay, SAS Immo Secundo, SAS 21 Fortuny, SAS 107 Malesherbes, SAS 197 Malesherbes, toutes les SAS étant établies en France.

Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel**Administrateur indépendant****Début premier mandat : 1/10/2006****Renouvellement mandat : 18/05/2010 - Fin de mandat : mai 2016 – Raccourci jusqu'à mai 2013**

Philip Van gestel, né en 1958, a un diplôme en sciences économiques appliquées, droites maritime et des transports de l'UFSIA et un D.E.S.S. en marketing appliqué de l'Université d'Aix-Marseille.

a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : néant

b. Les mandats en cours :

Depuis 2004, il est Président exécutif de Noord Natie Terminals SA (entrepôt pétrolier à Anvers), International Distribution Partners (entrepôts frigorifiques à Anvers), Civitavecchia Forrest and Fruit Terminal (Italie), Noord Natie Ventspils terminals (Lettonie) et du groupe Nortrop (agences). Il a également les mandats suivants : Président de Noord Natie Holding CVBA, Président Katholieke Media Fonds (médias), membre du Conseil de Gestion BNP Paribas Fortis Banque, région Anvers – Campine, Administrateur d'Acerta (secrétariat social), Administrateur d'EFICO SA et SEABRIDGE SA (commerce et négociation de café). Président d'honneur de l'Algemene Beroepsvereniging pour l'Antwerpse Stouwer, et Juge consulaire près le Tribunal de Commerce d'Anvers.

Fédérale Assurance SA, représentée par Monsieur Jean-Marc Mayeur**Administrateur****Début du mandat : 15/05/2012 – Fin du mandat : mai 2015**

Jean-Marc Mayeur, né en 1970, détient un diplôme d'ingénieur commercial (Solvay Business School – ULB).

a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : néant

b. Les mandats en cours :

Depuis mai 2012, en tant que Chief Investment Officer, il représente Fédérale Assurance au Conseil d'administration de Montea.

Belfius Insurance Belgium SA (anciennement Dexia Insurance Belgium SA), représentée par Monsieur Dirk Vanderschrick

Administrateur

Début du mandat : 15/05/2012 – Fin du mandat : mai 2015

Dirk Vanderschrick, né en 1965, est licencié en sciences commerciales et financières et Master of Business Administration de la K.U. Leuven.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :
AAMC, Livingstone Building, Realex, Corona, DIB Invest, DELP Invest, DIS Finance SA, Dexia Re, Eurco RE, Eurco Ltd, IWI (International Wealth Insurer).
- b. Les mandats en cours :
Belfius Banque, Belfius Insurance, Belfius Irlande, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold.
Depuis mai 2012, il représente Belfius Insurance Belgium SA au Conseil d'administration de Montea.

Dirk Vanderschrick est membre du Comité de direction de Belfius Banque et responsable Treasury and Financial Markets.

La Société confirme que les administrateurs non exécutifs précités (voir tableau p. 42) répondent à la disposition 4.5 du Code belge de Gouvernance des entreprises 2009 (voir (iii) Composition), en vertu de laquelle les administrateurs non exécutifs ne peuvent occuper plus de cinq mandats dans les sociétés cotées en bourse.

B. Tâches du Conseil d'administration

Montea Management SA agit, lors de l'exercice de ses tâches d'administration en qualité de Gérant, dans l'intérêt exclusif des actionnaires de Montea. Le Conseil d'administration de Montea Management SA a, dans ce cadre, les tâches suivantes en particulier :

- définition de la stratégie de Montea, du profil de risques et en particulier la définition des secteurs et du domaine géographique conformément aux exigences légales en la matière ;
- approbation des décisions d'investissement conformément aux exigences légales en la matière ;
- suivi et approbation de l'information financière périodique ;
- surveillance du management exécutif, en particulier au vu du suivi de la stratégie ;
- approbation des informations diffusées publiquement ;
- proposition de répartition des bénéfices ;
- les autres tâches expressément attribuées par le Code des sociétés au gérant statutaire (stratégie et budget, comptes annuels, comptes trimestriels et semestriels, affectation du capital autorisé, approbation des rapports de fusion/scission, convocation des assemblées générales ordinaires et extraordinaires, organisation des organes de décision et désignation de leurs membres)

C. Rapport d'activité du Conseil d'administration

En 2012, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois. La démission du Holding Communal étant intervenue le 24 janvier 2012, le Holding n'a pas siégé aux réunions du Conseil en 2012. Belfius Insurance Belgium SA (anciennement Dexia Insurance Belgium SA) et Fédérale Assurance n'ont siégé qu'à partir de leur désignation par l'assemblée générale de mai 2012. La présence des administrateurs aux réunions du Conseil est récapitulée dans le tableau ci-dessous.

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Date de fin du mandat	Liste de présence en 2012
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Président	Administrateur indépendant	Mai 2014	5/5
First stage management SA, représentée par Hugo Van Hoof	Vice-président	Administrateur indépendant	Mai 2013	5/5
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué et CEO	Administrateur exécutif	Mai 2016	5/5
André Bosmans Management SPRL, représentée par A. Bosmans	Administrateur	Banimmo	Mai 2012	5/5
Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur	Banimmo	Mai 2012	4/5
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Administrateur	Famille De Pauw	Mai 2012	5/5
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur et COO	Famille De Pauw	Mai 2012	4/5
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2013	5/5
Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2013	5/5
Jean-Marc Mayeur	Administrateur	Federale Assurance	Mai 2015	2/5
Dirk Vanderschrick	Administrateur	Belfius Insurance Belgium	Mai 2015	2/5

Aux assemblées du Conseil d'administration, les thèmes suivants ont notamment été abordés :

- examen et discussions des rapports du comité de rémunération et de désignation ;
- examen et discussions des rapports du comité d'audit ;
- examen et discussions des rapports du comité d'investissement ;
- délibération et décisions concernant les investissements et les désinvestissements sur avis du comité d'investissement ;
- délibération et décisions concernant les états financiers statutaires et consolidés trimestriels, semestriels et annuels et les communiqués de presse ;
- discussion et approbation du budget annuel ;
- évaluation et suivi de la stratégie définie
- appel au capital autorisé au 20 décembre 2012

D. Fonctionnement du Conseil d'administration

Afin d'optimiser le fonctionnement du Conseil d'administration, le Conseil d'administration a constitué deux comités consultatifs en son sein et sous sa responsabilité :

- Le comité d'audit
- Le comité de rémunération, intervenant également comme comité de désignation en raison de la taille limitée de la sicaf.

Le Conseil d'administration évalue l'efficacité de ses comités.

Après chaque assemblée du comité, le Conseil d'administration reçoit de chaque comité un rapport sur ses conclusions et recommandations.

Entretemps, les informations ad hoc sont fournies aux administrateurs et chaque administrateur peut à tout moment obtenir toutes les informations nécessaires à la première demande par le biais du Président du Conseil d'administration.

Les administrateurs individuels et les comités peuvent à tout moment demander, par le biais du Président du Conseil d'administration, au Conseil d'administration de faire appel, aux frais de la société, à des experts externes (conseillers juridiques, conseillers fiscaux, etc., conformément à l'article 4.11 du Code Corporate Governance Belge 2009). Ces spécialistes externes peuvent être désignés à la lumière de nouveaux achats, désinvestissements et nouvelles réglementations concernant des questions environnementales et légales. Le Conseil d'administration est tenu de réagir à une telle demande d'un administrateur ou comité si celle-ci est approuvée par la majorité des administrateurs.

Le Conseil d'administration se fera conseiller, au sujet de dossiers d'investissements, par un comité d'investissement dont le Conseil a déterminé la composition.

Compte tenu de la taille de la société, ses activités et l'efficacité du processus de décision, il n'est pas nécessaire de désigner formellement un secrétaire.

L'année passée, le Conseil d'administration a réévalué les comités, après le renouvellement de la désignation de certains administrateurs et ceci suivant l'avis du comité de rémunération et de désignation.

E. Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration est choisi par le Conseil d'administration parmi ses membres. Le Président est désigné sur la base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de sa capacité de médiation.

La fonction de Président ne peut pas être cumulée avec celle de CEO.

Le Président a la tâche particulière :

- d'assurer la direction et le bon déroulement du Conseil d'administration ;
- d'intervenir comme intermédiaire entre le Conseil d'administration et le CEO ;
- de veiller à ce que les administrateurs et leurs comités soient informés de manière précise, opportune et claire avant les assemblées et, si nécessaire, entre les assemblées. Dans ce cadre, l'ordre du jour des conseils d'administration et de leurs comités est défini au début de chaque année calendrier ;
- de présider les assemblées d'actionnaires, les diriger et veiller à leur bon déroulement.

F. Développement professionnel des administrateurs

Le développement professionnel des administrateurs est garanti par :

- d'une part les développements personnels de chaque administrateur dans son domaine en assistant à différents séminaires et l'évolution sur le marché immobilier ;
- d'autre part par l'organisation de différents séminaires et formations in-house.

G. Évaluation des administrateurs

L'évaluation des administrateurs a lieu à différents niveaux :

- le Conseil d'administration évalue chaque année sa taille, sa composition, son fonctionnement et ses prestations, ainsi que ceux des comités et l'interaction avec le management exécutif ;
- les administrateurs s'évaluent entre eux en permanence et, en cas de problèmes ou remarques sur la contribution d'un administrateur, cela peut être mis comme point à l'ordre du jour du Conseil d'administration ou cela peut être discuté avec le Président. Le Président peut alors, à sa guise, prendre les mesures nécessaires.

Le conseil d'administration est assisté par le comité de rémunération et de désignation, avec l'appui éventuel d'experts externes.

La contribution de chaque administrateur est périodiquement évaluée, afin que si les circonstances changent, la composition du conseil d'administration soit adaptée à la nouvelle situation. En cas de renomination, la contribution de l'administrateur est évaluée suivant une procédure prédéfinie et transparente.

Le conseil d'administration veille à la possibilité d'assurer un suivi des administrateurs. Il s'organise pour que toutes les nominations et les renouvellements de mandats d'administrateurs exécutifs et non exécutifs maintiennent un équilibre des compétences et des expériences au sein du conseil d'administration.

4.10.3.3 Comité d'audit

A. Composition du comité d'audit

(i) Constitution

Le comité d'audit a été constitué conformément à l'article 526bis du Code des sociétés, à compter du 1^{er} janvier 2009 et assiste le Conseil d'administration pour la réalisation de sa tâche de surveillance sur les contrôles internes et externes au sens large du mot.

(ii) Composition

Le Comité d'audit est composé de 3 administrateurs indépendants :

- First Stage Management SA, représentée par Hugo Van Hoof, président du comité d'audit ;
- Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker;
- Monsieur Eddy Hartung.

Conformément à l'article 526bis du Code des sociétés, au moins un membre du comité d'audit doit disposer des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit. En la matière, on peut renvoyer à la grande expérience et aux compétences de Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker. Monsieur Gerard Van Acker a entre autre l'expérience pertinente ci-dessous :

- lors de la constitution de la Commission pour les normes comptables, membre pendant plusieurs années et ensuite membre d'honneur ;
- président (désigné) ou membre de plusieurs comités d'audit dans des entreprises cotées et non cotées, ainsi que des organisations à but non lucratif.

Lorsque le Conseil d'audit délibère à propos de l'audit financier annuel, un conseiller financier externe et/ou le Commissaire pourront aussi, si souhaité, être présents.

B. Tâches du comité d'audit

Le comité d'audit est chargé des tâches légales décrites dans l'article 526bis du Code des sociétés. Les tâches du Comité d'audit comprennent notamment :

- l'assistance du Conseil d'administration dans ses responsabilités de surveillance, plus précisément concernant la fourniture d'informations aux actionnaires et tiers ;
- la surveillance du processus de reporting financier, plus précisément des résultats trimestriels, semestriels et annuels ;
- la surveillance du contrôle légal des comptes annuels statutaires et des comptes annuels consolidés ;
- la surveillance de l'efficacité des systèmes pour contrôle interne et gestion des risques de la société ;
- la surveillance de l'audit interne et de son efficacité ;
- l'évaluation et la surveillance de l'indépendance du commissaire, ainsi que l'approbation de l'indemnisation de ce commissaire, en tenant notamment compte de services supplémentaires à la sicaf ;
- l'analyse des observations faites par le commissaire et, si nécessaire, la formulation de recommandations pour le Conseil d'administration ;
- l'assurance que toutes les réglementations légales concernant d'éventuels intérêts contradictoires soient strictement appliquées.

Par ailleurs, la recommandation de désignation (ou renouvellement de la désignation) du commissaire qui est faite par le Conseil d'administration à l'Assemblée générale, ne pourra avoir lieu que sur proposition du comité d'audit.

Le comité d'audit fait régulièrement rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses tâches et, au moins, quand le Conseil d'administration rédige les comptes annuels et les comptes annuels consolidés, et, le cas échéant, les états financiers résumés destinés à la publication.

C. Rapport d'activité du comité d'audit

En 2012, le comité d'audit s'est réuni six fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2012
First stage management SA, représentée par Hugo Van Hoof	Administrateur indépendant et Président	6/6
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Administrateur indépendant	6/6
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	6/6

Les thèmes suivants ont notamment été traités :

- discussion des états financiers statutaires et consolidés trimestriels, semestriels et annuels ;
- discussion et évaluation des systèmes internes de contrôle : (i) suivi de la solvabilité financière des clients, (ii) suivi et analyse des questions juridiques en cours, (iii) suivi et analyse des besoins de liquidités ;
- discussion des chiffres financiers annuels audités par le commissaire-réviseur ;
- reporting à l'ensemble du Conseil d'administration sur les principales conclusions du comité d'audit.

Pendant deux assemblées, les points susmentionnés sont également discutés avec le commissaire. Lors de toutes les assemblées, les points susmentionnés ont également été discutés avec le CEO et le CFO.

D. Évaluation du comité d'audit

Les principaux critères pour l'évaluation du comité d'audit et ses membres sont :

- expérience sur le plan de la comptabilité et de l'audit ;
- expérience sur le plan des sièges dans d'autres comités d'audit ;
- expérience sur le plan de l'analyse, la maîtrise et le suivi des risques financiers et d'entreprise.

L'évaluation des membres et du fonctionnement du comité d'audit a lieu en permanence (i) d'une part entre collègues et (ii) d'autre part par l'ensemble du Conseil d'administration. Quand quelqu'un a des questions sur la contribution d'un collègue/membre, il peut en discuter avec le président. Le Président peut, à sa guise, prendre les mesures nécessaires.

4.10.3.4 Comité de rémunération et de désignation

A. Composition du comité de rémunération et de désignation

(i) Constitution

Le Conseil d'administration a constitué en son sein un comité de rémunération conformément à l'article 526quater du Code des sociétés. Le comité de rémunération intervient aussi comme comité de désignation à cause de la taille limitée de la sicaaf.

(ii) Composition

Le comité de rémunération et de désignation comprend les membres suivants :

- Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker, président du comité, Administrateur indépendant ;
- Stratefin Management SPRL, représenté par Christian Terlinden, administrateur non exécutif ;
- Monsieur Eddy Hartung, Administrateur indépendant.

Cette composition veille à ce que le comité dispose des compétences nécessaires en matière de politique de rémunération. On souligne la grande expérience et la compétence de Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker. Monsieur Gerard Van Acker est notamment :

- ex-président du comité de rémunération et de désignation du groupe BESIX (2003-2005) ;
- membre actuel du comité de rémunération et de désignation d'IIMEC asbl et VIB asbl.

B. Tâches du comité de rémunération et de désignation

Le comité de rémunération et de désignation est chargé des activités suivantes :

- faire des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif, ainsi, si applicable, sur les propositions en résultant qui doivent être soumises par le Conseil d'administration aux actionnaires ;
- faire des propositions au Conseil d'administration sur la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du management exécutif, y compris la rémunération variable et les primes de prestations à long terme, liées ou non à des actions, sous la forme d'options d'actions ou autres instruments financiers, et des indemnités de départ et, si applicable, les propositions en résultant qui doivent être soumises par le Conseil d'administration aux actionnaires ;
- Préparer le rapport de rémunération joint par le Conseil d'administration à la déclaration concernant la gouvernance d'entreprise dans le rapport annuel ;
- le commentaire du rapport de rémunération lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

C. Rapport d'activité du comité de rémunération et de désignation

Le comité de rémunération et de désignation s'est réuni cinq fois en 2012. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2012
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Administrateur indépendant	5/5
Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur	4/5
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	5/5

Les thèmes suivants ont été discutés :

- évaluation du management et discussion des objectifs pour 2013 ;
- discussion et évaluation de la politique globale du personnel ;
- discussion et préparation du plan d'options (voir 4.10.5.4. C);
- discussion et préparation du rapport de rémunération 2012.

Le CEO assiste aux assemblées du comité de rémunération et de désignation quand le comité de rémunération et de désignation discute des objectifs et de la rémunération du management exécutif et du personnel.

D. Évaluation du comité de rémunération et de désignation

Le fonctionnement du comité de rémunération et de désignation est évalué à l'aide des critères suivants :

- expérience en matière de gestion du personnel, politique de rémunération et systèmes de rémunération ;
- expérience sur le plan des sièges dans d'autres comités de rémunération.

L'évaluation des membres et du fonctionnement du comité de rémunération et de désignation a lieu en permanence (i) d'une part entre collègues et (ii) d'autre part par l'ensemble du Conseil d'administration. Quand quelqu'un a des questions sur la contribution d'un collègue/membre, il peut en discuter avec le président. Le Président peut, à sa guise, prendre les mesures nécessaires.

4.10.3.5 Comité d'investissement

A. Composition du comité d'investissement

(i) Constitution

Le Conseil d'administration a constitué un comité d'investissement en vue d'obtenir des conseils professionnels dans des dossiers d'investissement.

(ii) Composition

Le comité d'investissement comprend les personnes suivantes⁷⁹ :

- DDP Management SPRL, représentée par Monsieur Dirk De Pauw, président du comité d'investissement, administrateur et responsable du business development en France ;
- First Stage Management SA, représentée par Hugo Van Hoof, vice-président et administrateur indépendant ;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, administrateur délégué et Chief Executive Officer (CEO) ;
- PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, administrateur et Chief Operating Officer (COO) ;
- Amaury De Crombrugghe SPRL, représentée par Monsieur Amaury De Crombrugghe, responsable des investissements auprès de l'actionnaire de référence Banimmo ;
- Peter Verlinde (CFO) ;
- PDM cv, représentée par Monsieur Peter Verlinde (COO) ;
- Jean de Beaufort (Directeur Général de France) ;
- GCA Consult SPRL, représentée par Madame Griet Cappelle, Chief Development Officer (CDO).

B. Tâches du comité d'investissement

Le comité d'investissement est chargé de la préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le Conseil d'administration. En outre, le Comité d'investissement suit les négociations avec les diverses contreparties de Montea SCA. Ces négociations sont principalement liées aux acquisitions (sous toutes leurs formes) et à l'aliénation de l'immobilier, la conclusion d'importants baux et/ou aux acquisitions de sociétés immobilières.

⁷⁹ En 2012, le management exécutif et le comité d'investissement ont été complétés avec la désignation de Griet Cappelle, dans la fonction de Chief Development Officer (CDO). Voir communiqué de presse du 13 septembre 2012. Monsieur Peter Verlinde, PDM cv, représentée par Peter Demuyck, monsieur Jean de Beaufort et GCA Consult BVBA, représentée par Griet Cappelle n'ont pas le pouvoir de décision.

C. Rapport d'activité du comité d'investissement

En 2012, le comité d'investissement s'est réuni neuf fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2012
DDP Management BVBA, représentée par Dirk De Pauw	Président	9/9
First Stage Management NV, représentée par Hugo Van Hoof	Vice-président	9/9
Jo De Wolf BVBA, représentée par Jo De Wolf	Membre	9/9
Amaury de Crombrughe BVBA, représentée par door Amaury de Crombrughe	Membre	8/9
PSN Management BVBA, représentée par Peter Snoeck	Membre	9/9
Peter Verlinde	Membre	9/9
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	9/9
Jean de Beaufort	Membre	9/9
GCA Consult BVBA, représentée par Griet Cappelle	Membre	9/9

4.10.4 Management exécutif et gestion journalière

A. Composition management exécutif et gestion journalière

(i) Constitution

Le Conseil d'administration délègue le management exécutif et la gestion quotidienne de Montea au management exécutif.

Au 31 décembre 2012, le management exécutif se compose de:

- (i) Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, dans la fonction de CEO ;
- (ii) PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, dans la fonction de COO ;
- (iii) Peter Verlinde, dans la fonction de CFO ;
- (iv) PDM cv, représentée par Monsieur Peter Demuynck, dans la fonction de CCO ;
- (v) Jean de Beaufort, dans la fonction de directeur France.
- (vi) GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle, dans la fonction de CDO.

Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, et PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, sont également considérées comme dirigeants effectifs au sens de l'article 39, § 1 de la loi du 3 aout 2012.

B. Tâches du management exécutif et de la gestion journalière

Le management exécutif est chargé des tâches et des compétences suivantes :

- la préparation des décisions devant être prises par le Conseil d'administration pour pouvoir assumer leurs obligations et la fourniture à temps des informations nécessaires à cette fin ;
- l'exécution des décisions du Conseil d'administration ;
- la mise en place de contrôles internes, sans préjudice du rôle de contrôle du Conseil d'administration, basé sur ce qui a été approuvé par le Conseil d'administration ;
- la proposition d'une préparation complète, opportune, fiable et précise des comptes annuels au Conseil d'administration ;
- la préparation de la publication des comptes annuels et autres informations financières en non financières ;

- la proposition d'une évaluation équilibrée et compréhensible de la situation financière au Conseil d'administration ;
- le fait de rendre des comptes au Conseil d'administration sur l'exercice de leurs tâches ;

Le management exécutif est en particulier chargé de la gestion de l'immobilier, de la politique de financement, de la gestion générale du personnel et de la politique du personnel, de la préparation de toutes les informations financières et autres légales requises et du reporting et de la fourniture de toutes les informations requises au public ou aux instances compétentes.

C. Fonctionnement du management exécutif et de la gestion journalière

Le management exécutif travaille en étroite collaboration en concertation permanente. Les décisions importantes doivent être prises en consensus. Quand le management exécutif ne parvient pas à un accord, la décision est laissée au Conseil d'administration.

Le management exécutif se rassemble chaque semaine. Avant chaque assemblée, un ordre du jour est établi, qui est remis en préparation à temps à tous les membres du management exécutif. Cet ordre du jour comprend notamment les décisions opérationnelles concernant le fonctionnement journalier, l'état d'avancement des projets et des locations en cours, et l'évaluation de nouveaux projets à l'étude.

Le management exécutif fait régulièrement rapport au Conseil d'administration au sujet de la réalisation de sa tâche.

Le management exécutif fournit au Conseil d'administration toutes les informations financières et d'entreprise pertinentes. Il fournit notamment : les chiffres clés, une présentation analytique des résultats par rapport au budget, une vue d'ensemble de l'évolution du portefeuille immobilier, les comptes annuels consolidés à ce jour et la spécification pour les comptes annuels consolidés à ce jour.

Les propositions pour les décisions que le Conseil d'administration doit prendre sont expliquées au Conseil d'administration par le CEO.

D. Évaluation du management exécutif et de la gestion journalière du gérant statutaire

Le management exécutif est évalué par le Conseil d'administration, sur la base des prestations et des objectifs.

4.10.5 Rapport de rémunération

4.10.5.1 Le Gérant

A. Politique de rémunération

Les statuts du gérant stipulent que la mission de Montea Management SA en tant que gérant statutaire de la sicaif immobilière est indemnisée. Cette rémunération comprend deux volets : une partie fixe et une partie variable.

La partie fixe de la rémunération du Gérant est déterminée chaque année par l'Assemblée Générale de la Sicaif immobilière. Cette rémunération forfaitaire ne pourra être inférieure à EUR 15.000 par année.

La partie statutaire variable est égale à 0,25 % du montant égal à la somme du résultat corrigé⁸⁰ et des plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution. Le Gérant a droit au remboursement des coûts réellement exposés, qui sont directement liés à sa mission et dont la preuve suffisante est apportée.

B. Rémunération pour l'exercice 2012

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2012, la rémunération du Gérant statutaire se montait à EUR 470.640,54 hors TVA (partie fixe et variable). Cette somme couvre toute la rémunération du Gérant pour sa participation au Conseil d'administration et sa fonction d'administrateur délégué, ainsi que les frais de fonctionnement de Montea Management SA.

4.10.5.2 Le Conseil d'administration et ses comités

A. Politique de rémunération

Pour les administrateurs non exécutifs, le principe de continuité est appliqué. Ils ne sont rémunérés que sous la forme de jetons de présence, payés par assemblée du Conseil d'administration et des comités dans le Conseil d'administration à laquelle ils ont effectivement assisté. Outre les jetons de présence, le président du conseil d'administration perçoit une rémunération fixe.

Ce versement de « jetons de présence » ne s'applique pas à l'administrateur délégué, au directeur opérationnel et au Président du comité d'investissement. Ils sont indemnisés séparément pour leur mission. Conformément aux principes de gouvernance d'entreprise, la rémunération des administrateurs est proportionnelle à leurs responsabilités et au temps qu'ils consacrent à leurs fonctions.

Le montant des jetons de présence pour les administrateurs non exécutifs est approuvé chaque année par l'assemblée générale sur proposition du Conseil d'administration, préparée par le comité de rémunération. Tous les membres du Conseil d'administration sont, de plus, couverts par une assurance de responsabilité civile 'administrateurs'. La prime totale de EUR 20.358,74 pour tous les administrateurs, est assumée par Montea SCA.

Aucune indemnisation supplémentaire (voiture de société, pension, options, GSM, etc.) n'est octroyée aux administrateurs. Les administrateurs non exécutifs n'entrent pas non plus en ligne de compte pour l'octroi d'indemnisations variables.

B. Rémunération pour l'exercice 2012

Le jeton de présence a été fixé pour l'exercice 2012 pour les administrateurs susmentionnés à EUR 1.000 par assemblée pour tous les administrateurs participant réellement au Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration reçoit chaque année une indemnisation supplémentaire de EUR 50.000.

Les membres des comités spécialisés dans le Conseil d'administration (comité d'audit, comité de rémunération et de désignation) reçoivent un jeton de présence supplémentaire par assemblée du comité à laquelle ils ont assisté. Ces jetons de présence ont été fixés pour l'exercice 2012 à : EUR 500 par séance pour le président du comité et EUR 300 par séance pour les membres.

⁸⁰ Le résultat corrigé = Résultat net + Amortissements + Réductions de valeur- Reprises de réductions de valeur- Reprises de loyers cédés et escomptés+/- Autres éléments non monétaires +/- Résultat sur vente de biens immobiliers +/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers. La rémunération variable s'élève à EUR 20.640,54 et était calculée sur la base du résultat corrigé.

Pour les administrateurs, cela signifie donc qu'ils ont reçu l'indemnisation suivante pour l'exercice 2012 :

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Conseil d'administration, rémunération annuelle fixe	Conseil d'administration, rémunération de présence	Comité d'audit, rémunération de présence	Comité de rémunération, rémunération de présence	Total
Van Acker Gerard BVBA représentée par Gerard Van Acker	Président	Administrateur indépendant	€ 50.000,00	€ 5.000,00	€ 1.800,00	€ 2.500,00	€ 59.300,00
First Stage Management NV représentée par Hugo Van Hoof	Vice-président	Administrateur indépendant		€ 5.000,00	€ 3.000,00		€ 8.000,00
Jo De Wolf BVBA représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué et CEO	Administrateur délégué					€ 0,00
André Bosmans Management BVBA représentée par André Bosmans	Administrateur	Banimmo		€ 5.000,00			€ 5.000,00
Stratefin Management BVBA représentée par Christian Terlinden	Administrateur	Banimmo		€ 4.000,00		€ 1.200,00	€ 5.200,00
Federale Verzekeringen représentée par Jean-Marc Mayeur	Administrateur	Fédéral Assurance		€ 2.000,00			€ 2.000,00
Belfius Insurance Belgium représentée par Dirk Vanderschrick	Administrateur	Belfius Insurance Belgium		€ 2.000,00			€ 2.000,00
DDP Management BVBA représentée par Dirk De Pauw	Administrateur	Famille De Pauw					€ 0,00
PSN Management BVBA représentée par Peter Snoeck	Administrateur et COO	Famille De Pauw					€ 0,00
Philip Van gestel BVBA représentée par Philip Van gestel	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 5.000,00			€ 5.000,00
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 5.000,00	€ 1.800,00	€ 1.500,00	€ 8.300,00
			€ 50.000,00	€ 33.000,00	€ 6.600,00	€ 5.200,00	€ 94.800,00

4.10.5.3 Le comité d'investissement

A. Politique de rémunération et la rémunération pour l'exercice 2012

Seuls Amaury de Crombrugge SPRL et First Stage Management SA reçoivent une indemnisation de EUR 1.000 par assemblée à laquelle elles assistent.

4.10.5.4 Le management exécutif

A. Politique de rémunération

Les membres du management exécutif qui sont également administrateurs ne reçoivent pas de rémunération pour l'exercice de leur mandat d'administrateur.

L'indemnisation des personnes chargées de la gestion journalière comprend une partie fixe et une partie variable. Le montant de ces deux parties est fixé par le Conseil d'administration, compte tenu des responsabilités en du temps nécessaire pour ces fonctions, ainsi que de la pratique courante dans le secteur.

Ni l'indemnisation fixe, ni l'indemnisation variable des membres du management exécutif ne peuvent pas être déterminée en fonction des opérations et des transactions réalisées par Montea ou ses filiales.

S'ils entrent ainsi en ligne de compte pour une indemnisation variable, les critères selon lesquels une partie ou l'ensemble de l'indemnisation variable dépend des résultats n'ont trait qu'au résultat net consolidé, à l'exclusion de toutes les variations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

Chaque année, le Conseil d'administration décide, sur proposition du comité de rémunération, de l'indemnisation variable à laquelle les membres du management exécutif peuvent avoir droit en vertu de leurs activités pour le prochain exercice. Le Conseil d'administration détermine aussi les montants de l'indemnisation variable, ainsi que les critères de prestations dont dépendent ces indemnités. Le cas échéant, les dispositions de l'article 520bis, 520ter et 525 du Code des sociétés sont respectées.

B. La rémunération pour l'exercice 2012

La rémunération variable du CEO pour l'exercice 2012, a été fixée au début de l'exercice 2012 par le comité de rémunération sur base des quatre objectifs suivants, qui interviennent chacun pour 25% dans la rémunération variable pouvant être octroyée :

- croissance externe du portefeuille par la réalisation du plan d'investissement ;
- croissance interne du portefeuille par l'élaboration et la réalisation des plans d'investissement dans le portefeuille existant avec l'intention d'en améliorer la qualité ;
- maintien du taux d'occupation au niveau de l'année dernière ;
- développement du 'property management' en France.

Chaque année, un entretien d'évaluation avec le Président du conseil d'administration permet de déterminer si les objectifs impartis ont été atteints ou non (ou partiellement). L'évaluation (avec la rémunération variable éventuelle) est examinée en comité de rémunération et de désignation. Elle est ensuite soumise au conseil d'administration suivant.

La rémunération variable des autres membres du management exécutif pour l'exercice 2012 a été fixée par le comité de rémunération en début d'exercice 2012, suivant les critères ci-dessous :

- poursuite de la croissance du portefeuille par l'exécution des plans d'investissement ;
- le développement des plans de développement durable pour le portefeuille existant ;
- poursuite du plan des désinvestissements ;
- la location des sites vacants en Belgique et en France ;
- poursuite du développement des 'investor relations'

Chaque année, sur base d'une évaluation avec le CEO, il est défini si les objectifs ont été atteints (partiellement), ou non. Cette évaluation (et la rémunération variable éventuelle) est (sont) présentée(s) par le CEO au comité de rémunération et de désignation, et ensuite au prochain conseil d'administration.

Le comité de rémunération du 22 janvier 2013 a fixé au management exécutif les objectifs suivants pour 2013 :

- pour le CEO :
 - investissement de EUR 60 millions via la croissance interne et externe en Belgique et en France ;
 - poursuite du développement des « investor relations » au niveau institutionnel en Belgique et en France afin de soutenir la croissance ;
 - développement des relations avec les banques françaises ;
 - redéfinition de l'image de marque de Montea ;
 - maintien d'un taux d'occupation de 95% en Belgique et en France ;
 - redéveloppement des sites de Forest et Puurs.

- pour les autres membres du management exécutif :
 - investissement de EUR 60 millions via la croissance interne et externe en Belgique et en France ;
 - développement des accords de collaboration avec les tiers ;
 - développement du parc de terrains avec accent sur Forest et Puurs ;
 - poursuite des désinvestissements (3 sites) ;
 - maintien d'un taux d'occupation de 95% en Belgique et en France ;
 - poursuite du développement des « investor relations » au niveau institutionnel en Belgique et en France afin de soutenir la croissance ;
 - développement des relations avec les banques françaises.

En principe, les contrats du management exécutif ne comportent pas de clauses de récupération de la rémunération variable attribuée sur base de données financières incorrectes.

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2012, le management exécutif⁸¹ a perçu les rémunérations fixes et variables suivantes :

Nom	Rémunération fixe	Rémunération variable	Pension compensation	Autres rémunérations et avantages (*)	Total
Jo De Wolf SPRL représentée par Jo De Wolf	€ 250.586,97	€ 80.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 330.586,97
Autres membres du management exécutif	€ 748.271,02	€ 149.500,00	€ 9.832,40	€ 11.737,84	€ 919.341,26
	€ 998.857,99	€ 229.500,00	€ 9.832,40	€ 11.737,84	€ 1.249.928,23

(*) Autres éléments comprennent l'avantage d'une assurance d'hospitalisation, une voiture de société et un portable.

La rémunération des autres membres du management exécutif comprend d'une part les sommes facturées par les sociétés de management (Jo De Wolf SPRL, PDM sc, PSN Management SPRL en GCA Consult SPRL), d'autre part le salaire complet de Peter Verlinde et Jean de Beaufort.

c. Options sur actions

Le conseil d'administration du 14 novembre 2011 a adopté un plan d'options pour tous les membres du management exécutif, y compris les administrateurs exécutifs. Voici les principales caractéristiques de ce plan d'options :

- Durée 10 ans (échéance le 31/12/2021) ;
- Attribution des options à raison d'un tiers par an les trois premières années ;
- Période de rétention de 3 ans au cours de laquelle les options ne peuvent être exercées ;
- Prix d'exercice de l'option : EUR 24,06.

Dans le cadre du plan d'options qui a été approuvé, le Conseil d'administration du 5 novembre 2012 a décidé d'attribuer 1.046 options supplémentaires à Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, sur avis du comité de rémunération et de désignation. Le plan d'options n'est aucunement lié aux objectifs que chaque membre du management exécutif doit réaliser dans l'exercice de ses tâches.

⁸¹ Le management exécutif se compose de six personnes (voir le point 5.10.4).

Le tableau ci-dessous récapitule les bénéficiaires du plan d'options et le nombre d'options octroyées.

Nom	Nombre d'options
Jo De Wolf BVBA, représentée par Jo De Wolf	6.446
PSN Management BVBA, représentée par Peter Snoeck	3.900
PDM cv, représentée par Peter Demuyck	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, représentée par Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

Le 17 septembre 2012, Montea a annoncé sa décision de lancer un programme de rachat de ses propres actions à concurrence de maximum EUR 0,75 million, suivant l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011. Le rachat d'actions propres s'inscrit dans le cadre du plan d'options déjà cité à l'intention du management de Montea. Le programme a commencé le 18 septembre 2012 pour prendre fin le 31 décembre 2012. Ce rachat d'actions propres s'est réalisé dans le cadre du plan d'options susmentionné.

Au total, 23.346 actions propres ont été rachetées pour une valeur d'acquisition totale de EUR 636.329. En vertu des règles IFRS, une réserve distincte a été constituée pour cette somme dans les comptes consolidés.

D. Indemnités de départ

L'accord de management conclu entre le CEO et Montea prévoit une compensation équivalente unique de 6 mois (partie fixe et variable) en cas de résiliation anticipée de l'accord.

Les accords de management et les contrats de travail des autres membres du management exécutif, en cas de résiliation de l'accord, prévoient une compensation équivalente unique de 1 à 12 mois en cas de résiliation anticipée de l'accord. Les contrats de travail ne dérogent pas aux dispositions légales concernant des contrats de travail.

On trouvera ci-après un état des indemnités de départ consenties aux membres du management exécutif.

Nom	
Jo De Wolf BVBA, représentée par Jo De Wolf	6 mois
PSN Management BVBA, représentée par Peter Snoeck	12 mois
PDM cv, représentée par Peter Demuyck	3 mois (*)
Peter Verlinde	(**)
Jean de Beaufort	(**)
GCA Consult BVBA, représentée par Griet Cappelle	3 mois (*)

(*) plus 1 mois par année prestée, avec un maximum de 6 mois.

(**) les indemnités de départ sont fixées suivant les dispositions légales en matière de contrats de travail.

4.10.6 Contrôle - Surveillance interne - Surveillance de la gestion journalière

La surveillance du management exécutif revient, conformément au Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, à l'ensemble du Conseil d'administration du Gérant. Dans le cadre de la réalisation de cette mission de surveillance, le Conseil d'administration est assisté par deux administrateurs personnes physiques, à savoir le Président du Conseil d'administration du gérant et Monsieur Eddy Hartung, qui rassemblent conjointement les informations requises pour tout le Conseil d'administration et préparent la délibération et le Conseil d'administration en la matière.

Cette surveillance n'englobe pas le contrôle du contenu de tous les actes posés par les personnes chargées de la gestion journalière.

4.10.7 Prévention des abus de marché

Montea a inclus dans sa Charte de gouvernance d'entreprise un règlement spécial de prévention des abus de marché.

Monsieur Peter Verlinde (CFO) a été, dans le cadre du règlement spécial de prévention des abus de marché, désigné comme Compliance Officer de Montea.

4.10.8 Autres personnes concernées

4.10.8.1 Commissaire

Le commissaire est désigné par l'Assemblée Générale des actionnaires parmi la liste des Commissaires agréés par la FSMA. Le commissaire est Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, dont le siège social est situé à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représenté par Madame Christel Weymeersch.

Conformément au Code des sociétés, le commissaire doit effectuer les tâches ci-dessous. Ces tâches concernent principalement le contrôle des informations comptables dans les comptes annuels.

1. Le commissaire exerce un contrôle des comptes annuels et des comptes annuels consolidés et en fait un rapport écrit détaillé chaque année.
2. Un reporting spécifique par le commissaire est notamment nécessaire dans les cas suivants :
 - par apport en nature ;
 - par quasi-apport ;
 - par émission d'actions sous le pair comptable des anciennes actions ;
 - en cas de limitation ou de levée du droit de préférence en cas d'augmentation de capital ou d'émission d'obligations convertibles ou de warrants ;
 - en cas d'intérêt contradictoire d'un administrateur (un rapport distinct n'est pas nécessaire mais les renseignements doivent être repris par le commissaire dans son rapport annuel) ;
 - en cas de bénéfice patrimonial accordé à un actionnaire influant d'une société cotée (un rapport distinct n'est pas nécessaire mais les renseignements doivent être repris par le commissaire dans son rapport annuel) ;
 - en cas de modification de l'objet de la société ;
 - en cas de transformation de la société dans une autre forme juridique ;
 - en cas de fusion et de scission ;
 - pour la proposition de dissolution de la société et la clôture de la liquidation.

De plus, le commissaire participe également à la surveillance par la FSMA et, à cette fin, il :

1. s'assure que l'organisme de placement collectif a pris les mesures adéquates pour l'organisation administrative, comptable, financière et technique ainsi que pour le contrôle interne dans la perspective du respect de la Loi du 3 août 2012, de ses arrêtés et règlements d'exécution, du règlement de gestion et des statuts ;
2. confirme que les rapports annuels et semestriels qui lui sont remis par l'organisme de placement collectif en vertu de l'article 88 de la Loi du 3 août 2012 sont entièrement exacts et rédigés conformément aux règles en vigueur ;

3. émettra un rapport périodique à la FSMA ou, à sa demande, un rapport particulier sur l'organisation, les travaux et la structure financière de l'organisme de placements collectifs ;
4. émettra un rapport pour la FSMA dès qu'il aura connaissance :
 - a) de décisions, de faits ou de développements qui influencent ou peuvent influencer de manière significative la position de l'organisme de placements collectifs financièrement ou sur le plan de son organisation administrative comptable, financière ou technique ou de son contrôle interne ;
 - b) de décisions ou de faits qui peuvent montrer une infraction du Code des sociétés, des statuts, la loi du 3 août 2012 et les décisions et règlements pris en exécution ;
 - c) d'autres décisions ou faits pouvant entraîner un refus de certification des comptes ou la formulation d'une réserve.

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012, les honoraires fixes du commissaire Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représenté par Madame Christel Weymeersch, pour l'examen et la révision des comptes sociaux et consolidés du groupe Montea, se sont élevés à EUR 39.478,38 (hors TVA). Outre les honoraires mentionnés, aucune autre indemnisation n'a été versée au commissaire.

4.10.8.2 Expertise immobilière

L'article 6 de l'Arrêté royal concernant les sicaf immobilières stipule que la sicaf immobilière doit faire évaluer le bien immobilier par un ou plusieurs experts immobiliers indépendants. L'expert intervient en toute indépendance et possède la fiabilité professionnelle et l'expérience adaptée requises pour l'évaluation immobilière et dispose d'une organisation adaptée pour ses missions. L'expert est désigné pour un délai renouvelable de trois ans. Il ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier déterminé que pendant maximum trois ans.

Les experts sont « Crombrugghe & Partners », avenue Herman-Debroux 54, 1160 Bruxelles, pour les actifs en Belgique, et « Drivers Jonas France », 11 rue Scribe, 75009 Paris, pour les biens immobiliers situés en France.

Le conseil d'administration du 14 novembre 2011 a approuvé la nomination de Crombrugghe & Partners SA, représentée par Monsieur Pascal van Humbeeck, pour un terme de 3 ans. Le contrat est résiliable annuellement. Il est conforme au nouvel AR.

Conformément à l'article 6, § 1, dernier alinéa de l'AR Sicafi, la rémunération de l'expert ne peut être directement ni indirectement liée à la valeur des biens soumis à son expertise.

Les honoraires des experts sont calculés sur base d'un coût fixe par site en Belgique et en France. Les experts peuvent aussi recevoir les honoraires dans le cadre d'un projet spécifique.

Ces experts détermineront et communiqueront la valeur de marché du bien immobilier conformément aux dispositions légales en vigueur pour l'évaluation du bien immobilier de la sicaf immobilière, dont l'expert tiendra compte. Les accords conclus entre les parties restent sujets et soumis aux dispositions de l'Arrêté royal concernant la sicaf immobilière, et en général à toutes les dispositions légales applicables à la sicaf immobilière, ainsi qu'à toutes les dispositions légales qui compléteraient ou remplaceraient les dispositions légales, applicables à la sicaf immobilière.

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012, le total des honoraires payés dans le cadre de ces missions s'élevait à EUR 58.270,00 (hors TVA) en Belgique et à EUR 68.241,00 (hors TVA) en France.

4.10.8.3 Banque dépositaire

Suite au nouvel AR sur les sicaf immobilières, l'obligation de désigner un dépositaire a été supprimée dans les statuts modifiés du 7 mai 2011. Le contrat avec le dépositaire a été arrêté le 31 août 2011 avec effet 3 mois après la date de la lettre recommandée, soit le 30 novembre 2011.

Les personnes chargées du service financier de la société sont :

- Belgique : Euroclear Belgium SA
- France : Société Générale

L'exécution de ce service financier a représenté un coût total de EUR 9.199,84 en 2012 (EUR 4.011,34 de rétribution fixe et EUR 5.188,50 de rétribution variable). La somme comprend une partie annuelle fixe et une partie variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

4.10.9 Activités en matière de recherche et développement

Montea n'a pas d'activités en matière de recherche et développement.

4.10.10 Conflits d'intérêts

Par application de l'article 523 du Code des Sociétés, tout administrateur qui a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'administration, doit le communiquer aux autres membres du Conseil et ne peut assister aux délibérations de ce Conseil.

Par application de l'article 524 du Code des sociétés, toute décision ou toute opération qui concerne les relations entre la société et une société liée à celle-ci (à l'exception de ses filiales) et entre les filiales de la société et une société liée (autre qu'une filiale) doit faire l'objet d'un rapport spécial établi par trois administrateurs indépendants assistés d'un expert indépendant.

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'administration n'a pas dû appliquer les procédures prévues aux articles 523 et 524 du Code des sociétés.

En vertu de l'article 18 de l'AR sicafi, la FSMA doit être informée lorsque certaines des parties mentionnées dans cet article bénéficient, dans le cadre d'une opération, d'un avantage. La sicaf doit mentionner l'importance de l'opération, ainsi que le fait que l'opération planifiée se situe dans son domaine d'investissement. Ces opérations doivent également être exécutées aux conditions du marché et être rendues publiques immédiatement. En vertu de l'article 31, § 2 de l'AR du 7 décembre 2010, la juste valeur, comme définie par l'expert, pour une transaction avec les parties résumées dans l'article 18, sera le prix maximum quand la sicaf immobilier acquiert ou le prix minimum quand la sicaf immobilier vend. Ces transactions doivent également être commentés dans le rapport annuel.

Au cours de l'exercice, Montea n'a pas effectué d'opération au sens de l'article 18 de l'AR sicafi.

4.10.11 Transparence

Toute personne qui acquiert dans la société des titres donnant directement ou indirectement droit au vote est tenue d'informer cette dernière ainsi que la FSMA du nombre de titres en sa possession, si les droits de vote liés à ces titres dépassent activement ou passivement le seuil déterminé de manière statutaire de 3 % du total des droits de vote liés aux titres de la société. Cette notification est également obligatoire en cas de transfert direct ou indirect de titres donnant droit au vote, lorsqu'il en résulte que les droits de vote chutent sous ces 3 %. Les prescriptions des articles 6 à 17 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé s'appliquent au quota susmentionné.

Cette disposition s'applique indépendamment de l'obligation de notification lorsque les seuils légaux⁸² de 5 %, 10 %, 15 %, etc., chaque fois par tranche de 5 points de pourcentage, sont atteints ou lorsqu'on passe sous ces seuils.

➤ **23 janvier 2012 – Notification par le Holding Communal conformément à la loi du 2 mai 2007**

Avant cette notification, le Holding Communal détenait 3,62% des voix. Le 23 janvier 2012, le Holding Communal ne détenait plus de droits de vote de Montea SCA (0 actions sur un dénominateur de 5.634.126 actions).

➤ **23 janvier 2012 – Notification par Fédérale Assurances conformément à la loi du 2 mai 2007**

Avant cette notification, Fédérale Assurance détenait 4,44% des voix. Le 23 janvier 2012, Fédérale Assurance détenait 8,09 % des droits de vote de Montea SCA (456.041 actions sur un dénominateur de 5.634.126 actions).

➤ **29 mars 2012 – Notification par Fédérale Assurances conformément à la loi du 2 mai 2007**

Avant cette notification, Fédérale Assurance détenait 8,09% des voix. Le 29 mars 2012, Fédérale Assurance détenait 10,30% des droits de vote de Montea SCA (580.041 actions sur un dénominateur de 5.634.126 actions).

➤ **29 mars 2012 – Notification par Belfius Insurance Belgium conformément à la loi du 2 mai 2007**

Avant cette notification, Dexia Insurance Belgium (DIB) détenait 7,81% des voix. Le 29 mars 2012, Dexia Insurance Belgium (DIB) détenait 10,01 % des droits de vote de Montea SCA (564.000 actions sur un dénominateur de 5.634.126 actions).

➤ **20 décembre 2012 – Notification par De Paepe conformément à la loi du 2 mai 2007**

Suite à l'augmentation de capital avec émission de nouvelles actions, le capital de Montea SCA a été augmenté de l'apport par M.G. Invest SA en M.G. Holding SA (toutes deux appartenant à Group De Paepe) des 429 actions (100%) qu'elles possédaient dans Warehouse Nine SA. En échange de cet apport, M.G. Invest SA et M.G. Holding SA ont respectivement reçu 791.375 et 22.773 nouvelles actions de Montea SCA. Le 20 décembre 2012, ces nouvelles actions Montea ont été recédées par M.G. Invest SA et M.G. Holding SA.

⁸² Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

4.10.12 Protection contre les offres publiques de rachat - Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé)⁸³

4.10.12.1 Structure du capital (au 31 décembre 2012)

Le capital est représenté par 6.448.274 actions. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions accorde un droit de vote à l'Assemblée générale et ces actions représentent donc le dénominateur pour les notifications au cas où les seuils statutaires ou légaux ont été atteints, dépassés ou en cas d'acquisition d'un boni (réglementation de transparence).

4.10.12.2 Organes de décision

Montea est dirigée par un Gérant, Montea Management SA, ayant la qualité d'associé commandité. Montea Management SA a été désigné statutairement pour une période de 10 ans prenant cours le 1er octobre 2006. La principale conséquence du fait que Montea soit une société commandite est que le gérant, Montea Management SA, a, sur la base des statuts, une compétence étendue et même un droit de veto concernant par ex. des décisions importantes et des modifications de statuts⁸⁴.

Montea Management SA est, pour l'exercice du mandat de gérant en nom et pour le compte de la société, représentée par un représentant permanent, conformément à l'article 61 par. 2 du Code des sociétés. Le Gérant peut présenter sa démission à tout moment.

Le mandat du Gérant ne peut être révoqué que par une décision judiciaire prise à la suite d'une action intentée à cet effet par l'assemblée générale de Montea sur la base de motifs légitimes.

Lorsque l'assemblée générale de Montea est amenée à se prononcer sur cette question, le Gérant ne peut pas prendre part au vote. Le Gérant continue d'exercer sa fonction jusqu'à ce que sa révocation résulte d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée. Le Gérant doit être organisé de telle manière que, dans son conseil d'administration, deux personnes physiques au moins exercent, de manière collégiale, la surveillance de son (ses) délégué(s) à la gestion journalière relativement aux actes intéressant Montea.

Les membres des organes de gestion du Gérant doivent posséder la fiabilité professionnelle et l'expérience exigées par l'AR Sicafi et la Loi du 3 août 2012.

En cas de perte, dans le chef des membres des organes d'administration ou de gestion journalière du Gérant, de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expérience adéquate requise par l'Arrêté Royal Sicafi, le Gérant ou le(s) Commissaire(s) devra (devront) convoquer une assemblée générale de Montea SCA, avec à l'ordre du jour l'éventuelle constatation de la perte de ces exigences et les mesures à prendre.

⁸³ S'il y a une mention contraire dans le paragraphe ci-dessous, Montea confirme que les autres parties de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 ne s'appliquent pas.

⁸⁴ On peut également renvoyer à ce sujet à l'art. 28 des statuts de Montea SCA concernant la prise de décisions.

Si un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du Gérant ne satisfont plus aux exigences précitées, le Gérant devra le(s) remplacer dans le mois. Passé ce délai, une assemblée générale de Montea sera convoquée, comme indiqué ci-avant, sans préjudice des mesures que la FSMA pourrait prendre dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

La mission du Gérant consiste notamment à réaliser tous les actes nécessaires ou utiles à la concrétisation de l'objet social de Montea, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale de Montea. Le Gérant est autorisé à augmenter le capital de Montea dans les limites du capital autorisé.

4.10.12.3 Capital autorisé

Le Gérant est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de EUR 108.000.000, suivant les modalités à fixer par le Gérant, conformément aux règles du Code des sociétés et de l'Arrêté Royal Sicafi. Le Gérant y a été autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011. Conformément à l'article 7 des statuts de Montea SCA, l'autorisation est accordée pour une durée de 5 ans (jusqu'au 22 juin 2016). Les augmentations de capital peuvent être réalisées en numéraire, par apport en nature ou par conversion de réserves.

Suite à la décision d'augmenter le capital prise le 20 décembre 2012 par le Conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé, le solde du capital autorisé se monte actuellement à EUR 86.896.301. Le solde du capital autorisé tient compte de la prime d'émission.

4.10.12.4 Rachat d'actions

Montea peut acquérir ses actions propres ou les mettre en gage en application d'une décision prise par l'assemblée générale conformément aux dispositions du Code des sociétés. Cette même assemblée détermine les conditions d'aliénation de ces actions.

Le 17 septembre 2012, Montea a annoncé sa décision⁸⁵ de lancer un programme d'actions propres jusqu'à un maximum de EUR 0,75 million, avec l'assentiment de l'Assemblée générale du 17 mai 2011. Le programme a commencé le 18 septembre 2012 pour prendre fin le 31 décembre 2012. Le rachat d'actions propres a eu lieu dans le cadre du plan d'option approuvé de Montea.

Au total, 23.346 actions propres ont été rachetées pour une valeur d'acquisition totale de EUR 636.329. En vertu des règles IFRS, une réserve distincte a été constituée pour cette somme dans les comptes consolidés.

4.10.12.5 Conditions contractuelles

Il n'existe pas d'accords importants auxquels Montea fait partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de l'émetteur à la suite d'une offre publique d'acquisition.

⁸⁵ Voir le communiqué de presse du 17 septembre 2012.

5. L'action Montea

5.1 Évolution de l'action Montea

L'action Montea est destinée à des investisseurs particuliers et des institutionnels belges et étrangers attirés par un investissement indirect dans l'immobilier logistique et semi-industriel et la réalisation d'un beau rendement en dividende avec un profil de risque modéré.

L'action Montea est cotée en continu sur Euronext Bruxelles (MONT) depuis octobre 2006 et sur NYSE Euronext Paris (MONTP) depuis janvier 2007. Elle fait partie du compartiment C (Small Caps).

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2012 (EUR 28,40), l'action Montea est cotée 28,0% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

L'année 2012 fut avant tout une année de crise économique et financière. Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2012, l'action Montea a progressé de 11,7% durant cette année difficile (6,8% si l'on prend en compte le cours moyen de 2012 et 2011).

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de EUR 1,93 par action. Cela représente un dividende net de EUR 1,4475 par action.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale la possibilité de distribuer un dividende optionnel.

Chiffres clés pour l'action Montea :

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Cours de bourse (€)						
A la clôture	28,40	24,52	23,49	24,89	27,00	31,99
Le plus élevé	28,70	26,00	26,89	30,99	35,25	37,00
Le plus bas	23,91	22,65	19,80	21,81	23,00	30,21
Moyenne	26,27	24,60	23,83	24,69	30,84	33,82
Actif net / action (€)						
Incl. IAS 39 (*)	19,18	20,75	22,01	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39 (*)	22,17	22,75	23,14	25,53	30,26	30,80
Prime / (décote) (%)	28,1%	7,8%	1,5%	5,8%	-5,6%	2,9%
Rendement de dividende (%)	6,8%	7,5%	7,7%	8,5%	6,8%	7,4%
Dividende (€)						
Brut	1,93	1,84	1,84	2,09	2,09	2,49
Net	1,45	1,45	1,56	1,78	1,78	2,12
Volume (nombre de titres)						
Volume journalier moyen	1.027	1.378	1.740	1.033	1.061	1.333
Volume de la période	261.919	354.053	450.701	264.394	271.641	341.241
Nombre d'actions	6.448.274	5.634.126	5.634.126	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Capitalisation boursière ('000 euros)						
Capitalisation boursière à la clôture	183.131	138.149	132.346	89.239	96.805	91.351
Free Float	40,8%	35,2%	31,3%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratios (%)						
Vélocité	4,1%	6,3%	9,8%	7,4%	7,6%	11,9%
Vélocité Free Float	10,0%	17,9%	31,7%	24,5%	25,1%	32,0%

Rendement de dividende (%) :

Dividende brut divisé par la cotation en bourse moyenne.

Return brut (%) :

Evolution de l'action depuis le début de Montea + dividendes divisé par la cotation en bourse moyenne.

Vélocité :

Volume sur la période divisé par le nombre d'actions.

« Vélocité » Free Float :

Volume sur la période divisé par le nombre d'actions en Free Float.

(*) actif net par action y compris la rectification (colonne 31/12/2011.)

5.2 Actionnariat de Montea au 31 décembre 2012

Nombre d'actions émises	6.448.274	
Famille De Pauw	1.426.287	22,12%
Banimmo	833.934	12,93%
Assurance Fédérale	661.056	10,25%
Dexia Insurance Belgium (DIB)	648.873	10,06%
Famille De Smet	248.959	3,86%
Actions propres	23.346	0,36%
Free Float	2.605.819	40,42%

Tous les actionnaires ont les mêmes droits de vote. Chaque action donne droit à une voix. D'importantes participations dont Montea a été informée en application de la législation sur la transparence sont publiées sur www.montea.com.

En tant que gérant statutaire, Montea Management SA a, conformément à l'article 659 du Code des sociétés, un veto contre les décisions de l'assemblée générale qui concernent les intérêts de la société par rapport à des tiers ou qui modifient les statuts.

Les associés commanditaires sont uniquement responsables des dettes et des pertes de Montea à concurrence de leur apport, à condition qu'ils ne posent pas le moindre acte d'administration.

La spécificité de la société en commandite par actions est que le gérant statutaire a un veto contre toutes les décisions importantes de l'assemblée générale.

5.3 Rapports familiaux entre les actionnaires, les administrateurs et les dirigeants effectifs

A. Famille De Pauw

La famille De Pauw comprend :

- Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw (frère et quatre sœurs) ;
- l'indivision De Pauw ;
- la SA Montea Management, contrôlée par les cinq frères et sœurs De Pauw susmentionnés.

Ils possèdent 22,12 % des droits de vote de Montea SCA.

La famille De Pauw agit en concertation. Cela ressort également des notifications faites à la FSMA et des communiqués de presse ; ces informations sont également disponibles sur le site Internet de Montea.

Dirk De Pauw est représentant permanent de la SPRL DDP Management, comme mentionné auparavant dans le rapport annuel. La SPRL DDP Management est administratrice de la SA Montea Management. Peter Snoeck est représentant permanent de la SPRL PSN MANAGEMENT, comme mentionné auparavant dans le rapport annuel. Peter Snoeck est l'époux de Dominika De Pauw.

B. Famille De Smet

La famille De Smet comprend :

- les neveux Erik De Smet et Guy De Smet
- De Smet Investments SA (Erik et Guy De Smet contrôlent la SA De Smet Investments).

Ils possèdent 3,86 % des droits de vote de Montea SCA.

La famille De Smet agit en concertation, comme l'indiquent la communication faite à la FSMA et les informations disponibles sur le site Internet de Montea.

5.4 Le calendrier des actionnaires

- 07/02/2013 Résultats annuels au 31/12/2012
- 16/05/2013 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2013
- 21/05/2013 Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- 22/08/2013 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2013
- 07/11/2013 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2013

6. La responsabilité sociale de l'entreprise (Corporate social responsibility)

Acteur de référence sur le marché immobilier logistique et semi-industriel, Montea fait siennes des valeurs conformes à la responsabilité sociale de l'entreprise. Montea conduit un processus d'amélioration permanente qui intègre systématiquement les considérations économiques, environnementales et sociales dans la gestion journalière. Non contente de respecter les exigences légales, Montea mène aussi des actions et des initiatives qui vont plus loin que la législation en vigueur.

Le management de Montea est convaincu qu'une approche responsable de ses activités conditionne la durabilité de l'entreprise.

Les valeurs principales de Montea s'orientent vers :

- un fort engagement personnel envers les clients, l'équipe, les parties prenantes, les actionnaires et les partenaires ;
- créativité, flexibilité, innovation et dynamisme ;
- intégrité, confiance et pragmatisme ;
- respect d'autrui et de l'environnement ;
- ambition et perfectionnisme.

Ces valeurs servent de base aux principes suivants :

- création d'un environnement de travail engagé, agréable, positif et respectueux des autres ;
- contribution quotidienne et positive à l'environnement ;
- importance de la diversité pour le bon fonctionnement de l'organisation ;
- application de normes de qualité plus strictes dans le cadre de la stratégie et des objectifs.

6.1 Mise en œuvre du plan "Blue Label"

Montea a récemment créé son propre 'Blue Label'. Montea a poursuivi le développement du Blue Label avec des spécialistes externes. Le plan comporte une approche globale de la durabilité. Le portefeuille existant est concerné comme les nouveaux investissements.



Dans le monde, il existe plusieurs normes sur plan de durabilité pour le secteur immobilier : HQE (norme française), BREEAM (norme britannique), LEED (norme américaine). Montea a repris les standards les plus importants dans son plan « Blue Label ».

“Blue Label” comprend :

- une approche efficace de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets ;
- une gestion de l'entretien à la fois économique et proactive ;
- la limitation des émissions de CO2 ;
- le confort et la sécurité dans l'environnement de travail ;
- la gestion des risques ;
- le suivi et l'amélioration de la consommation d'énergie ;
- la gestion documentaire et sa mise à la disposition des clients et partenaires ;
- le tri régulier du portefeuille immobilier et des activités connexes.

6.2 Développement durable

Consciente des incidences potentielles de ses activités sur l'environnement au sens large, Montea sait qu'elle doit se conduire en entreprise responsable et citoyenne, dans le respect des objectifs du développement durable.

La société s'engage à gérer son patrimoine immobilier dans le respect, notamment, des aspects suivants:

6.2.1 Gestion énergétique

Montea a mis au point une politique rationnelle pour optimiser l'utilisation de l'énergie.

En 2012, le programme relatif aux scans énergétiques a été finalisé, en même temps que l'exécution des Life Cycle Analyses. Sur la base de ces analyses détaillées et de calculs énergétiques complémentaires, une étude globale a porté sur les sites de Malines et de Puurs.

Cette étude globale permet à Montea d'établir un programme d'investissement complet avec les rubriques suivantes :

- investissements ayant un impact énergétique immédiat ;
- investissements en concertation avec le locataire en fonction de son exploitation ;
- investissements de remise en état et de remplacement ;
- investissements dans une perspective commerciale.

Montea réaffirme avec ces études approfondies sa volonté d'optimiser la durabilité et la qualité de son portefeuille immobilier.

En 2012, des systèmes de monitoring sont entrés en service sur les sites d'Erembodegem, Malines, Milmort et Heppignies. Des rapports périodiques permettent à Montea de suivre de près la gestion de l'énergie et de l'ajuster en cas de consommation anormale.

6.2.2 Panneaux solaires

Suivant ce monitoring, l'énergie totale produite par les installations photovoltaïques semble répondre aux attentes : les panneaux ont produit 2,35 MWh, soit une économie de 600 tonnes de CO2.

En fonction des besoins de leur exploitation, nos locataires consomment jusqu'à 90% de l'énergie solaire produite. Chaque trimestre, nous informons nos locataires au sujet de l'énergie solaire produite et consommée localement ainsi que de l'avantage financier.

6.2.3 Programme Facility Management

Un programme de Facility Management a fait ses débuts à la fin de l'année 2011. Le programme, qui comporte un système de gestion interne, ouvre aussi aux locataires l'accès à un portail Internet sécurisé, 'My Montea'. Le programme de Facility Management offre notamment les possibilités suivantes :

- Avec le module « work order » de « My Montea », Montea contrôle et suit parfaitement les ordres de travail et leurs échéances. Des rapports sont générés par site, par projet et au besoin par locataire.
- D'autre part, via notre portail « My Montea », le locataire peut enregistrer et suivre lui-même les notifications, problèmes et demandes. Cela permet d'organiser avec rapidité et efficacité le service et la communication concernant la gestion des bâtiments.
- Sur les 4 sites, le module de maintenance a été mis en service. Les bons de commande des interventions d'entretien sur ces bâtiments sont générés automatiquement et l'entretien est parfaitement suivi. En 2013, un plan de maintenance sera lancé pour tous les sites.

La mise en œuvre du programme de Facility Management s'inscrit dans le plan 'Blue Label' et dans la transparence que Montea souhaite garantir aux locataires et partenaires.

6.2.4 Gestion des déchets

Montea encourage ses locataires à respecter le tri sélectif, en mettant à leur disposition des containers distincts et en leur proposant des solutions de collecte de déchets adaptées.

7. Comptes annuels consolidés et sociaux au 31 décembre 2012⁸⁶

7.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2012

 BILAN CONSOLIDE (EUR)		Note	31/12/2012 Conso	31/12/2011 Conso	31/12/2010 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS		290.230	253.631	236.466
	A. Goodwill		0	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	19	141	52	83
	C. Immeubles de placement	20	282.100	245.131	233.452
	D. Autres immobilisations corporelles	21	7.883	8.087	995
	E. Actifs financiers non courants	22	0	0	1.359
	F. Créances de location-financement		0	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	23	105	361	576
	H. Actifs d'impôts différés		0	0	0
	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence		0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS		17.269	15.851	22.402
	A. Actifs détenus en vue de la vente	24	2.225	2.541	0
	B. Actifs financiers courants		0	0	0
	C. Créances de location-financement		0	0	0
	D. Créances commerciales	25	5.720	6.269	6.215
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	26	844	989	1.409
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	7.007	4.948	14.119
	G. Comptes de régularisation	28	1.472	1.104	659
	TOTAL DE L'ACTIF		307.498	269.482	258.868
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		123.763	117.001	124.107
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		123.663	116.896	124.006
	A. Capital	29	128.340	107.329	107.329
	B. Primes d'émission	29	533	543	543
	C. Réserves	30	-2.108	9.322	7.923
	D. Résultat net de l'exercice	31	-3.102	-297	8.211
II.	Intérêts minoritaires	32	100	104	101
	PASSIF		183.735	152.481	134.761
I.	Passifs non courants		141.898	116.055	69.539
	A. Provisions	33	208	0	0
	B. Dettes financières non courantes	34	121.913	104.320	61.424
	C. Autres passifs financiers non courants	35	19.327	11.304	7.746
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0	0
	E. Autres passifs non courants	36	450	431	369
	F. Passifs d'impôts différés		0	0	0
II.	Passifs courants		41.837	36.425	65.222
	A. Provisions	37	0	1.200	0
	B. Dettes financières courantes	34	31.851	26.782	56.781
	C. Autres passifs financiers courants		0	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	38	3.184	2.735	3.264
	E. Autres passifs courants	38	439	194	785
	F. Comptes de régularisation	39	6.364	5.514	4.393
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		307.498	269.482	258.868

⁸⁶ Les chiffres comparatifs de l'exercice 2012 avec 2011 et 2010, ont également été adaptés au nouveau schéma conformément au nouvel AR sur les sicaf immobilières.

Ci-dessous vous trouvez la juste valeur hiérarchique et une comparaison entre la juste valeur et la valeur d'exercice de tout actif financier et du passif selon IFRS 7 paragraphe 25 et 27A.

	 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)	31/12/2012 Conso	31/12/2012 AC (1)	31/12/2012 Level 1 (2)	31/12/2012 Level 2 (3)	31/12/2012 Level 3 (4)
I.	ACTIFS NON COURANTS	290	8	0	0	282
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
C.	Immeubles de placement	282	0	0	0	282
D.	Autres immobilisations corporelles	8	8	0	0	0
E.	Actifs financiers non courants	0	0	0	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0	0	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	17	15	0	0	2
A.	Actifs détenus en vue de la vente	2	0	0	0	2
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	6	6	0	0	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	1	1	0	0	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7	7	0	0	0
G.	Comptes de régularisation	1	1	0	0	0
	TOTAL DE L'ACTIF	307	23	0	0	284
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	124	124	0	0	0
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	124	124	0	0	0
A.	Capital	128	128	0	0	0
B.	Primes d'émission	1	1	0	0	0
C.	Réserves	-2	-2	0	0	0
D.	Résultat net de l'exercice	-3	-3	0	0	0
II.	Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
	PASSIF	184	164	0	19	0
I.	Passifs non courants	142	123	0	19	0
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	122	122	0	0	0
C.	Autres passifs financiers non courants	19	0	0	19	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
II.	Passifs courants	42	42	0	0	0
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	32	32	0	0	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	3	3	0	0	0
E.	Autres passifs courants	0	0	0	0	0
F.	Comptes de régularisation	6	6	0	0	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	307	288	0	19	0

(1) Frais amortis

(2) Valeur de marché dans un marché actif pour le même produit

(3) Valeur de marché dans un marché actif pour un produit similaire

(4) Evaluation sur base d'autres techniques d'évaluation (non sur la valeur de marché dans un marché actif)

7.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2012

Préalablement :

Les chiffres de 2011 comprennent une provision unique de EUR 1,20 million⁸⁷ à la rubrique « autres produits et charges d'exploitation ». Les tableaux font toujours la comparaison avec les chiffres provision comprise.

		COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)	Note	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
I.		Revenus Locatifs	1	19.849	19.372	17.097
II.		Reprises de loyers cédés et excomptés		0	0	0
III.		Charges relatives à la location	2	78	-97	-56
		RESULTAT LOCATIF NET		19.927	19.275	17.041
IV.		Récupération de charges immobilières		0	0	0
V.		Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3	3.546	3.256	2.519
VI.		Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	0	0
VII.		Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3	-4.463	-4.069	-3.596
VIII.		Autres recettes et dépenses relatives à la location	4	1.498	607	560
		RESULTAT IMMOBILIER		20.508	19.069	16.523
IX.		Frais techniques	5	-29	-53	-110
X.		Frais commerciaux	6	-91	-135	-93
XI.		Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-174	0	0
XII.		Frais de gestion immobilière	8	-637	-702	-520
XIII.		Autres charges immobilières	9	-115	-102	-111
		CHARGES IMMOBILIERES		-1.046	-992	-833
		RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		19.462	18.078	15.690
XIV.		Frais généraux de la société	10	-2.938	-2.620	-2.399
XV.		Autres revenus et charges d'exploitation	11	231	-952	-73
		RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		16.756	14.506	13.218
XVI.		Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	362	0	548
XVII.		Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0	0
XVIII.		Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	-6.692	-4.420	-1.906
XIX.		Autre résultat sur portefeuille		0	0	0
		RESULTAT D'EXPLOITATION		10.425	10.086	11.860
XX.		Revenus financiers	14	178	84	13
XXI.		Charges nettes d'intérêts	15	-5.537	-5.478	-5.276
XXII.		Autres charges financières	16	-110	-30	-17
XXIII.		Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	-8.023	-4.918	1.643
		RESULTAT FINANCIER		-13.492	-10.341	-3.637
XXIV.		Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0	0
		RESULTAT AVANT IMPOT		-3.067	-255	8.223
XXV.		Impôts des sociétés	18	-39	-38	0
XXVI.		Exit tax		0	0	0
		IMPOT		-39	-38	0
		RESULTAT NET		-3.106	-293	8.224
		Attribuable à :				
		Actionnaires de la société mère		-3.102	-297	8.212
		Intérêts minoritaires		-4	4	12
		RESULTAT NET COURANT		3.224	4.127	9.582
		RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)		11.248	9.044	7.938
		Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS)		5.634	5.634	4.610
		RESULTAT NET PAR ACTION (EUR)		-0,55	-0,05	1,41
		RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39) (EUR)		2,00	1,61	1,79

⁸⁷ Après l'annonce des résultats financiers le 16 février 2012, Montea a constitué une provision de EUR 1,2 million suite à une décision de justice. Pour plus de détails sur cette décision, nous renvoyons au rapport annuel de 2011 (www.montea.com).

7.3 Etat du résultat global avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2012

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Résultat net	-3.106	-293	8.224
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.068	-1.099	-1.394
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-128	1.566	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Résultat global	-4.302	173	6.830
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	-4.297	170	6.817
Intérêts minoritaires	-4	4	12

7.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2012

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	4.948	14.119	4.077
Résultat net	-3.106	-293	8.224
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	13.231	10.811	-63
Amortissements et réductions de valeur	77	274	222
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	155	177	166
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	26	136	73
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-104	-39	-17
Autres éléments non monétaires	13.154	10.538	-285
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6.692	4.420	1.906
Impact IAS 39 (+/-)	8.023	4.918	-1.643
Autres éléments			
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-362	0	-548
Provisions	-1.200	1.200	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	10.125	10.518	8.160
Variation du besoin en fonds de roulement	2.201	42	699
Mouvements d'éléments de l'actif	658	40	-3.256
Créances commerciales	256	215	191
Autres actifs non courants à long terme	626	-151	-3.159
Autres actifs courants	144	420	-273
Charges à reporter et produits acquis	-368	-445	-15
Mouvements d'éléments du passif	1.543	2	3.954
Dettes commerciales	244	-790	778
Taxes, charges sociales et dettes salariales	205	261	587
Autres passifs courants	246	-591	0
Charges à imputer et produits à reporter	849	1.122	2.590
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	17.275	24.679	12.936
Activités d'investissement	-43.152	-24.312	-29.457
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-119	0	-7
Immeubles de placement et projets de développement	-47.633	-20.751	-37.595
Autres immobilisations corporelles	-9	-21	-152
Panneaux photovoltaïques	-2	-6.336	0
Vente d'immeubles de placement	4.612	2.796	8.297
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-43.152	-24.312	-29.457
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-25.877	367	-16.521
Variation des passifs financiers et dettes financières	22.681	12.960	-773
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	22.661	12.897	-789
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	19	63	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0	16
Variation des autres passifs	208	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	208	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0	0
Variation des capitaux propres	9.995	-8.379	31.414
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	21.011	0	38.907
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	-10	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0	0
Dividendes distribués	-10.367	-8.379	-7.493
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	-639	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0
Vente actions propres	0	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	32.884	4.581	30.640
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	7.007	4.948	14.119

7.5 Tableau des variations des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2012

 VARIATION FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2010	107.329	543	16.460	8.211	-8.537	101	124.107
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	1.099	0	-1.099	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	1.566	0	0	0	1.566
Intérêts minoritaires	0	0	0	-4	0	0	-4
Sous-total	107.329	543	19.125	8.207	-9.636	101	125.669
Dividendes	0	0	-8.379	0	0	0	-8.379
Résultat reporté	0	0	8.211	-8.211	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	-293	0	4	-289
AU 31/12/2011	107.329	543	18.958	-297	-9.636	104	117.001
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	20.998	0	0	0	0	0	20.998
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	1.068	0	-1.068	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-127	0	0	0	-127
Propres actions	0	0	-639	0	0	0	-639
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	3	0	0	0	0	0	3
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-4	-4
Corrections	10	-10	0	0	0	0	0
Sous-total	128.340	533	19.260	-297	-10.704	100	137.232
Dividendes	0	0	-10.367	0	0	0	-10.367
Résultat reporté	0	0	-297	297	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	-3.102	0	0	-3.102
AU 31/12/2012	128.340	533	8.596	-3.102	-10.704	100	123.763

(1)+(2) Le total des réserves reprises dans le bilan sous "C. Réserves" se compose d'une part des "Réserves (1)" et d'autre part du "Droit de déduction des droits et frais de mutation (2)".

Pour plus de détails à propos du tableau ci-dessus, nous renvoyons aux commentaires 29, 30, 30.1, 30.2, 31 et 32.

7.6 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2012

7.6.1 Contexte

7.6.1.1 Déclaration de conformité

Les comptes annuels de l'entreprise ont été établis conformément aux exigences des Normes comptables internationales IFRS telles qu'elles ont été adoptées par l'UE, telles qu'elles sont émises par l'International Accounting Standards Board (IASB) et interprétées par l'International Financial Interpretations Committee ou IASB. Les comptes consolidés ont été établis sur la base du prix de revient historique, à l'exception des immeubles de placement (y compris les projets) et des instruments financiers qui ont été comptabilisés à leur juste valeur. Lorsqu'il est mentionné que les chiffres sont en milliers d'euros, de petites différences résultant d'arrondis peuvent apparaître.

7.6.1.2 Principes de consolidation

Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Il est question de « contrôle » sur une société lorsque l'entreprise a le pouvoir de droit ou de fait d'exercer une influence décisive sur la désignation de la majorité des administrateurs ou des gérants ou sur l'orientation de la politique (pour plus d'informations concernant le « contrôle », nous renvoyons à l'IAS 27). Les comptes annuels des filiales sont repris dans les comptes annuels consolidés depuis la date à laquelle l'entreprise exerce le contrôle jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse. Là où cela s'avère nécessaire, les règles d'évaluation des filiales ont été adaptées afin de garantir la cohérence avec les principes admis par le groupe.

Les comptes annuels des filiales se rapportent à la même période comptable que ceux de l'entreprise consolidée. Les intérêts minoritaires sont les participations dans les filiales qui ne sont ni directement, ni indirectement détenus par le groupe.

Transactions intra-groupe

Les soldes et transactions intra-groupe et l'ensemble des bénéfices non réalisés au sein du groupe sont éliminés proportionnellement à l'intérêt du groupe dans l'entreprise. Les pertes non réalisées sont éliminées de la même manière que les bénéfices non réalisés, mais uniquement dans la mesure où il n'y a pas d'indication de perte de valeur (« impairment »).

7.6.1.3 Utilisation d'estimations et d'opinions

La préparation des attestations financières consolidées, conformément aux normes IFRS, requiert une bonne gestion qui permet de formuler des opinions, des estimations et des hypothèses qui sont applicables à la politique, à la réglementation, ainsi qu'à la façon dont il est fait rapport des créances et des dettes, des revenus et des dépenses. Les estimations et hypothèses y afférentes sont basées sur des événements historiques et divers facteurs qui sont jugés raisonnables dans ces circonstances données. Les résultats réels sont susceptibles de différer de ces estimations. Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont revues en permanence. La révision et l'estimation comptable sont admises au cours de la période où l'estimation est revue, dans les cas où l'estimation influence tant l'exercice comptable contrôlé que l'avenir. Au 31 décembre 2012, il n'y a pas d'hypothèse importante relative à l'avenir, ni d'autre source importante d'incertitude quant à l'estimation à la date du bilan, qui implique un risque notable d'adaptation matérielle de la valeur comptable de l'actif et du passif de l'exercice comptable suivant.

7.6.2 Règles d'évaluation

7.6.2.1 Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les bâtiments et les terrains qui peuvent être loués et qui génèrent (en tout ou en partie) des revenus locatifs, y compris les bâtiments dont une partie limitée est détenue en vue d'un usage privé. En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur ou « fair value ». Un expert indépendant externe, De Crombrugghe & Partners en Belgique et Drivers Jonas⁸⁸ en France, réalise une estimation du portefeuille immobilier chaque trimestre. Chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un bâtiment, découlant d'une modification de la juste valeur est comptabilisé dans le compte de résultats. L'évaluation est effectuée conformément à la méthode de l'escompte des revenus locatifs telle qu'elle est exposée dans les International Valuation Standards 2005, émis par l'International Valuation Standards Committee.

La juste valeur correspond au prix qu'un tiers investisseur serait disposé à payer afin d'acquérir chacun des bâtiments détenus en portefeuille. La juste valeur doit, à cet égard, refléter les contrats de bail en cours, les flux de trésorerie actuels et les hypothèses raisonnables relatives aux revenus locatifs et les frais à prévoir. La vente d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits d'enregistrement ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux pouvoirs publics. L'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) a publié, le 8 février 2006, une communication relative à l'ampleur de ces droits d'enregistrement. Après l'analyse d'un grand nombre de transactions, elle est arrivée à la conclusion que l'impact des frais d'acquisition sur d'importants immeubles d'investissement qui dépassent une valeur de EUR 2.500.000, est limité à 2,5 %. La valeur d'investissement correspond à la juste valeur majorée de 2,5 % de frais d'acquisition.

⁸⁸ Deloitte respecte les règles d'évaluation définies par De Crombrugghe & Partners et la sicaf.

La juste valeur doit donc être calculée en divisant la valeur tous frais compris par 1,025. Les immeubles qui ne dépassent pas le seuil de EUR 2.500.000 restent soumis aux droits habituels d'enregistrement et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais d'enregistrement, de notaire et de TVA compte tenu des contrats de bail en cours. L'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors d'une aliénation hypothétique des immeubles de placement est présenté comme une rubrique distincte des capitaux propres (rubrique I.C. Réserves). La modification nette de la juste valeur des immeubles de placement est présentée sous la rubrique XVIII dans le compte de résultats.

7.6.2.2 Développement de projets

Les biens immobiliers qui sont construits ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeuble de placement sont mentionnés sous la rubrique « Développement de projets (y compris Développements de projets) » et appréciés à leur juste valeur (« Fair Value »).

Tous les frais directement liés au développement sont activés, et les charges d'intérêt directement imputables sont également capitalisées, conformément aux dispositions de l'IAS 23 frais de financement.

7.6.2.3 Autres immobilisations corporelles

Toutes les immobilisations corporelles qui ne satisfont pas à la définition d'immeuble de placement ni à la définition de projets de développement sont cataloguées sous cette rubrique. Les autres immobilisations corporelles sont d'abord mentionnées à leur prix de revient, puis évaluées conformément au modèle du prix de revient. Les subventions sont déduites du prix de revient. Les frais supplémentaires ne sont activés que si les avantages économiques futurs se rapportant aux immobilisations corporelles augmentent pour la société. Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur la base de la méthode d'amortissement linéaire. Les pourcentages suivants s'appliquent sur une base annuelle :

- installations, machines et équipement : 20 %-25 %
- mobilier et matériel roulant : 20 %
- matériel informatique : 33 %
- immeuble pour usage personnel : 2 %

Si l'élément de l'actif est sujet à une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur réalisable. Si cette dernière est inférieure, une réduction spéciale de valeur est prise à charge du résultat pour la différence.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée avec fiabilité doit voir sa valeur comptable réévaluée à sa juste valeur au moment de la réévaluation, minorée des éventuels amortissements cumulés ensuite et des pertes exceptionnelles pour réduction de valeur cumulées ensuite. La juste valeur est déterminée suivant la méthode de l'actualisation des produits futurs.

La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.

L'évaluation des panneaux solaires se fait sur une base trimestrielle.

La plus-value au démarrage d'un nouveau site est comptabilisée dans un poste distinct des capitaux propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial. Dans ce dernier cas, elles sont incluses dans le résultat.

7.6.2.4 Créances non courantes

Les créances non courantes sont évaluées sur la base de leur valeur escomptée selon le taux d'intérêt du marché en vigueur au moment de leur émission. Une réduction de valeur est enregistrée s'il existe une incertitude concernant le paiement total de la créance le jour de l'échéance.

7.6.2.5 Immobilisation financière

Les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La comptabilisation des créances et des cautionnements se fait à leur valeur nominale. Une diminution de valeur est enregistrée en cas de dévaluation ou de dépréciation durable.

7.6.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique trésorerie et équivalents de trésorerie comprend les comptes bancaires, les moyens financiers et les investissements à court terme.

7.6.2.7 Capitaux propres

Le capital comprend les moyens financiers nets acquis lors de la création, de la fusion ou de l'augmentation de capital, desquels les frais externes directs (tels que les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les frais de publication,...) sont déduits. La différence entre la juste valeur de l'immeuble et la valeur d'investissement de l'immeuble telle qu'elle est déterminée par les experts externes est mentionnée sous la rubrique « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » des capitaux propres. Lorsque l'entreprise procède au rachat d'actions propres, le montant payé, en ce compris les frais directement imputables, est déduit des capitaux propres (réserves indisponibles). Les dividendes font partie du résultat reporté jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes.

7.6.2.8 Provisions

Une provision est constituée si l'entreprise a une obligation légale ou contractuelle suite à un événement du passé, et s'il est probable, à cet égard, que des flux de trésorerie sortants soient nécessaires pour exécuter cette obligation. Les provisions sont évaluées à la valeur escomptée des flux de trésorerie futurs attendus au taux du marché.

7.6.2.9 Dettes

Les dettes commerciales et autres sont évaluées à leur valeur nominale à la date du bilan. Les dettes productives d'intérêt sont d'abord reprises au prix de revient, diminué des frais directement imputables. Ensuite, la différence entre la valeur comptable et le montant remboursable est mentionnée dans le compte de résultats au cours de la période de l'emprunt sur la base de la méthode des taux d'intérêt effective.

7.6.2.10 Produits

Les produits comprennent les revenus locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des bâtiments. Les produits sont évalués à la juste valeur de l'indemnité qui est perçue ou à laquelle on a droit. Les produits ne sont repris qu'à partir du moment où l'on sait avec suffisamment de certitude que les avantages économiques reviendront à l'entreprise. Les frais de gratuité et avantages accordés aux locataires sont déduits des revenus locatifs sur la durée du contrat de bail, à savoir la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation. Les indemnités pour contrats de bail rompus prématurément sont immédiatement prises en résultats.

7.6.2.11 Frais

Les frais sont évalués à la juste valeur de l'indemnité payée ou due.

Travaux effectués dans les bâtiments

En ce qui concerne les travaux effectués dans les bâtiments, une distinction est faite entre :

- les travaux d'entretien et de réparation : il s'agit de frais qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs escomptés du bâtiment et qui sont, en tant que tels, intégralement mis à charge du résultat de la période au cours de laquelle ils sont supportés ;
- les travaux de rénovation étendus : il s'agit de frais découlant de travaux occasionnels au bâtiment qui augmentent considérablement les avantages économiques escomptés du bâtiment. Les frais directement imputables à ces travaux tels que les matériaux, les travaux d'entreprises, les honoraires d'architectes, etc. sont activés ;
- les avantages locatifs : il s'agit ici d'interventions du loueur à l'égard du locataire afin de convaincre ce dernier de louer des espaces existants ou supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui court à partir du début du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation et sont déduits des revenus locatifs.

Commissions payées à des courtiers immobiliers

Les commissions relatives à la location de bâtiments sont prises à charge du résultat au cours de la période où elles ont été supportées. Les commissions relatives à l'achat de bâtiments, les droits d'enregistrement et autres frais supplémentaires sont considérés comme faisant partie du prix d'achat du bâtiment et sont, par conséquent, également activés. Les commissions payées lors de la vente de bâtiments sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le bénéfice ou la perte réalisée.

Frais généraux

Les frais généraux sont les frais qui se rapportent à la gestion et au fonctionnement général de la sicaf immobilière. Ils concernent notamment les frais administratifs généraux, les frais de personnel pour la gestion générale, les amortissements pour les actifs qui sont utilisés pour la gestion générale.

7.6.2.12 Résultat financier

Le résultat financier comprend, d'une part, les frais de taux d'intérêt sur les emprunts et les frais de financement supplémentaires et, d'autre part, des produits de placements et des variations de valeur des instruments de couverture. Les revenus d'intérêts sont repris pro rata temporis dans le compte de résultats. Les revenus de dividendes sont comptabilisés dans le compte de résultats le jour où le dividende est attribué.

7.6.2.13 Taxes et taxe de sortie

La taxe sur le résultat de l'exercice comptable comprend la charge fiscale courante. La taxe sur le résultat est comptabilisée dans le compte de résultats, à l'exception des éléments qui sont directement enregistrés dans les capitaux propres. Les créances et passifs fiscaux reportés sont enregistrés sur la base de la méthode du report variable (« liability method ») pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce, tant pour l'actif que pour le passif. Les créances fiscales reportées ne sont admises que s'il est probable qu'elles pourront être opposées à l'avenir à des bénéfices imposables.

La taxe de sortie est la taxe sur la plus-value qui découle de la fusion, de la scission, de l'apport en nature ou du transfert d'une sicaf immobilière et d'une entreprise qui n'est pas une sicaf immobilière⁸⁹.

Lorsque cette dernière est reprise pour la première fois dans le cercle de consolidation du groupe, une provision pour taxe de sortie est mentionnée avec une plus-value égale à la différence entre la juste valeur du bâtiment au moment de l'acquisition et la valeur marchande. La taxe exit est en principe à charge des personnes qui ont apporté un immeuble ou une société, mais la sicaf doit la comptabiliser étant donné que la taxe n'est enrôlée qu'après un certain temps. Cette taxe est déduite de la valeur du bien ou de la société à apporter.

Chaque adaptation suivante de cette taxe de sortie est prise en résultats. Le montant de la taxe de sortie peut encore varier après l'apport ou la fusion dont cette variation peut résulter.

7.6.2.14 Instruments financiers dérivés

Montea souscrit des crédits après d'institutions financières à un taux d'intérêt variable. Pour couvrir le risque d'une hausse de ces taux d'intérêt variables, la sicaf utilise des instruments de couverture financiers de type IRS (« Interest Rate Swaps »). Les taux d'intérêt variables liés aux crédits sont ainsi swappés contre un taux d'intérêt fixe. Conformément à sa politique financière et à la réglementation en vigueur, Montea ne détient aucun instrument dérivé ou n'en émet pas à des fins spéculatives.

Les instruments de couverture ne répondent toutefois pas aux conditions posées pour le type « couverture » visées dans l'IAS 39. Pour cette raison, tous les mouvements de leur juste valeur sont repris dans le compte de résultats. Pour la détermination de la juste valeur, le market-to-market à la date du bilan est utilisé.

7.6.2.15 Droits et engagements non mentionnés au bilan

Ces droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale sur la base du montant qui est mentionné dans le contrat. S'il n'y a pas de valeur nominale disponible ou si l'évaluation n'est pas possible, les droits et engagements sont mentionnés pour mémoire.

7.6.2.16 Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées

7.6.2.16.1 Modifications des normes publiées et entrées vigueur à la date de publication des comptes annuels de Montea

- **IAS 12 Impôts sur le résultat (modification) – Impôts différés : Récupération de créances fiscales différées**
Cette modification de IAS 12 précise l'évaluation des impôts différés sur les immeubles de placement comptabilisés à leur juste valeur. Elle introduit la présomption réfutable que la valeur comptable de ces placements sera récupérée par la vente. L'entité est par ailleurs toujours tenue de retenir la présomption d'une future vente dans l'évaluation d'un impôt différé suite à l'évaluation d'un actif non amortissable suivant le modèle de réévaluation de IAS 16. La première application de cette modification n'a pas eu d'effets sur les comptes annuels de la Société.
- **IFRS 1 – Première application de IFRS (modification) – Forte hyperinflation et élimination des données pour les premiers adoptants**
Par cette modification, l'IASB précise que l'entité doit recommencer à établir des comptes annuels IFRS dès que sa devise fonctionnelle n'est plus sujette à une hyperinflation. La première application de cette modification n'a pas eu d'effets sur les comptes annuels de la Société.

⁸⁹ La taxe de sortie est la taxe sur la différence entre la juste valeur et la valeur comptable, et s'élève à 16,5% + impôt de crise.

– **IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir (modification) — Transferts d'actifs financiers**

La modification impose de fournir des informations complémentaires sur les actifs qui ont été transférés sans avoir été entièrement décomptabilisés. Dans un tel cas, l'entité doit fournir des informations qui permettent aux utilisateurs de comprendre la relation entre les actifs qui n'ont pas été décomptabilisés et les obligations correspondantes. La modification impose aussi de fournir des informations sur les actifs entièrement décomptabilisés mais pour lesquels il est encore question d'une implication continue. L'information doit aussi permettre aux utilisateurs d'évaluer la nature et les risques de cette implication continue dans les actifs décomptabilisés. La modification porte sur les exercices qui commencent le ou après le 1^{er} juillet 2011. Il n'existe pas d'obligation quant aux chiffres comparatifs. La première application de cette modification n'a pas eu d'effets sur les comptes annuels de la Société.

7.6.2.16.2 Modifications des bases qui étaient publiées mais pas (encore) entrées en vigueur à la date de publication des comptes annuels de Montea

– **IFRS 1 Première application de IFRS**

Ces modifications obligent les entités à mettre en œuvre dès la première application, à partir de la date de transition, la norme IAS 20 Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique. Les modifications seront sans effet sur le bilan et les résultats de la Société. Elles ne s'appliqueront qu'aux exercices commençant le ou après le 1^{er} janvier 2013.

– **IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir**

Ces modifications obligent l'entité à fournir des informations sur les droits à la compensation et règlements connexes (p. ex. garanties). Les nouvelles informations sont requises pour tous les instruments financiers du bilan qui sont compensés suivant IAS 32 Instruments financiers : Présentation. Les entités sont également tenues de fournir des informations complémentaires concernant les instruments financiers du bilan qui font l'objet d'un « master netting » ou règlement similaire, indépendamment du fait qu'ils sont sujets ou non à compensation suivant IAS 32. Les modifications seront sans effet sur le bilan et les résultats de la Société. Elles ne s'appliqueront qu'aux exercices commençant le ou après le 1^{er} janvier 2013.

– **IFRS 9 Instruments financiers**

La version actuelle d'IFRS 9 présente la première phase du projet de l'IASB en remplacement d'IAS 39. Elle concerne la classification et l'évaluation des obligations et actifs financiers. L'IASB a décidé de reporter la date d'effet obligatoire du 1^{er} janvier 2013 au 1^{er} janvier 2015. Aux phases suivantes, l'IASB se penchera sur la réduction de valeur et sur la couverture. La Société évaluera l'influence de ces phases et des suivantes sur ses comptes annuels dans leur ensemble afin d'en dresser un tableau complet.

– **IFRS 10 Les comptes annuels consolidés**

IFRS 10 remplace la partie de IAS 27 États financiers consolidés et individuels qui régit l'établissement des comptes annuels. IFRS 10 remplace aussi SIC – 12 Consolidation – Entités ad hoc. La norme introduit un modèle de contrôle applicable à toutes les entités (y compris les entités ad hoc). À la première application de IFRS 10, le management devra déterminer quelles entités sont contrôlées par la Société et doivent à ce titre être consolidées. La Société est actuellement en train d'évaluer l'influence de la norme, mais ne prévoit pas de changements importants dans le groupe de consolidation suite à l'application du nouveau modèle de contrôle. L'Union européenne a décidé que la norme serait applicable aux exercices commençant le ou après le 1^{er} janvier 2014.

– **IFRS 11 Accords conjoints**

IFRS 11 remplace IAS 31 Participations dans des coentreprises et SIC-13 Entités contrôlées en commun — apports non monétaires par des coentrepreneurs. La norme oblige l'entité à appliquer un même traitement comptable des intérêts dans les entités contrôlées. La Société ne détenant ni participations associées ni accords conjoints, les modifications ne devraient pas avoir d'effet sur le bilan ni sur les résultats de la Société. L'Union européenne a décidé que la norme serait applicable aux exercices commençant le ou après le 1^{er} janvier 2014.

– **IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités**

La norme couvre toutes les informations à fournir dans IAS 27 à propos des états financiers consolidés ainsi que les informations à fournir dans IAS 31 et IAS 28. Ces normes concernent les intérêts de la Société dans des filiales, accords conjoints, participations associées, entités ad hoc et autres entités non reprises au bilan. De nouvelles informations à fournir ont été ajoutées à la norme, mais sans affecter le bilan ou les résultats de la Société. L'Union européenne a décidé que la norme serait applicable aux exercices commençant le ou après le 1^{er} janvier 2014.

– **IFRS 13 Évaluation de la juste valeur**

IFRS 13 concerne l'application pratique de l'évaluation de la juste valeur quand elle est imposée ou autorisée par une autre norme. IFRS 13 n'a pas pour but de déterminer dans quelles circonstances les actifs ou obligations peuvent être comptabilisés à leur juste valeur. La norme concerne les exercices qui commencent le ou après le 1^{er} janvier 2013. Elle définit la juste valeur, une source unique de détermination de la juste valeur, et les informations à fournir à cet égard dans IFRS. L'entreprise est actuellement en train d'évaluer l'incidence de cette norme, mais d'après l'analyse provisoire, il ne faut pas s'attendre à un impact substantiel.

– **IAS 1 Présentation des états financiers**

Les modifications influencent la présentation des éléments des résultats non réalisés. Les éléments qui peuvent exercer un effet sur le compte de résultat (par exemple les bénéfices et pertes actuariels sur les engagements de pension ou la réévaluation des terrains et bâtiments) devraient être isolés des autres éléments (par exemple les bénéfices nets sur les couvertures des investissements nets dans une entité étrangère, les différences de change à la consolidation d'une activité étrangère, les changements nets dans la couverture de trésorerie et les pertes ou bénéfices nets sur les actifs financiers disponibles à la vente). Les modifications ne concernent que la présentation et sont sans effet sur le bilan ou les résultats de la Société. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1^{er} juillet 2012.

– **IAS 19 Avantages du personnel**

L'IASB a apporté un grand nombre de modifications à IAS 19. Il s'agit de changements fondamentaux comme la suppression de la « méthode du corridor », mais aussi de clarifications simples ou d'adaptations de la formulation. La Société n'ayant pas d'engagements de pension, les changements ne devraient pas affecter le bilan ni le compte de résultat de la Société. La norme modifiée porte sur les exercices qui commencent le ou après le 1^{er} janvier 2013.

– **IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises**

Suite aux nouvelles normes IFRS 11 Accords conjoints et IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, le titre de la norme IAS 28 Participations dans des entreprises associées a été changé en IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises. La norme modifiée porte sur l'application de la méthode de la mise en équivalence pour les participations dans les coentreprises et entreprises associées. La norme modifiée s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1^{er} janvier 2014. La Société ne détenant ni participations associées ni accords conjoints, les modifications ne devraient pas avoir d'effet sur le bilan ni sur les résultats de la Société.

– **IFRS 32 Instruments financiers : présentation**

Les modifications clarifient la signification de « un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés ». Les changements précisent aussi l'application des conditions de compensation de IAS 32 aux systèmes de règlement (comme les chambres de compensation centralisées) qui n'effectuent pas les règlements simultanément. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1^{er} janvier 2014. La Société ne prévoit pas d'incidence des changements sur le bilan ni les résultats.

– **IFRIC 20 Frais de découverte engagés à la phase de production d'une mine à ciel ouvert**

Cette interprétation s'applique aux frais d'élimination des déchets (« stripping ») occasionnés par l'exploitation d'une mine. L'interprétation régit la comptabilisation de l'avantage économique né de l'activité en cause. Elle s'appliquera aux exercices qui commencent le ou après le 1^{er} janvier 2013. La nouvelle interprétation sera sans incidence sur la Société.

Améliorations annuelles de IFRS (mai 2012)

Les améliorations, qui seront sans incidence sur la Société, sont les suivantes :

– **IFRS 1 Première application de IFRS**

Cette amélioration clarifie l'application réitérée de IFRS 1. Elle précise qu'en cas de répétition de la première application de IFRS, l'entité peut, à sa discrétion, réappliquer IFRS 1 ou adapter rétroactivement le passé suivant les normes IFRS.

– **IAS 1 Présentation des états financiers**

L'amélioration précise la différence entre la fourniture volontaire de chiffres comparatifs et les obligations minimales. Généralement, les obligations englobent les chiffres de l'exercice précédent.

– **IAS 16 Immobilisations corporelles**

Cette amélioration précise que les pièces de rechange et outils importants qui répondent à la définition des immobilisations corporelles ne peuvent être considérés comme des éléments de stock.

– **IFRS 32 Instruments financiers : présentation**

Cette amélioration précise que les impôts sur le résultat nés de la distribution de dividendes aux actionnaires doivent être comptabilisés suivant IAS 12 Impôts sur le bénéfice.

– **IAS 34 Information financière intermédiaire**

La modification a pour but de mettre en correspondance les informations à fournir sur les actifs des segments avec les informations à fournir sur les obligations des segments. Cette clarification garantit aussi que les informations intermédiaires sont comparables avec les informations des états annuels.

Les améliorations portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1^{er} janvier 2013.

7.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2012

7.7.1 Commentaires aux bilan consolidé et compte résultat

Commentaire 1 : Revenus locatifs

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Belgique		10.122	10.902	11.111
Aalst	Tragel 48-58	1.919	1.901	1.757
Aartselaar	Helstraat 47	4	257	259
Berchem	Vosstraat 200	197	203	207
Bornem	Industrieweg 4-24	413	378	363
Buggenhout	Kalkestraat 7	0	0	33
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	244	237	231
Moorsel	Waverstraat 3	0	265	330
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	103	109	122
Hoboken	Smallandlaan 7	230	223	218
Meer	Europastraat 28	330	353	321
Puurs	Rijksweg 85 89	0	0	0
Schoten	Brechtsebaan 4	0	0	0
Schoten	Jagersdreef 1	0	0	0
Grobbendonk	Bouwvelen 16	0	0	347
Herentals	Toekomstlaan 33	739	715	699
Nivelles	Rue de la Technique 11	0	717	699
Puurs	Schoonmansveld 18	747	727	711
Erembodegem	Industrielaan 27	881	803	802
Mechelen	Zandvoortstraat 16	653	623	483
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.030	1.401	1.371
Milmort	Avenue du Parc Industriel	895	796	1.032
Heppignies	Rue Brigade Piron	725	181	0
Indemnité de rupture		0	0	116
France		9.727	8.470	5.986
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	593	437	360
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	344	335	331
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	228	221	218
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	695	675	655
Cambrai	P.d. Activité Actipole	535	513	534
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	1.018	981	828
Décines	Rue a Rimbaud 1	357	345	342
Alfortville	Le Techniparc	224	221	250
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.180	1.148	1.123
Orléans	Rue des Genêts 660	3.132	3.041	1.345
Marennes	La Donnière	884	553	0
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	326	0	0
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	211	0	0
TOTAL		19.849	19.372	17.097

Montea loue ses immeubles de placement sur la base de baux. Les revenus générés par ces baux apparaissent sous cette rubrique. Voici un aperçu des revenus locatifs par site.

Les revenus locatifs ont augmenté durant l'année 2012 de 2,46 % pour atteindre EUR 19.849K. Cette augmentation est le résultat net de la hausse des revenus locatifs en France de EUR 1.257K (14,84 %) qui ont compensé la perte de revenus locatifs en Belgique (EUR 780K ou 7,15 %).

La baisse des revenus locatifs belges s'explique principalement par la perte de revenus locatifs due aux désinvestissements (Moorsel en 2011 et Aartselaar en 2012), à quoi il faut ajouter la diminution des revenus locatifs de Forest (départ du locataire Salvesen) et à Nivelles (départ du locataire DHL).

La baisse des revenus locatifs belges est en partie compensée par les revenus supplémentaires dus à l'indexation des baux et ainsi que par la hausse des recettes sur les sites de Milmort (nouveau locataire Galler) et Heppignies (nouveau locataire Coca Cola).

En France, la hausse des revenus locatifs est majoritairement due aux nouvelles acquisitions de Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau, ainsi qu'à l'année complète de location de Marennes (site acheté en 2011).

Si nous tenons compte de tous les biens qui font partie du portefeuille de Montea depuis 3 ans (c'est-à-dire sans les nouvelles acquisitions ni les désinvestissements, soit un total de 25 sites), voici comment se présentent les revenus locatifs :

- 2010: EUR 15.573K;
- 2011: EUR 17.654K (+13,36%);
- 2012: EUR 17.702K (+0,27%).

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
		12 mois	12 mois	12 mois
Belgique		9.397	9.737	9.587
Aalst	Tragel 48-58	1.919	1.901	1.757
Aartselaar	Helstraat 47	4	257	259
Berchem	Vosstraat 200	197	203	207
Bornem	Industrieweg 4-24	413	378	363
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	244	237	231
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	103	109	122
Hoboken	Smallandlaan 7	230	223	218
Meer	Europastraat 28	330	353	321
Herentals	Toekomstlaan 33	739	715	699
Puurs	Schoonmansveld 18	747	727	711
Erembodegem	Industrielaan 27	881	803	802
Mechelen	Zandvoortstraat 16	653	623	483
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.030	1.401	1.371
Milmort	Avenue du Parc Industriel	895	796	1.032
France		8.305	7.917	5.986
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	593	437	360
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	344	335	331
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	228	221	218
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	695	675	655
Cambrai	P.d. Activité Actipole	535	513	534
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	1.018	981	828
Décines	Rue a Rimbaud 1	357	345	342
Alfortville	Le Techniparc	224	221	250
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.180	1.148	1.123
Orléans	Rue des Genêts 660	3.132	3.041	1.345
TOTAL		17.702	17.654	15.573

Sur 10 de ces 25 sites, de nouveaux contrats de location ont été signés ou les contrats existants ont été renouvelés, sans évolution importante dans le loyer moyen au mètre carré. À la signature et au renouvellement de ces contrats, une période sans loyer (2 à 6 mois) est prévue exceptionnellement. Il n'y a pas eu d'incitants importants dans ce contexte.

On trouvera ci-dessous la répartition des revenus locatifs suivant la durée des contrats jusqu'au premier break. Les rubriques sont les suivantes :

- Break durant l'année 2013
- Break en 2014 et 2015
- Break > 2015

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	0 - 1 an	1 - 3 ans	> 3 ans
Belgique	10.122	1.488	3.060	5.574
Aalst Trigel 48-58	1.919	11	0	1.908
Aartselaar Helstraat 47	4	4	0	0
Berchem Vosstraat 200	197	197	0	0
Bornem Industrieweg 4-24	413	0	413	0
Buggenhout Kalkestraat 7	0	0	0	0
Grimbergen Epegemsestwg 31-33	1.012	0	1.012	0
Laken Emiel Bockstaellaan 74	244	0	244	0
Moorsel Waverstraat 3	0	0	0	0
Vilvoorde Schaarbeeklei 207-213	103	103	0	0
Hoboken Smallandlaan 7	230	0	0	230
Meer Europastraat 28	330	0	0	330
Puurs Rijksweg 85 89	0	0	0	0
Schoten Brechtsabaan 4	0	0	0	0
Schoten Jagersdreef 1	0	0	0	0
Grobbendonk Bouwelven 16	0	0	0	0
Herentals Toekomstlaan 33	739	739	0	0
Nivelles Rue de la Technique 11	0	0	0	0
Puurs Schoonmansveld 18	747	0	0	747
Erembodegem Industrielaan 27	881	145	335	400
Mechelen Zandvoortstraat 16	653	290	346	17
Vorst Humaniteitslaan 292	1.030	0	224	807
Milmort Avenue du Parc Industriel	895	0	485	410
Heppignies Rue Brigade Piron	725	0	0	725
Indemnité de rupture	0	0	0	0
France	9.727	986	2.846	5.897
Savigny-le-Temple Rue du Chrome 2	593	155	0	438
Feuqueires Zoning Industriel du moulin	344	0	0	345
Bondoufle Rue Henrie Dunant 9-11	228	0	0	228
Saint-Priest Chemin de la Fouilousse	695	0	695	0
Cambrai P.d. Activité Actipole	535	0	535	0
Roissy Rue de la Belle Etoile 280+ 383	1.018	184	178	657
Décines Rue a Rimbaud 1	357	0	0	357
Alfortville Le Techniparc	224	0	224	0
Le Mesnil Amelot Rue du Gué 1-3	1.180	647	330	203
Orléans Rue des Genêts 660	3.132	0	0	3.132
Mareennes La Donnière	884	0	884	0
Saint-Laurent-Blangy Actipark	326	0	0	326
Saint-Martin-de-Crau Ecopole	211	0	0	211
TOTAL	19.849	2.473	5.906	11.471

Les revenus locatifs des sites de Aartselaar et de Berchem prendront fin en 2013 pour cause de désinvestissement.

Commentaire 2 : Charges relatives à la location

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Réductions de valeur sur créances commerciales	-26	-136	-73
Reprises des réductions de valeur sur créances commerciales	104	39	17
TOTAL	78	-97	-56

L'augmentation des reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales est due au paiement de provisions constituées antérieurement pour les locataires Culobel, Indoorkarting Aalst et Smart Packaging Solutions.

Montea applique à cet égard le principe de précaution. Dès que Montea fait appel à un conseil juridique externe concernant la perception de loyers et autres fonds, une provision pour créance douteuse est constituée. La reprise de la réduction de valeur est actée à la réception des fonds.

Commentaire 3 : Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués et récupération de ces charges et taxes locatives

CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.546	3.256	2.519
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	1.621	1.228	781
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.924	2.028	1.738
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.463	-4.069	-3.596
Charges locatives assumées par le propriétaire	-1.832	-1.586	-1.110
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.631	-2.483	-2.487
TOTAL	-918	-813	-1.078

L'augmentation de l'impact net à EUR 918K s'explique surtout par la baisse du taux d'occupation à 96,27% et par une année complète d'inoccupation sur le site de Forest (suite au départ du locataire Salvesen) : les assurances, les charges communes et le précompte immobilier n'ont pu être refacturés que partiellement aux locataires concernés.

Sur l'impact net de EUR 918K, 31,70% (soit EUR 291K) ne sont pas contractuellement refacturables aux locataires.

Le coût des inoccupations réside surtout dans le précompte immobilier et dans les assurances refacturées ou non. En 2012, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à EUR 2,6 millions (13% des revenus locatifs).

En cas d'inoccupation à 100%, il faudrait ajouter à ces EUR 2,6 millions (précompte immobilier) un coût supplémentaire de EUR 0,7 million pour l'entretien et les assurances.

Commentaire 4 : Autres recettes et dépenses liées à la location

AUTRES RECETTES ET DÉPENSES LIÉES À LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Property management fee	172	114	160
Revenus des panneaux solaires	769	421	0
Autre	557	72	400
TOTAL	1.498	607	560

Les revenus des panneaux solaires proviennent d'une part de l'électricité produite, refacturée aux locataires et au gestionnaire de réseau (9,1%), d'autre part des certificats verts (90,9%).

Les panneaux solaires des sites de Bornem (EUR 218K), Grimbergen (EUR 184K), Herentals (EUR 117K) et Puurs Schoonmansveld (EUR 250K) ont généré ensemble EUR 769K de revenus.

Le poste « Autres » représente les charges refacturées en 2010. En 2011 et 2012, elles ont été inscrites à la rubrique « Charges locatives et impôts supportés par les locataires des bâtiments loués ».

Sous « Autres », on a aussi comptabilisé en 2012 les montants non récurrents qui correspondent aux questions d'assurances sur les sites d'Aartselaar et Puurs Rijksweg, ainsi que les rétributions perçues par Montea dans le cadre des descriptions de biens réalisées à Nivelles, Malines et Forest.

Commentaire 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Frais techniques récurrents	-32	-53	-110
Maintenance et réparation	-21	-42	-106
Primes d'assurances	-10	-11	-4
Frais techniques non récurrents	3	0	0
Grosses réparations	0	0	0
Sinistres	3	0	0
TOTAL	-29	-53	-110

La baisse de ces frais s'inscrit dans le cadre du nombre de réparations réduites sur le site de Moorsel, suite au désinvestissement de ce site en 2011.

Commentaire 6 : Frais commerciaux

FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Commissions d'agences	-65	-65	-39
Publicité	0	-1	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-26	-69	-53
TOTAL	-91	-135	-93

La baisse des honoraires des avocats résulte de la diminution du nombre de dossiers juridiques en cours.

Commentaire 7 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Charges internes de gestion d'immeubles	-618	-665	-490
Honoraires versés au gérants (externes)	-20	-36	-29
TOTAL	-637	-702	-520

Ces frais comprennent d'une part les frais concernant le personnel responsable de la gestion et la commercialisation de l'immobilier et, d'autre part, les frais à attribuer directement à la gestion.

Cette baisse des frais de gestion internes est principalement liée au désinvestissement des sites à forte teneur en travail de Moorsel (vendu en 2011) et Aartselaar (vendu en 2012).

Commentaire 8 : Charges et taxes sur immeubles non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Charges	-67	0	0
Précompte immobilier	-86	0	0
Assurances	-21	0	0
TOTAL	-174	0	0

Les frais et taxes des bâtiments non loués concernent seulement les sites entièrement inoccupés de Puurs Rijksweg et Nivelles. En 2010 et 2011, ces montants ont été inscrits à la rubrique « Charges locatives et impôts supportés par les locataires des bâtiments loués ».

Commentaire 9: Autres charges immobilières

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Droits de concession	-82	-81	-78
Autres charges immobilières	-34	-21	-33
TOTAL	-115	-102	-111

Les droits de concession comprennent les frais de la concession sur le site de Grimbergen, où DHL est locataire. Le contrat de concession prendra fin le 30 juin 2017.

Commentaire 10 : Frais généraux de la société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Charges de société	-250	-149	-126
Frais de représentation	-82	-74	-50
Honoraires	-537	-540	-627
<i>Expert immobilier</i>	-116	-149	-167
<i>Commissaire</i>	-40	-41	-41
<i>Conseillers juridiques</i>	-60	-80	-90
<i>Experts comptables et financiers</i>	-138	-151	-175
<i>Autres</i>	-183	-119	-154
Les frais de cotation	-114	-158	-111
Marketing et communication	-141	-127	-161
Frais de personnel + rémunération du gérant	-1.659	-1.395	-1.158
Amortissements	-155	-177	-166
TOTAL	-2.938	-2.620	-2.399

Les frais généraux comprennent essentiellement les frais liés à la gestion journalière et les frais supportés dans le cadre des engagements des sociétés cotées en bourse.

Les frais généraux s'élèvent à EUR 3.974K. Sur ce total, EUR 419K (10,54%) de frais de gestion de projet interne, représentant une plus-value pour les sites, ont été activés. EUR 618K de charges (15,55%; voir commentaire 7) ont été transférés aux charges immobilières. 73,91% des charges (EUR 2.938K) ont été maintenues en tant que frais généraux de la société.

Les honoraires du Commissaire, E&Y Réviseurs d'Entreprises, représentée par Christel Weymeersch, concernant les indemnités dans le cadre de sa mission légale, pour l'examen et le contrôle des comptes sociaux et consolidés de Montea, s'élèvent à EUR 39.478 (hors TVA) (voir réviseurs).

En 2012, les frais généraux de la société ont augmenté de 12,14%, principalement sous l'effet de la hausse des frais de personnel (la nomination de Griet Cappelle en tant que Chief Development Officer).

A côté des rémunérations pour le commissaire-réviseur, les experts immobiliers, des rémunérations pour le gérant statutaire, aucune autre rémunération conséquente n'était due en 2012.

Commentaire 11 : Autres revenus et charges d'exploitation

AUTRES FRAIS ET REVENUS D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Autres revenus d'exploitation	356	315	58
Autres frais d'exploitation	-125	-1.268	-131
TOTAL	231	-952	-73

Les autres produits d'exploitation représentent principalement la garantie que Montea a reçue dans le cadre de la faillite de Scheuten.

La hausse des autres charges d'exploitation en 2011 est imputable à l'indemnité de EUR 1.200K (EUR 960K + intérêts) que Montea a dû payer suite à l'arrêt de la Cour d'appel du 29 février 2012 (voir le point 4.3.12.1 pour plus de détails).

Les autres charges d'exploitation de 2012 sont surtout des frais engagés dans un projet qui n'a finalement pas été mené à bien.

Commentaire 12 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Plus-value nette immeubles vendus	362	0	548
TOTAL	362	0	548

La plus-value de EUR 548K réalisée en 2010 résultait de la vente des sites de Schoten Brechtsebaan, Schoten Jagersdreef, Buggenhout et Grobbendonk.

La plus-value de EUR 362K réalisée en 2012 est le résultat de :

- la vente des sites d'Aartselaar et Berchem pour la somme de EUR 467K ;
- une provision de EUR 105K pour des travaux restant à réaliser sur le site vendu antérieurement de Grobbendonk.

Commentaire 13 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.260	2.296	1.529
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-7.952	-6.716	-3.435
TOTAL	-6.692	-4.420	-1.906

Le résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à EUR -6,7 millions au 31 décembre 2012. Ce résultat négatif est dû à :

- a) d'une part, une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier belge, à hauteur de EUR - 5,0 millions, résultant principalement de :
 - la variation négative de la juste valeur du site de Forest suite à la réévaluation du potentiel de développement du site et de la prochaine vacance des bâtiments surgelés, prévue pour fin mars 2012 (EUR -2,4 millions) ;
 - la variation négative de la juste valeur du site de Nivelles suite à l'expiration du bail (EUR -0,7 million) ;
 - la variation négative de la juste valeur du site de Herentals suite à l'adaptation de son rendement marchand (EUR -0,7 million) ;
 - la variation positive de la juste valeur (EUR +2,0 millions) des sites de Malines, Milmort et Alost par la conclusion de nouveaux contrats de location de longue durée ;
 - l'impact des investissements réalisés, qui n'entraînent pas actuellement de variation positive directe de la juste valeur des immeubles de placement ((EUR -2,5 millions), surtout sur les sites de Malines et Milmort. Les investissements s'inscrivent dans une perspective de long terme. Ils se justifient entièrement par la conclusion de baux de longue durée sur ces sites.
- b) d'autre part, une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier français, à hauteur de EUR -1,7 million, résultant principalement de :

- la variation positive de la juste valeur du site d'Orléans, son rendement marchand ayant été porté à 8,0% (le site d'Orléans avait été acquis en 2010 avec un rendement initial de 8,5% ; l'impact est de EUR +0,3 million) ;
- l'adaptation de la valeur locative marchande du site de Savigny-le-Temple (EUR -0,2 million) ;
- l'adaptation du rendement marchand sur les sites de Feuquières-en-Vimeu, Marennes, Cambrai et Saint-Laurent-Blangy, pour un total de EUR -1,1 million ;
- l'adaptation de la juste valeur du site de Cambrai (EUR -0,4 million) en raison de la réglementation IFRS : le site ne relevant plus du régime de la TVA, il est soumis aux frais d'enregistrement (environ 6,2%) ;
- l'impact des investissements réalisés (EUR 0,3 million) sur le site de Savigny-le-Temple. Ces investissements s'inscrivent dans une perspective de long terme. Ils doivent permettre de louer rapidement les surfaces encore inoccupées.

Pour plus d'information concernant les fondements de la valeur du portefeuille immobilier, nous référons à point 4.2 Le rapport immobilier.

Commentaire 14 : Revenus financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	177	82	10
Autres	0	2	3
TOTAL	178	84	13

La hausse des revenus financiers depuis 2010 est principalement liée aux intérêts perçus sur les fonds disponibles.

Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes

CHARGES NETTES D'INTERETS (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.845	-2.578	-1.638
Recomposition du montant nominal des dettes financières	50	74	95
Charges d'instruments financiers dérivés autorisés	-2.739	-2.962	-3.731
Revenus d'instruments financiers dérivés autorisés	0	0	0
Autres charges d'intérêts	-3	-11	-2
TOTAL	-5.537	-5.478	-5.276

La charge financière moyenne se monte à 3,84%⁹⁰. Il s'agit du pourcentage des financements bancaires, y compris les marges bancaires, compte tenu des instruments de couverture financiers et du coût financier des dettes de leasing.

Les charges d'intérêt nettes ont augmenté de EUR 59K, soit 1,08%. La dette moyenne augmente de EUR 6.050K (voir aussi l'augmentation du taux d'endettement de 49,9% à 51,3%). Face à cela, les charges financières moyennes reculent de 4,35% à 3,84%.

La rubrique 'Recomposition du montant nominal des dettes financières' concerne exclusivement les intérêts perçus sur les travaux supplémentaires refacturés pour le site de Cambrai (France). Montea refacture ces travaux au locataire actuel suivant un plan de remboursement convenu. Voir aussi le commentaire 23.

⁹⁰ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette en 2012.

Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-110	-29	-16
Autre	0	-1	0
TOTAL	-110	-30	-17

La hausse des frais de banque en 2012 résulte principalement des frais de dossier encourus dans le cadre des nouvelles lignes de crédit.

Commentaire 17 : Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)	Echéance	Montant nominal	Montant pris	Taux d'intérêt	Juste valeur 2012	Juste valeur 2011	Variation de la juste valeur
IRS	15/05/2012	27.249	0	4,31%	0	-386	386
Forward IRS	27/01/2016	15.000	15.000	1,35%	-495	0	-495
Forward IRS	30/05/2017	10.000	10.000	2,82%	-1.044	-579	-465
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	13.425	3,82%	-2.158	-1.824	-334
Multi-Callable Swap	01/09/2018	10.000	0	4,11%	0	-1.616	1.616
IRS	01/09/2018	25.000	0	4,49%	0	-4.484	4.484
Forward IRS	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-1.441	-728	-713
Forward IRS	01/10/2019	10.000	10.000	2,66%	-1.197	-521	-676
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.353	-581	-772
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.348	-585	-763
Stepped IRS	01/07/2022	60.000	30.000	4,50%	-10.291	0	-10.291
TOTAL		200.674	108.425		-19.327	-11.304	-8.023

La position d'endettement net de Montea détient des instruments de couverture pour la somme de EUR 19.327K.

Fin 2012, Montea disposait d'instruments de couverture pour la somme nominale de EUR 108.425K, à savoir EUR 200.674K - EUR 27.249K (contrat IRS échu le 15 mai 2012) – EUR 35.000 (2 contrats IRS remplacés par le nouveau Stepped IRS de EUR 60.000K dont seulement EUR 30.000K ont été prélevés au 31/12/2013).

Le montant de la rubrique « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers » (EUR 8.023K) est la somme des variations positives et négatives de la juste valeur des différents instruments de couverture. La juste valeur des instruments de couverture figure dans les dettes financières de long terme, au passif du bilan. Cette rubrique représente une dette de EUR 19.327K pour l'année 2012.

Le portefeuille de Montea contient actuellement 2 multi-callable swaps pour un montant total de EUR 23.425K. L'un d'eux a été remplacé par le Stepped IRS de EUR 60.000k. L'autre – EUR 10.000K – pourra, après 5 ans, être résilié à tout moment par la banque, sans conditions.

Durant l'exercice, Montea a conclu 2 contrats à terme qui sont entrés en vigueur le 27 janvier et le 30 mai 2012. Deux autres contrats ont été renouvelés. Sous l'effet de ces deux contrats à terme et du renouvellement des deux autres contrats, le coût moyen de la couverture est passé de 4,09% à 3,82% le 1^{er} octobre 2011 et à 3,53% le 30 mai 2012 (à périmètre constant).

Commentaire 18 : Impôts des sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Précompte mobilier	-26	-12	-1
Charges (produits) d'impôts actuel(le)s	-13	-26	1
TOTAL	-39	-38	0

Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	83
Acquisitions	0
Amortissements	-31
AU 31/12/2011	52
Acquisitions	118
Amortissements	-30
AU 31/12/2012	141

Cette rubrique mentionne les montants des immobilisations incorporelles pour usage personnel. Ces immobilisations incorporelles comprennent principalement les frais de licence et de développement de logiciels comptables et de gestion immobilière.

L'augmentation de 2012 résulte de la mise en service d'un nouveau système de facility management.

Commentaire 20 : Immeubles de placement

IMMEUBLES DE PLACEMENT	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	234.175
Investissements	18.085
- nouvelles acquisitions	12.846
- acquisitions par transactions en actions	0
- transferts de projets de développement	0
- dépenses liées aux investissements	5.061
- personnel	177
- intérêts intercalaires	0
- transferts d'actifs détenus en vue de la vente	0
Désinvestissements	-2.709
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-4.420
AU 31/12/2011	245.131
Investissements	45.217
- nouvelles acquisitions	44.051
- acquisitions par transactions en actions	0
- transferts de projets de développement	0
- dépenses liées aux investissements	3.436
- personnel	147
- intérêts intercalaires	0
- transferts d'actifs détenus en vue de la vente	-2.416
Désinvestissements	-1.954
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-6.294
AU 31/12/2012	282.100

L'augmentation des placements immobiliers résulte principalement de la réception du complexe de DHL Global Forwarding en Belgique, ainsi que de l'achat des sites de Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau en France.

Les désinvestissements concernent la juste valeur du site de Berchem, vendu le 11 décembre 2012.

La baisse de la juste valeur est le fruit de la réévaluation de tous les sites, sauf Berchem (vendu) et Vilvorde (transféré aux actifs disponibles à la vente).

Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES ACTIFS CORPORELS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	272
Valeur d'acquisition 01/01/2011	494
Acquisitions	21
Désinvestissements	7.902
Valeur d'acquisition 31/12/2011	8.416
Amortissements 01/01/2011	-222
Amortissements	-108
Amortissements 31/12/2011	-330
AU 31/12/2011	8.087
Valeur d'acquisition 01/01/2012	8.416
Acquisitions	9
Panneaux solaires	-125
Valeur d'acquisition 31/12/2012	8.301
Amortissements 01/01/2012	-330
Amortissements	-88
Amortissements 31/12/2012	-418
AU 31/12/2012	7.883

La baisse des autres immobilisations corporelles comprend principalement la moins-value sur les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Herentals et Puurs Schoonmansveld.

PANNEAUX SOLAIRES (EUR x 1.000)	Investissements	Juste valeur 31/12/2012	Réévaluation
Panneaux solaires sur le site de Bornem	1.613	1.949	337
Panneaux solaires sur le site de Grimbergen	1.379	1.690	311
Panneaux solaires sur le site de Herentals	1.033	1.171	137
Panneaux solaires sur le site de Puurs, Schoonmansveld	2.115	2.767	653
Panneaux solaires sur le site de Heppignies	199	199	0
TOTAL	6.339	7.777	1.438

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée avec fiabilité doit voir sa valeur comptable réévaluée à sa juste valeur au moment de la réévaluation, minorée des éventuels amortissements cumulés ensuite et des pertes exceptionnelles pour réduction de valeur cumulées ensuite. La juste valeur est déterminée suivant la méthode de l'actualisation des produits futurs.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values (EUR 1.438K pour 2012) figurent séparément dans les capitaux propres. Voir aussi le commentaire 29.1.

Commentaire 22 : Immobilisations financières

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	1.359
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0
Participations dans les entreprises liées ou celles avec un lien de participation	0
Actifs à la juste valeur via le résultat	-1.359
Instruments de couverture	-1.359
AU 31/12/2011	0
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0
Participations dans les entreprises liées ou celles avec un lien de participation	0
Actifs à la juste valeur via le résultat	0
Instruments de couverture	0
AU 31/12/2012	0

Les immobilisations financières concernent exclusivement l'appréciation positive des instruments de couverture en 2011.

Vous retrouvez l'appréciation négative des instruments de couverture pour 2012 dans le commentaire 35.

Commentaire 23 : Créances commerciales et autres actifs non courants

CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	576
Cautions en espèces	15
Préfinancement site Cambrai	-230
AU 31/12/2011	361
Cautions en espèces	0
Préfinancement site Cambrai	-257
AU 31/12/2012	105

Ce montant concerne une créance à long terme par rapport au locataire sur le site de Cambrai pour le remboursement de travaux supplémentaires répercutés.

Lors de l'acquisition du site de Cambrai durant l'année 2008, Montea a effectué des investissements pour un montant de EUR 1.150K. Ces travaux ont été répercutés et sont remboursés sur une base trimestrielle selon un tableau de remboursement convenu.

La créance à long terme est mentionnée sous cette rubrique. On retrouve la créance à court terme sous la rubrique « Créances fiscales et autres actifs courants » (voir également commentaire 26). Les revenus financiers concernant cette transaction sont mentionnés dans la rubrique des revenus financiers (voir commentaire 14). La créance totale, intérêts compris, sera remboursée le 28 février 2014.

Commentaire 24: Actifs destinés à la vente

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	0
Valeur comptable des immeubles de placement détenus en vue de la vente	2.541
AU 31/12/2011	2.541
Valeur comptable des immeubles de placement détenus en vue de la vente	-316
AU 31/12/2012	2.225

La variation de la valeur comptable des immeubles de placement détenus en vue de la vente, une somme de EUR -316K, concerne :

- le site d'Aartselaar (EUR 2.541K) vendu le 17 janvier 2012
- le site de Vilvorde (EUR 2.225K). Durant l'année 2012, ce site a été transféré de la rubrique « Immeubles de placement » à la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente ». Le site sera vendu en 2013. Le compromis ayant été signé le 11 juin 2012, la valeur comptable a été transférée dans cette nouvelle rubrique à la fin de l'année.

La plus-value réalisée notamment sur le site d'Aartselaar figure sous le commentaire 12 « Résultat vente immeubles de placement ».

Commentaire 25 : Créances commerciales courantes

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Créances commerciales brutes	6.209	6.835	6.685
Provisions pour créances douteuses	-489	-567	-470
AU 31/12/2012	5.720	6.269	6.215

Au 31 décembre 2012, les créances commerciales brutes s'élevaient à EUR 6.209K dont EUR 531K de factures encore à établir, EUR 489K en créances douteuses et EUR 5.189K de créances commerciales.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	470
Provisions pour l'exercice en cours	81
AU 31/12/2011	551
Reprise provisions pour l'exercice en cours	-91
AU 31/12/2012	460

REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES COMPTABILISEES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	470
Addition réductions de valeur comptabilisées	97
AU 31/12/2011	567
Reprise réductions valeur comptabilisées	-78
AU 31/12/2012	489

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	4.496
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	174
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	6
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	201
créances commerciales, échu > 90 jours	312
TOTAL	5.189

Afin de minimiser l'impact des arriérés de créances sur le résultat, Montea gère sa clientèle d'une manière efficace. Montea soumet ses clients à des analyses de crédit. Montea soumettra ainsi également des clients potentiels à une analyse de crédit préalable à la conclusion de nouveaux contrats.

Commentaire 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
IMPOTS	242	298	410
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	113	169	282
Impôts	129	129	129
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS	602	691	998
TOTAL	844	989	1.409

Les autres actifs circulants se composent principalement de la créance de court terme relative au préfinancement du site de Cambrai (EUR 257K – voir aussi le commentaire 23) et de la créance sur le Gérant (compte courant ; provisions pour paiement de factures).

Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dépôts en espèces auprès des établissements de crédit	5.175	1.409	5.681
Placements à terme	1.832	3.499	8.406
Chèques à encaisser	0	40	31
TOTAL	7.007	4.948	14.119

Les placements à terme sont des versements sur des comptes à terme auprès d'institutions de crédit.

Commentaire 28 : Comptes de régularisation de l'actif

COMPTE DE REGULARISATION DE L'ACTIF (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Revenus immobiliers courus non échus	299	256	9
Avances sur charges immobilières	572	153	0
Avances sur intérêts et autres charges financières	345	312	55
Autre	256	383	526
TOTAL	1.472	1.104	590

L'augmentation du poste « Paiements en avance des frais immobiliers » s'explique par l'augmentation des frais de lancement déjà engagés pour les nouveaux projets.

Le poste « Paiements en avance des frais d'intérêts et des autres frais financiers » se compose principalement du capital anticipé des dettes de leasing sur le projet d'Orléans.

Le poste « Autres » concerne principalement les commissions de courtage déjà payées pour les nouveaux contrats de location, étalées sur la durée de ces contrats.

Commentaire 29 : Capital et actions

CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION	Capital	Frais de l'augmentation de capital	Capital d'actions options personnel	Prime d'émission	Nombre d'actions
AU 31/12/2010	108.373	-1.044	0	543	5.634.126
AU 31/12/2011	108.373	-1.044	0	543	5.634.126
Augmentation de capital au 20 décembre 2012	21.114	-106	3	-10	814.148
AU 31/12/2012	129.486	-1.150	3	533	6.448.274

Commentaire 30 : Réserves

(EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Réserves	-2.108	9.322	7.923
Réserve légale	30	30	30
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-32.031	-25.211	-22.357
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-10.704	-9.636	-8.537
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS	-19.327	-11.294	-6.376
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0
Réserve pour actions propres	-639	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plan de pension à prestations définies	0	0	0
Réserve des latences fiscales relatives aux biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement de dettes financières	0	0	0
Autres réserves	60.563	55.433	45.163
Résultats reportés des exercices antérieurs	0	0	0

La différence du poste « Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers » par rapport à l'an dernier se monte à EUR 6.820K. Or, le compte de résultat mentionne un montant de EUR 6.692K. La différence de EUR 128K s'explique entièrement par la variation de la juste valeur des panneaux solaires, directement affectée aux réserves en vertu de IFRS.

Suite à l'analyse d'un grand nombre de transactions par un groupe d'experts agissant pour des sociétés immobilières cotées en bourse, la détermination de la juste valeur prend en compte 2,5% de frais totaux sur les achats d'immeubles de placement importants (> EUR 2.500.000). Cela veut dire que pour tous les sites de EUR >2.500.000, il faut diviser la valeur d'investissement par 1,025 pour obtenir la juste valeur. Pour tous les autres sites, on ajoute 10% ou 12,5% de droits d'enregistrement pour arriver à la juste valeur.

La règle des 10% est donc appliquée à 3 sites (Vilvorde, Laken et Hoboken, soit 3,4% du portefeuille).

En ce qui concerne la valorisation des sites français, on a procédé à une estimation du total des frais d'acquisition. Ce total se situe aux environs de 6,2%. En d'autres termes, il convient de déduire 6,2% pour obtenir la juste valeur du site.

Commentaire 30.1: Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DE L'IMMOBILIER	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2007 (15 mois)	5.629
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2008 (12 mois)	-10.046
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2009 (12 mois)	-16.034
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2010 (12 mois)	-1.906
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2011 (12 mois)	-4.420
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2012 (12 mois)	-6.491
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2011 (12 mois)	1.566
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2012 (12 mois)	-128
AU 31/12/2012	-31.830

Commentaire 30.2 : Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISES QUI NE SONT PAS SOUMIS A UNE COMPTABILITE DE COUVERTURE AU SENS D'IFRS	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2007 (15 mois)	861
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2008 (12 mois)	-6.792
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2009 (12 mois)	-2.089
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2010 (12 mois)	1.643
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2011 (12 mois)	-4.917
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2012 (12 mois)	-8.033
AU 31/12/2012	-19.327

La variation de la juste valeur des instruments de couverture est entièrement incorporée dans le compte de résultat.

Commentaire 31 : Résultat

RESULTAT (EUR x 1.000)	Résultat reporté	Distributions de dividende	Résultat de l'exercice	Résultat
AU 31/12/2010	3.043	0	5.168	8.211
Résultat 12 mois	8.211	-8.211	-293	-293
Intérêts minoritaires	0	0	-4	-4
AU 31/12/2011	11.254	-8.211	4.871	-297
Résultat 12 mois	-297	-10.367	-3.102	-3.102
Intérêts minoritaires	0	0	-4	-4
AU 31/12/2012	10.957	-10.367	1.765	-3.106

Commentaire 32 : Intérêt minoritaire

INTERET MINORITAIRE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2010	101
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2011	4
AU 31/12/2011	104
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2012	-4
AU 31/12/2012	100

Commentaire 33 : Provisions

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Pensions	0	0	0
Autre	-208	0	0
TOTAL	-208	0	0

La provision concerne les frais estimés pour la poursuite de la réorganisation de l'équipe commerciale.

Commentaire 34: Dettes financières

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
DETTES FINANCIERES NON COURANTES	121.913	104.320	61.424
Etablissements de crédit	116.500	97.500	53.000
Cautions, garanties bancaires par dépôts	547	278	275
Leasing financier	4.865	6.542	8.150
DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	31.851	26.782	56.781
Etablissements de crédit	30.000	25.000	55.000
Leasing financier	1.851	1.782	1.781
TOTAL	153.763	131.102	118.205

Les dettes financières se composent principalement des lignes de crédit bilatérales ouvertes auprès de 4 institutions de crédit belges. Au 31/12/2012, Montea disposait d'un total de EUR 165.000K en lignes de crédit contractuelles, dont 89% (EUR 146.500K) sont utilisés.

La différence avec l'an dernier résulte du refinancement de la dette bancaire échue en 2012 (EUR 25 millions). Pour financer les investissements de 2012, des lignes de crédit supplémentaires pour la somme de EUR 35 millions ont été ouvertes, et Montea a aussi repris une dette de EUR 5 millions de la société Warehouse Nine (développement pour DHL).

L'année prochaine, la dette arrivera à échéance à hauteur de 20,4% (ou EUR 30 millions).

ETABLISSEMENTS DE CREDIT	(x EUR 1.000)
Lignes de crédit avec une maturité < 1 année	30.000
Lignes de crédit avec une maturité 1 - 2 années	31.667
Lignes de crédit avec une maturité 2 - 3 années	41.500
Lignes de crédit avec une maturité > 3 années	43.333
TOTAL	146.500

Nous renvoyons à cet égard aux conventions déjà évoquées au point 4.4.2.

Commentaire 35 : Autres passifs financiers non courants

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Instruments financiers dérivés autorisés	19.327	11.304	7.746
TOTAL	19.327	11.304	7.746

Dans les autres passifs financiers non courants, on trouve exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2012. Le commentaire 22 (Actifs financiers non courants) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt. En fin de parcours (au 31/12/2012), les instruments de couverture affichent une valeur négative de EUR 19.327K.

Pour la comparaison des justes valeurs avec les valeurs comptables, nous renvoyons au commentaire 17.

Commentaire 36: Autres passifs non courants

AUTRES PASSIFS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Garanties	450	431	369
TOTAL	450	431	369

Le total concerne les garanties accordées par les clients français.

Commentaire 37 : Provisions

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Pensions	0	0	0
Autre	0	-1.200	0
TOTAL	0	-1.200	0

La hausse des autres provisions en 2011 s'explique par l'indemnité de EUR 1.200K (EUR 960K + intérêts) que Montea doit payer dans le cadre de l'arrêt de la Cour d'appel, reçu le 29 février 2012. Nous renvoyons à ce sujet au chapitre 3.

Commentaire 38: Dettes commerciales et autres dettes courantes

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Fournisseurs	1.648	1.405	2.194
Exit taxe	-35	-35	-35
TVA et impôts	1.373	1.158	967
Salaires et charges sociales	197	208	137
TOTAL	3.184	2.735	3.264

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dividendes	12	12	21
Passifs intra-groupe	182	181	209
Autre	245	0	555
TOTAL	439	194	785

Le total de la rubrique 'Autres' sous 'Autres passifs courants' représente l'avance perçue par Montea dans le cadre de la vente du site à Vilvorde.

Commentaire 39 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Revenus immobiliers perçus d'avance	5.283	4.553	3.631
Intérêts et autres charges courus non échus	1.081	961	692
TOTAL	6.364	5.514	4.323

La hausse des comptes de régularisation du passif comprend principalement les revenus locatifs préfacturés relatifs au premier trimestre 2013.

7.7.2 Rapport du commissaire sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2012

Rapport du commissaire à l'assemblée générale des actionnaires de la société montea sca pour l'exercice clos le 31 décembre 2012

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2012, le compte de résultats consolidés, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé de flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et l'annexe, ainsi que la déclaration complémentaire requise.

Rapport sur les comptes consolidés - opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 établis sur la base des normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan s'élève à € 307.498 (000) et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice, part du Groupe, de € 3.102 (000).

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité les explications et informations requises pour notre contrôle.



Société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen
RPM Bruxelles - RPR Brussel - T.V.A. - B.T.W. BE 0446.334.711
Banque - Fortis - Bank 210-0905900-69

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de la société au 31 décembre 2012, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 8 avril 2013

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
représentée par



Christel Weymeersch
Associée

7.7.3 Informations sectorielles

En ce qui concerne l'obligation de divulguer les informations par segment, la société applique la norme IFRS 8.

Sur le plan géographique, le portefeuille actuel se trouve en Belgique et en France. La sicaf dirige et coordonne ses affaires sur le plan géographique et rapporte, si nécessaire, selon cette segmentation géographique. Dans les tableaux suivants, vous trouverez le bilan et le compte de résultats selon la segmentation géographique.

(EUR x 1.000)		31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
		BE	FR	Elim.	Conso
ACTIFS NON COURANTS		171.765	118.465	0	290.230
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	141	0	0	141
C.	Immeubles de placement	163.740	118.360	0	282.100
D.	Autres immobilisations corporelles	7.883	0	0	7.883
E.	Actifs financiers non courants	0	0	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	1	105	0	105
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
ACTIFS COURANTS		123.901	7.282	-113.914	17.269
A.	Actifs détenus en vue de la vente	2.225	0	0	2.225
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	1.845	3.876	0	5.720
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	99.648	430	-99.233	844
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.433	2.574	0	7.007
G.	Comptes de régularisation	15.751	402	-14.681	1.472
TOTAL DE L'ACTIF		295.666	125.746	-113.914	307.498
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		121.265	2.498	0	123.763
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		121.265	2.398	0	123.663
A.	Capital	128.340	0	0	128.340
B.	Primes d'émission	533	0	0	533
C.	Réserves	-1.439	-669	0	-2.108
D.	Résultat net de l'exercice	-6.168	3.067	0	-3.102
	Intérêts minoritaires	0	100	0	100
PASSIF		174.401	123.249	-113.914	183.735
Passifs non courants		138.376	3.521	0	141.898
A.	Provisions	208	0	0	208
B.	Dettes financières non courantes	118.841	3.071	0	121.913
C.	Autres passifs financiers non courants	19.327	0	0	19.327
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	450	0	450
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
Passifs courants		36.024	119.727	-113.914	41.837
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	30.461	1.389	0	31.851
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.580	1.604	0	3.184
E.	Autres passifs courants	257	114.097	-113.914	439
F.	Comptes de régularisation	3.726	2.637	0	6.364
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		295.666	125.746	-113.914	307.498

(EUR x 1.000)		31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
		BE	FR	Elim.	12 mois
I.	Revenus Locatifs	10.122	9.727	0	19.849
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	91	-13	0	78
	RESULTAT LOCATIF NET	10.213	9.714	0	19.927
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.839	1.707	0	3.546
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.406	-2.058	0	-4.463
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.356	143	0	1.498
	RESULTAT IMMOBILIER	11.001	9.507	0	20.508
IX.	Frais techniques	-29	0	0	-29
X.	Frais commerciaux	-65	-26	0	-91
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-174	0	0	-174
XII.	Frais de gestion immobilière	-618	-20	0	-637
XIII.	Autres charges immobilières	-96	-19	0	-115
	CHARGES IMMOBILIERES	-981	-65	0	-1.046
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	10.020	9.442	0	19.462
XIV.	Frais généraux de la société	-2.116	-822	0	-2.938
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	240	-9	0	231
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.145	8.611	0	16.756
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	362	0	0	362
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.038	-1.655	0	-6.692
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3.469	6.956	0	10.425
XX.	Revenus financiers	4.022	0	-3.845	178
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-5.511	-3.871	3.845	-5.537
XXII.	Autres charges financières	-98	-12	0	-110
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.023	0	0	-8.023
	RESULTAT FINANCIER	-9.610	-3.882	0	-13.492
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	-6.141	3.074	0	-3.067
XXV.	Impôts des sociétés	-28	-11	0	-39
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0
	IMPOT	-28	-11	0	-39
	RESULTAT NET	-6.168	3.062	0	-3.106
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)	6.530	4.717	0	11.248
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	5.634	5.634	5.634	5.634
	RESULTAT NET PAR ACTION	-1,09	0,54	0,00	-0,55
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39)	1,16	0,84	0,00	2,00

Outre la segmentation géographique, la sicaf utilise également la segmentation sectorielle concernant son effectif de clients pour répartir ainsi le profil de risque. Comme la répartition des risques est très importante pour le moment, la sicaf fait également la distinction entre le marché de la logistique et l'immobilier semi-industriel dans le portefeuille actuel. Selon le management, cette différence n'a cependant pour conséquence que l'obligation d'établir des segments industriels distincts. La nature des services ainsi que la nature des clients dans l'immobilier logistique et semi-logistique ne présentent en effet pas de différences importantes.

7.7.4 Gestion des risques financiers

L'exposition aux risques de change, de taux, de liquidités et de risques de crédit peut apparaître dans l'activité normale de l'entreprise de Montea. La société analyse et réexamine chaque risque et définit les stratégies pour maîtriser l'impact économique sur les prestations de la sicaf. Les résultats de ces analyses et les stratégies proposées sont régulièrement revus et approuvés par le Conseil d'administration.

Les analyses de sensibilité au risque d'intérêt doivent porter à la fois sur le résultat net et sur les fonds propres. Vu l'absence de couverture, l'impact restera inchangé.

7.7.5 Risque lié aux taux d'intérêt

Les dettes financières à court et long terme de la sicaf se composent exclusivement de dette à taux flottant. La sicaf utilise des instruments de couverture financiers du type IRS (« Interest Rate Swaps) pour couvrir le risque lié aux taux d'intérêt. Vous trouverez dans le commentaire 17 un aperçu de la juste valeur des instruments de couverture.

Une hausse ou une baisse de 1 points de base des taux d'intérêt de nos dettes à taux d'intérêt flottant signifierait une hausse ou une baisse de la valeur du marché des instruments de couverture financiers de EUR 0,13 million. Cette sensibilité n'est pas un élément de caisse et n'aurait pas d'impact sur le résultat courant net, mais bien sur le résultat net.

Le 31/12/2012, le risque lié aux taux d'intérêt a été couvert à 74,01 % de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt aurait un impact minimal sur le résultat de la Société. En cas de hausse ou de baisse de 10 points de base, la charge d'intérêts pour la société n'augmenterait ou ne baisserait que de EUR 40K.

7.7.6 Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière de la Société si un client ou une partie adverse ne satisfait pas à ses obligations contractuelles. Le management dispose d'une politique de crédit et l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. La solvabilité de chaque nouveau locataire est examinée séparément avant que la sicaf ne propose un bail, compte tenu d'une garantie locative de 3 ou 6 mois.

7.7.7 Risque de change

Le portefeuille immobilier de la Société se compose uniquement d'immeubles en Belgique et en France et tous les baux sont en euros. La société n'est donc pas exposée à des risques de change.

7.7.8 Risque de liquidités

Le commentaire 34 donne une vue d'ensemble des passifs financiers avec leurs durées respectives. L'entreprise maîtrise ses risques de liquidités en disposant de suffisamment de facilités de crédit disponibles⁹¹ et en harmonisant les recettes et les paiements autant que possible.

7.7.9 Transactions entre entreprises liées

Il n'y a des transactions entre entreprises liées.

7.7.10 Passif hors bilan

Fin 2012 Montea avait le droit d'acheter les 5 % restants des parts de SCI 3R. Ces 5 % appartiennent au locataire actuel, Debflex SA qui était le précédent propriétaire. La SCI 3R était le bénéficiaire d'un contrat de leasing conclu le 25 juillet 1995. Ce contrat relevait du système « SICOMI ».

Par principe, les entreprises relevant du « système SICOMI » sont obligées de réaliser leurs opérations de location ou de leasing, en fonction des entreprises qui louent réellement les bâtiments loués : elles ne peuvent donc pas appliquer de clause de sous-location (Inst. 28 mai 1970, 4H-11-70, n°12).

La doctrine administrative y fait cependant exception dans l'application de la sous-location entre deux entreprises, si elles font partie du même groupe ou sont liées au sens de l'article 145 du « Cgl ». C'est pour cette raison que la société DEBFLEX avait dans un premier temps encore une participation de 10 % dans la société SCI 3R, jusqu'au moment de la levée de l'option d'achat du bâtiment.

⁹¹ Montea dispose au 31/12/2012 de EUR 165 millions de lignes de crédit, dont EUR 146,5 millions sont déjà prélevés. Autrement dit, Montea peut encore disposer de EUR 18,5 millions.

En outre, le maintien des subsides, qui ont été attribués en vertu du financement du bâtiment par « DRIRE » de PICARDIE, dépendait du maintien de la participation de DEBFLEX dans la SCI 3R pour 5 % (confirmation de « DRIRE » en date du 13 août 2007).

Par conséquent, la participation de DEBFLEX dans la SCI 3R a été ramenée de 10 % à 5 %.

7.7.11 Autres obligations importantes

Jusqu'à présent, aucun contrat important ne s'inscrivant pas dans l'activité normale de la Société, dont le groupe Montea fait partie, n'a encore été conclu.

7.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2012

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Montea SCA sont présentés selon le schéma abrégé.

7.8.1 Bilan au 31 décembre 2012 (en milliers d'euros)

BILAN	IFRS - 31/12/2012 12 mois	IFRS - 31/12/2011 12 mois	IFRS - 31/12/2010 12 mois
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	248.469	214.097	204.043
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	141	52	83
C. Immeubles de placement	198.295	186.366	184.165
D. Autres immobilisations corporelles	7.883	8.087	995
E. Actifs financiers non courants	42.119	19.562	18.784
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	31	30	15
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0
ACTIFS COURANTS	49.474	51.796	51.982
A. Actifs détenus en vue de la vente	2.225	2.541	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	3.780	4.086	4.274
E. Créances fiscales et autres actifs courants	36.071	39.980	33.998
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.957	4.120	13.191
G. Comptes de régularisation	1.441	1.070	519
TOTAL DE L'ACTIF	297.943	265.893	256.025

BILAN	IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011	IFRS - 31/12/2010
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	123.229	116.463	123.858
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	123.229	116.463	123.858
A. Capital	128.340	107.329	107.329
B. Primes d'émission	533	543	543
C. Réserves	-2.541	8.888	7.775
D. Résultat net de l'exercice	-3.102	-297	8.211
INTERETS MINORITAIRES	0	0	0
PASSIF	174.714	149.430	132.168
PASSIFS NON COURANTS	136.176	115.539	124.087
A. Provisions	208	0	0
B. Dettes financières non courantes	116.641	104.234	116.341
C. Autres passifs financiers non courants	19.327	11.304	7.746
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0
F. Passif d'impôts différés	0	0	0
PASSIFS COURANTS	38.537	33.891	8.081
A. Provisions	0	1.200	0
B. Dettes financières courantes	31.851	26.782	1.781
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.905	1.907	2.123
E. Autres passifs courants	124	-121	922
F. Comptes de régularisation	4.657	4.124	3.256
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	297.943	265.893	256.025

7.8.2 Compte de résultat au 31 décembre 2012 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTATS	IFRS - 31/12/2012 12 mois	IFRS - 31/12/2011 12 mois	IFRS - 31/12/2010 12 mois
I. Revenus locatifs (+)	14523	14646	12996
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	91	-68	-56
RESULTAT LOCATIF NET	14614	14578	12940
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	160
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	2465	2349	2310
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3004	-2764	-2813
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1666	684	0
RESULTAT IMMOBILIER	15741	14847	12598
IX. Frais techniques (-)	-29	-53	-4
X. Frais commerciaux (-)	-76	-133	-93
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-174	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-628	-688	-485
XIII. Autres charges immobilières (-)	-115	-102	-111
CHARGES IMMOBILIERES	-1022	-976	-693
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14719	13871	11905
XIV. Frais généraux de la société (-)	-2764	-2464	-2218
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	230	-949	-51
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12185	10459	9635
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	362	0	548
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-4760	-3856	519
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	7787	6603	10702
XX. Revenus financiers (+)	1396	1493	1249
XXI. Charges nettes d'intérêts (-)	-5575	-5551	-5369
XXII. Autres charges financières (-)	-102	-23	-14
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-6570	-2781	1643
RESULTAT FINANCIER	-10850	-6863	-2491
XXIV. Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises (+)			
RESULTAT AVANT IMPOT	-3063	-260	8211
XXV. Impôts des sociétés (-)	-38	-37	0
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
IMPOT	-38	-37	0
RESULTAT NET	-3102	-297	8211
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	5634	5634	4610
RESULTAT NET PAR ACTION en euros	-1	0	2

7.8.3 Résultat à affecter au 31 décembre 2012 (en milliers d'euros)

RESULTAT A AFFECTER	IFRS - 31/12/2012 12 mois	IFRS - 31/12/2011 12 mois	IFRS - 31/12/2010 12 mois
A. RESULTAT NET	-3.102	-297	8.211
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)	13.975	10.664	168
1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	4.760	17.448	-6.264
1a. exercice	4.760	3.856	3.664
1b. exercices antérieurs	0	13.592	-9.928
1c. réalisations sur biens immobiliers			
2. Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	822	2.802	-559
3. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	0	0	0
3a. exercice	0	0	0
3b. exercices antérieurs	0	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)	0	0	0
4a. exercice	0	0	0
4b. exercices antérieurs	0	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	8.033	11.294	8.019
5a. exercice	8.033	4.918	0
5b. exercices antérieurs	0	6.376	8.019
6. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)	0	0	-1.643
6a. exercice	0	0	-1.643
6b. exercices antérieurs	0	0	0
7. Transfert à / de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0	0
8. Transfert à / de la réserve des latences fiscales relatives aux biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0	0
9. Transfert à / de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0	0
10. Transfert aux / des autres réserves	-2.951	-24.243	-2.580
11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	3.311	3.363	3.195
C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 27, §1er, al. 1er	6.344	10.367	8.379
D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	4.529	0	0

7.8.4 Obligation de distribution au 31 décembre 2012 (en milliers d'euros)

Suivant l'art. 27, Montea doit distribuer en guise de rémunération du capital, à concurrence du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et des dotations/reprises de réserves visées au 'Point B. Dotations/reprises de réserves', comme décrit à la section 4 de la partie 1 du chapitre 1 de l'annexe C, au moins la différence entre les montants suivants :

1. 80% du montant déterminé suivant le schéma du chapitre III de l'annexe C, et
2. la réduction nette, durant l'exercice, de la charge de la dette de la sicaf immobilière.

ARTICLE 27 DISTRIBUTION IMPOSEE	IFRS - 31/12/2012 12 mois
Différence positive (1) - (2)	6.344
80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)	6.344
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	7.931
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	7.931
Résultat net	-3.102
+ Amortissements	155
+ Réductions de valeur	14
- Reprises des réductions de valeur	-104
- reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	6.570
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-362
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	4.760
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (B)	0
+/- Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercice	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers au cours de l'exercice, exonérées de la distribution imposée sous réserve de leur réinvestissement endéans 4 ans	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers, antérieurement exonérées de la distribution imposée et n'ayant pas été réinvesties endéans 4 ans	0
La diminution nette de l'endettement (2)	0
La variation de l'endettement en fonction de la calculation du ratio d'endettement	17.719
Total du passif	25.284
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	8.023
Passifs non courants - provisions	208
Passifs non courants - passifs d'impôts différés	0
Passifs courants - instruments de couvertures autorisés	0
Passifs courants - provisions	-1.200
Passifs courants - comptes de régularisation	533

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de EUR 6.344K.

7.8.5 Art. 617 Code des sociétés

En tant que société, Montea doit respecter l'art. 617 du Code des sociétés, qui stipule que la valeur de l'actif net, suite à la distribution du dividende, ne peut être inférieure au capital plus les réserves indisponibles.

D'après le tableau ci-dessous, Montea dispose encore d'un coussin de EUR 10.917K après distribution du dividende proposé de EUR 10.874K.

ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIETES	IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011	IFRS - 31/12/2010
	12 mois	12 mois	12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	128.340	107.329	107.329
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	533	543	543
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	0	0	0
Réserve de l'impact des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-7.499	-6.677	-6.165
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	-19.327	-11.294	-6.376
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
Réserve pour le solde des différences de change liées aux actifs et passifs monétaires (+/-)	0	0	0
Réserve d'actions propres	-639	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plan de pension à prestations définies (+)	0	0	0
Réserve des latences fiscales relatives aux biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	30	30	30
Réserve légale (+)	1	1	1
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des sociétés	101.438	89.931	95.362
Actif net avant distribution des dividendes	123.229	116.463	123.858
Proposition de dividendes	10.874	10.367	8.379
Actif net après distribution des dividendes	112.355	106.096	115.479
Marge après distribution des dividendes	10.917	16.165	20.117

Fin 2012, la marge résiduelle après distribution du dividende a baissé à EUR 10.917, le capital de la sicaf ayant augmenté assez fortement, et le montant de l'actif net (calculé suivant l'article 617 du Code des Sociétés, donc avec EUR 0 en guise de juste valeur des biens) ayant reculé.

L'actif net après distribution du dividende a diminué ces deux dernières années de EUR 3.123K (dans une large mesure suite au paiement des dividendes et au résultat net négatif non compensé par l'augmentation de capital), tandis que les fonds propres non distribuables ont progressé de EUR 6.076K.

8. Documents permanents

8.1 Renseignements généraux

Montea SCA est une Sicaf immobilière (Sicafi) spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. Montea est cotée depuis octobre 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et depuis décembre 2006 sur Euronext Paris. Les activités de Montea, en tant que sicaf immobilière, ont commencé le 1^{er} octobre 2006 par la réunion de différents portefeuilles immobiliers. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché en pleine croissance. Montea offre plus que de simples espaces d'entreposage et entend fournir des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires.

Montea est membre de l'AFILOG (Association Française des Professionnels de la Logistique), de Logistics en Wallonie et du VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek, institut flamand pour la logistique).

Montea est une société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge ou Sicaif immobilière publique de droit belge.

Son établissement stable en France a reçu l'agrément en qualité de SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

8.1.1 Siège social et administratif

Le siège social et administratif en Belgique est établi à B-9320 Erembodegem (Alost) Industrielaan 27. Le siège de l'établissement stable en France est établi depuis le 1^{er} octobre 2010 à F-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine.

8.1.2 Registre des personnes morales

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Dendermonde sous le n° 0417.186.211. Son numéro de TVA est le BE 0417.186.211.

L'établissement stable en France est inscrit au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 497 673 145. Son numéro de TVA est FR 06497 673 145.

8.1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société en commandite par actions de droit belge Montea⁹² a été constituée, sous la dénomination sociale de Parou et sous la forme d'une société anonyme, le 26 février 1977, par acte passé devant le Notaire Eric Loncin à Puurs, publié aux Annexes du Moniteur belge du 16 mars 1977, sous le numéro 836-1. Depuis le 1^{er} octobre 2006, Montea est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaif immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA. Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées à l'Article 18 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 20 décembre 2012 par acte passé devant le Notaire associé Vincent Vroninks à Ixelles.

La Société fait un appel public à l'épargne au sens de l'Article 438 du Code des Sociétés.

8.1.4 Durée

La Société est constituée pour une durée illimitée.

8.1.5 Exercice

L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année, à l'exception du premier exercice social qui a commencé le 1er octobre 2006 et s'est clôturé le 31 décembre 2007 et a ainsi duré 15 mois.

⁹² Le 26 février 1977, la SA Parou a été constituée par Monsieur Pierre De Pauw, Mme. Marie-Christine De Pauw, Monsieur Albert De Pauw, Monsieur Jozef Roumieux, Monsieur Lucas Roumieux, Monsieur Joseph Molleman et Mme Maria Biesemans. En 2006, le nom a été modifié en Montea SA. Au 1er octobre 2006, la société anonyme a été convertie en société en commandite par actions.

8.1.6 Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Dendermonde ainsi qu'au siège de Montea et sur le site internet www.montea.com.

Les comptes statutaires et consolidés du Montea sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de destitutions de membres du Conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge.

Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans 2 quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site internet www.montea.com.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par Montea sont consultables sur le site internet www.montea.com. Les rapports annuels peuvent être obtenus au siège social de la société ou consultés sur le site internet www.montea.com. Ils sont envoyés chaque année aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande. Les rapports annuels incluent les rapports de l'expert immobilier et du commissaire.

8.1.7 Structure du groupe

Le groupe Montea comprend les entreprises suivantes :

Montea Management SA

Industrielaan 27, bus 6, B- 9320 Erembodegem (Alost)
RCB Dendermonde 882.872.026 | TVA BE0882.872.026

À partir du 1er octobre 2006, cette société a été désignée comme gérante et gère à ce titre Montea SCA et ses filiales. Cette société a pour but, en Belgique et à l'étranger, en nom propre ou au nom de tiers, pour son compte ou pour le compte de tiers, de poser les actes nécessaires ou utiles pour la réalisation de l'objet social de Montea SCA. La société, en tant que gérant de Montea SCA agit dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires. Pour l'exercice de ses tâches, la société de la sicaf comprend une rémunération calculée chaque année⁹³.

Montea SCA

Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | TVA BE0417.186.211

Warehouse Nine NV (100%)

Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
RPM-RCB Dendermonde | TVA 0899.650.749

Montea S.C.A.⁹⁴ (Succursale) (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 497 673 145.00023 | TVA FR06497673145

Pour ses activités immobilières en France, Montea a installé une succursale sous la dénomination Montea SCA, qui a aussi acquis le statut de SIIC depuis 24 avril 2007. Montea détient, par le biais de cet établissement stable, des actions dans sept sociétés de droit français.

⁹³ Voir chapitre « Rémunération du gérant statutaire et du Conseil d'administration ».

⁹⁴ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

SCI⁹⁵ Montea France (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 493 288 948.00018 | TVA FR33493288948

SCI 3R (95%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 400 790 366 | TVA FR44400790366

Le 1er octobre 2007, Montea a acquis, par le biais de son établissement stable en France, 95 % des actions de la société française SCI 3R pour un prix d'environ EUR 1,8 million. La SCI 3R est la propriétaire d'un entrepôt sis à Feuquières près d'Amiens, qui est loué à Debflex pour une période fixe de 9 ans. La réalisation du contrat s'est effectuée par le biais de l'achat de la société qui détient le leasing de l'immeuble. Au cours du dernier trimestre de 2007, l'option d'achat du bâtiment a toutefois été levée par la SCI 3R⁹⁶.

SCI Actipole Cambrai (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 501 414 254 | TVA FR45501414254

SCI Sagittaire (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCSP ARIS 433 787 967 | TVA FR79433787967

SCI Saxo (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 485 123 129 | TVA FR23485123129

SCI Sévigné (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 438 357 659 | TVA FR48438357659

SCI Socrate (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | TVA FR16481979292

8.2 Capital social

Le capital social consolidé de Montea s'élève à EUR 129.486.434,61, y compris les frais d'augmentation de capital (EUR 1.150K) et les variations de la valeur des actions propres (EUR -3K).

⁹⁵ Société Civile Immobilière.

⁹⁶ Le locataire actuel Debflex est pour le moment encore propriétaire de 5% des actions de SCI 3R.

CAPITAL ET ACTIONS	(x EUR 1.000)	Nombre d'actions
Fondation	62.380	2.855.607
AU 31/12/2007	62.380	2.855.607
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 26 mars 2008)	21.972	729.747
AU 31/12/2008	84.352	3.585.354
Diminution de capital (voir communiqué de presse 7 décembre 2009)	-15.388	0
AU 31/12/2009	68.964	3.585.354
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 7 mai 2010)	38.364	2.048.772
AU 31/12/2010	107.329	5.634.126
	0	0
AU 31/12/2011	107.329	5.634.126
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 11 décembre 2012)	-10	814.148
AU 31/12/2012	107.318	6.448.274

Le capital est représenté par 6.448.274 actions ordinaires complètes. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions accorde un droit de vote à l'Assemblée générale et ces actions représentent donc le dénominateur pour les notifications au cas où les seuils statutaires ou légaux ont été atteints, dépassés ou en cas d'acquisition d'un boni (réglementation de transparence).

Le gérant a le droit d'augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il aura fixées, en une seule ou plusieurs fois, à concurrence de EUR 108.000.000. Ce mandat est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication (à partir du 14/06/2011) du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire. Ce mandat est renouvelable.

Jusqu'à présent, le capital autorisé a été utilisé une fois, de sorte que le montant de EUR 108.000.000 a été réduit à EUR 86.896.301, une somme dont le Gérant peut se servir entièrement dans le cadre du capital autorisé.

8.3 Déclarations

8.3.1 Personnes responsables

Le gérant statutaire de Montea SCA est responsable des informations données dans ce rapport financier annuel. Le gérant statutaire a mis en œuvre tout ce qui était possible pour vérifier ces informations. Il déclare de plus que les données de ce rapport financier annuel, pour autant qu'il les connaisse, sont conformes à la réalité et qu'aucune information ou donnée n'est omise, dont la mention modifierait la portée de ce rapport financier annuel.

Le Conseil d'administration de Montea Management SA déclare que :

- les comptes annuels, rédigés conformément aux normes applicables pour les comptes annuels, offrent une image fidèle du patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur et les entreprises reprises dans la consolidation ;
- le rapport financier annuel donne une image fidèle du développement, des résultats de l'entreprise et de la position de l'émetteur et des entreprises reprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et des incertitudes auxquels elle est confrontée.

8.3.2 Information de tiers

Montea déclare que les renseignements fournis par les experts et le commissaire agréé ont été repris fidèlement. Pour autant que Montea en ait été informé et en mesure de le garantir au vu des données qui ont été publiées par des tiers, aucun fait susceptible de rendre les informations publiées fausses ou trompeuses n'a été omis⁹⁷.

8.3.3 Déclarations concernant l'avenir

Ce rapport annuel comprend des déclarations concernant l'avenir. Ces déclarations sont basées sur des estimations et des prévisions de la société et comprennent des risques inconnus de nature, des éléments incertains et d'autres facteurs pouvant entraîner des différences entre les résultats, la situation financière, les performances et les réalisations actuelles et celles exprimées ou communiqués de manière implicite dans ces déclarations tournées vers l'avenir. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations perspectives n'impliquent aucune garantie.

8.3.4 Procédures d'arbitrage

Sauf les arbitrages dont on parle dans le point 4.3.12 "Information relative aux litiges en cours", le Conseil d'administration de Montea Management SA déclare qu'il n'y a pas d'intervention de la part des pouvoirs publics, qu'aucun procès ou procédure d'arbitrage n'est en cours, pouvant avoir une influence pertinente sur la situation financière ou sur la rentabilité de Montea et qu'il n'y a, à sa connaissance, pas de situation ou de fait susceptible de donner lieu à des interventions publiques, procès ou procédures d'arbitrage.

8.3.5 Déclarations concernant les administrateurs

Le Conseil d'administration de Montea Management SA déclare, à sa connaissance :

- Au cours des cinq dernières années, (i) aucun administrateur n'a été condamné pour fraude, (ii) aucun administrateur, en qualité de membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, sursis ou dissolution, (iii) aucun administrateur n'a été mis en accusation et/ou n'a fait l'objet d'une sanction nominative publique officielle prononcée par une instance légale ou réglementaire, et (iv) aucun administrateur n'a été déclaré incompetent par un tribunal pour agir en tant que membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou pour intervenir dans la gestion ou dans l'administration d'entreprises d'un émetteur ou dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une institution émettrice. Montea signale qu'un de ses administrateurs a fait l'objet, pour des faits précédant son mandat chez Montea et sans rapport avec Montea, d'une sanction administrative définitive concernant l'article 25, premier paragraphe, 1°, a) de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et des services financiers. Cette sanction a fait l'objet d'une publicité non nominative. Par « administrateurs », on entend également les représentants fixes des personnes morales administratrices.
- Aucun contrat de travail prévoyant le paiement d'une indemnité au terme n'est conclu avec les administrateurs. Il existe un contrat de gestion entre la société Montea Management SA et les administrateurs, qui prévoit le paiement d'une rémunération⁹⁸.

⁹⁷ Montea confirme ici qu'elle a obtenu l'autorisation de publier des informations de tiers dans ce rapport annuel.

⁹⁸ Voir chapitre « Management exécutif et gestion journalière du gérant statutaire ».

- Que les administrateurs ne possèdent pas d'actions Montea.
- Qu'aucune autre option sur les actions Montea n'a été attribuée jusqu'à présent, que celles attribuées aux administrateurs exécutifs.

Aucun changement significatif n'est intervenu après le 31 décembre 2012 dans la position financière et commerciale du groupe dont les informations financières contrôlées sont publiées.

8.3.6 Déclarations concernant les comptes

Les comptes consolidés et les comptes annuels de 2012 se sont comparés avec le comptes de 2011 et de 2010 à partir de chapitre 7 dans ce rapport annuel. Pour plus informations concernant les commentaires des années 2011 et 2010 nous référons aux rapports annuels respectifs de 2011 et de 2010 qui sont publiés sur le site web de Montea (www.montea.com).

8.4 Statuts de Montea

La version la plus récente date de l'Assemblée générale du 20 décembre 2012.

ACTE CONSTITUTIF :

La société a été constituée par acte passé devant Maître Eric Loncin, notaire à Puurs, le 26 février 1977, publié en annexe au Moniteur belge du 16 mars de la même année, sous le numéro 836-1.

ACTES MODIFICATIFS :

- procès-verbaux dressés par le notaire François De Clippel, à Dendermonde, le 1^{er} octobre 2006, portant notamment la modification de l'objet, la conversion de la société en une société en commandite par actions avec statut de sicaaf, et fusions conditionnelles avec différentes sociétés et augmentations de capital par apports en nature, publiés en annexe au Moniteur belge du 24 octobre 2006 sous les numéros 20061024/0162795-0162796-0162797-0162798-0162799-0162800-0162801-0162802-0162803, actes qui ont été validés par acte du 17 octobre 2006, publié en annexe au Moniteur belge du 6 décembre de la même année, sous le numéro 20061206-0182828.
- procès-verbal passé devant le notaire François De Clippel, à Dendermonde, le 19 décembre 2007, dont un extrait a été publié en annexe au Moniteur belge du 18 janvier 2008, sous le numéro 08011153.
- procès-verbal dressé par le notaire Vincent Vroninks, notaire associé à Ixelles, le 25 mars 2008, portant augmentation de capital en conséquence de la scission partielle de la société « Unilever Belgium », dont un extrait a été publié en annexe au Moniteur belge du 9 avril de la même année, sous le numéro 08052478.
- procès-verbal dressé par le notaire Nicolas Moyersoen, notaire à Alost, substituant son confrère Vincent Vroninks, notaire à Ixelles, territorialement empêché, le 17 novembre 2008, portant modifications des statuts, dont un extrait a été publié en annexe au Moniteur belge du onze décembre de la même année, sous le numéro 08191881.
- procès-verbal dressé par le notaire Nicolas Moyersoen, notaire à Alost, substituant son confrère Vincent Vroninks, notaire à Ixelles, territorialement empêché, le 31 décembre 2009, portant modifications des statuts, dont un extrait a été publié en annexe au Moniteur belge du 27 janvier suivant, sous le numéro 10014627.
- procès-verbal dressé par le notaire Vincent Vroninks, précité, le 2 juillet 2010, portant augmentation de capital et modification de l'article 6 des statuts, dont un extrait a été publié en annexe au Moniteur belge du 15 juillet de la même année, sous le numéro 10105283.
- procès-verbal dressé par le notaire Nicolas Moyersoen, précité, substituant son confrère Vincent Vroninks, notaire associé à Ixelles, territorialement empêché, le 17 mai 2011, portant modifications des statuts, dont un extrait a été publié en annexe au Moniteur belge du 22 juin de la même année, sous le numéro 11092467.
- procès-verbal dressé par le notaire Vincent Vroninks, notaire associé à Ixelles, territorialement empêché, le 20 décembre 2012, portant modification des statuts.

Cette liste a été arrêtée après la rédaction du texte des statuts coordonnés suite au procès-verbal, dressé par Maître **Vincent Vroninks**, précité, territorialement empêché, le 20 décembre 2012.

STATUTS

20 décembre 2012

CHAPITRE I - DÉNOMINATION - DURÉE - SIÈGE - OBJET**ARTICLE 1. DÉNOMINATION**

La société revêt la forme d'une Société en Commandite par Actions de droit belge. Elle porte le nom de « Montea ». Cette dénomination est immédiatement suivie de la mention « société d'investissement à capital fixe publique de droit belge » ou « sicaif immobilière de droit belge », qui figurent également sur toutes les pièces émises par la société. La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438, alinéa 1, du Code des Sociétés. Elle est un organisme de placement collectif public avec un nombre fixe de droits de participation soumis au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe, appelées « sicaif », visé à l'article 19 de la loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles d'investissement. La société a opté pour la catégorie des placements immobiliers visés à l'article 7, paragraphe 1, al. 5° de la loi précitée. La société est soumise aux dispositions pertinentes de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi que des Arrêtés royaux pris en exécution de la loi et applicables aux organismes de placement collectif publics avec un nombre fixe de droits de participation qui investissent dans les actifs (immobiliers) visés à l'article 7, paragraphe 1, al. 5° de la loi (cette loi et ces Arrêtés royaux sont appelés ci-après la « législation sur les sicaif immobilières »).

ARTICLE 2. DURÉE

La durée de la société est illimitée. Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux conditions et aux formes requises pour une modification des statuts. La société ne sera pas dissoute par la démission, l'éviction, la révocation, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé gérant.

ARTICLE 3. SIÈGE

La société a son siège à B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27. Le siège peut être déplacé en Belgique sans modification des statuts par décision du gérant statutaire, moyennant le respect de la législation linguistique. La société peut, par simple décision du gérant statutaire, ouvrir des succursales ou des agences, en Belgique et à l'étranger.

ARTICLE 4. OBJET

La société a pour objet le placement collectif en biens immobiliers des moyens financiers émanant du public comme prévu dans la législation sur les sicaif immobilières. Par « biens immobiliers », on entend :

1. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur les biens immobiliers ;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicaif immobilière ;
3. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
4. les parts des sicaif immobilières publiques ou institutionnelles, pourvu que, dans ce dernier cas, un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur ces sociétés ;
5. les droits de participation dans des organismes étrangers de placement collectif, inscrits sur la liste visée à l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 ;
6. les droits de participation dans des organismes de placement collectif en immobilier qui sont installés dans un autre État membre de l'Espace Économique Européen et qui ne figurent pas sur la liste visée à l'article 129, pourvu qu'ils soient soumis à un contrôle de même nature que les sicaif immobilières publiques ;
7. les certificats immobiliers visés dans la législation financière applicable ;
8. les droits résultant de contrats par lesquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la sicaif immobilière ou par lesquels des droits d'utilisation comparables lui sont conférés ;
9. ainsi que tous les autres biens, parts ou droits définis comme biens immobiliers dans la législation sur les sicaif immobilières.

Dans les limites de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation sur les sicaif immobilières, la société pourra s'engager dans :

- l'achat, la transformation, la construction (sous réserve de l'interdiction d'agir comme promoteur-constructeur, sauf opérations occasionnelles), l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la reprise sous le régime de la copropriété de biens immobiliers décrits ci-dessus, l'octroi de droits de superficie, d'usufruit, de fermage ;
- l'acquisition et le prêt de titres conformément à la réglementation applicable ;
- prendre des biens immobiliers en leasing avec ou sans option d'achat ; à titre complémentaire seulement, donner en leasing un ou plusieurs biens immobiliers avec option d'achat, sauf si ces biens immobiliers sont destinés à des fins d'intérêt général (auquel cas l'activité est exercée à titre principal) ;
- la société ne peut agir qu'occasionnellement en tant que promoteur immobilier.

La société peut aussi, en conformité avec la législation applicable sur les sicaif immobilières :

- à titre complémentaire ou temporaire, investir dans des valeurs qui ne constituent pas des biens immobiliers et détenir des moyens non affectés. Les investissements dans les titres peuvent, conformément aux dispositions légales en la matière, être diversifiés en vue de garantir un étalement adéquat du risque.

Pour financer sa politique, la société peut faire appel, dans la mesure la plus large et dans les limites de la législation sur les sicaif immobilières, au financement extérieur, fournir ou non à cette fin les garanties, privilèges et sûretés nécessaires, procéder à l'émission de nouvelles actions, obligations ou autres titres de dette, convertibles ou non, avec warrants, subordonnés ou autrement. Les placements en valeurs mobilières seront réalisés conformément aux critères définis aux articles 56 et 57 de l'Arrêté royal du quatre mars mille neuf cent quatre-vingt-onze relatif à certains organismes de placement collectif.

ARTICLE 5. POLITIQUE DE GESTION

Le placement collectif dans des biens immobiliers par le biais de capitaux réunis par un appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger, sera effectué, conformément à l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, comme suit :

La société poursuit la constitution d'un portefeuille immobilier diversifié de placements dans des projets de haute qualité sur la base des critères suivants :

- principalement: des bâtiments et/ou terrains semi-industriels et industriels de haute qualité, destinés à la fabrication, à des activités d'industrie légère, à la distribution, au stockage et autres fonctions logistiques, situés dans des endroits de premier ordre en Belgique et dans les pays avoisinants;

- subsidiairement : des immeubles résidentiels, commerciaux et de bureaux de haute qualité géographiquement situés aux quatre coins de la Belgique et dans les pays avoisinants;
- en dernier ordre, la société vise une bonne diversification des risques par une dissémination géographique dans toute l'Union européenne en mettant l'accent sur la Belgique et les pays avoisinants et les zones de développement qui en feront partie à l'avenir; un étalement des productions; une multiplicité d'immeubles et de locataires.

La société peut accomplir cet objet en menant une politique ciblée d'acquisitions et de ventes, en réalisant ses propres développements, rénovations et agrandissements, en concluant, en tant que bailleur, des locations à long et/ou à court terme avec des locataires réputés solvables; elle peut se charger de la gestion de ces immeubles elle-même ou par l'intermédiaire de tiers.

Pour le financement de cette politique, la société peut faire appel au financement externe au sens le plus large du terme et dans le cadre de la loi, accorder ou non à cette fin les garanties, privilèges et sûretés nécessaires, procéder à l'émission de nouvelles actions, obligations ou autres titres de créance convertibles ou non, avec bon de souscription, subordonnés, ou autres.

Les placements en valeurs mobilières sont réalisés conformément aux critères fixés dans les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement collectif.

CHAPITRE II - CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital de la société s'élève à cent vingt-neuf millions quatre cent quatre-vingt six mille quatre cent trente-quatre euros et soixante et un centimes (129.486.434,61 EUR). Il est représenté par six millions quatre cent quarante-huit mille deux cent soixante quatorze (6.448.274) actions sans mention de valeur nominale, représentant chacune un six millions quatre cent quarante-huit mille deux cent soixante-quatorzième (1/6.448.274^{ème}) du capital.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant statutaire a le droit d'augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il aura fixées, en une seule ou plusieurs fois, à concurrence de cent huit millions d'euros (108.000.000,00 EUR). Ce mandat est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication aux annexes du Moniteur Belge de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011. Il est renouvelable. Dans les limites ci-dessus et sous réserve des dispositions obligatoires du Code des Sociétés, le gérant statutaire peut décider d'augmenter le capital par apport en nature ou par conversion de réserves ou de primes d'émission, selon le cas avec ou sans émission de nouvelles actions. L'assemblée générale autorise aussi le gérant statutaire à émettre d'autres titres, parmi lesquels, sans que cette liste soit limitative, des obligations convertibles, des warrants, des actions sans droit de vote, ou des actions avec droit de préférence en matière de dividendes et/ou de liquidation. Le gérant statutaire peut par ailleurs limiter ou exclure le droit de préférence octroyé par le Code des Sociétés aux actionnaires, au bénéfice d'une ou plusieurs personnes qui ne font pas partie du personnel de la Société ni d'une de ses filiales, moyennant l'octroi aux actionnaires existants d'un droit d'allocation irréductible au moment de l'octroi de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible remplit les conditions imposées par la législation sur les sicaf immobilières et par l'article 9.1 des statuts. Ce droit ne doit pas être conféré en cas d'apport en numéraire dans le cadre d'une distribution de dividende optionnel aux conditions visées à l'article 9.1 des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont réalisées conformément aux dispositions de la législation sur les sicaf immobilières et de l'article 9.1 des statuts. Ces apports peuvent aussi concerner le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel. Sans préjudice de l'autorisation donnée au gérant statutaire dans les alinéas qui précèdent, le gérant statutaire a le droit d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital souscrit en présence d'une offre publique d'achat de toutes les actions de la société, moyennant le respect des conditions de l'article 607 du Code des Sociétés, et pourvu que la société ait été avertie de l'offre publique d'achat par l'Autorité des services et des marchés financiers ou FSMA, dans un délai de trois ans suivant l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011. Le cas échéant, le gérant statutaire doit respecter le droit d'allocation irréductible prévu par la législation sur les sicaf immobilières. Les augmentations de capital décidées dans le cadre de l'autorisation visée ci-dessus seront déduites de la partie restante du capital autorisé visé au premier alinéa. Si, suite à sa décision d'augmenter le capital, le gérant statutaire demande le paiement d'une prime d'émission, le montant de la prime sera affecté à un compte indisponible, intitulé « prime d'émission », qui constituera au même titre que le capital la garantie des tiers, et qui, sous réserve d'incorporation au capital, ne pourra être débité ni supprimé que sur décision de l'assemblée générale délibérant aux conditions visées à l'article 612 du Code des Sociétés.

ARTICLE 8. ACQUISITION, ALIÉNATION ET TENUE EN GAGE DES ACTIONS PROPRES

8.1. La société peut acheter ses propres actions ou les tenir en gage aux conditions prévues par la loi. La société peut, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale, acheter ou aliéner ses propres actions en bourse ou hors bourse aux conditions fixées par le gérant statutaire.

8.2. Le gérant statutaire peut, moyennant le respect des dispositions des articles 620 et suivants du Code des Sociétés, décider que la société peut racheter ses propres actions, les tenir en gage ou les aliéner lorsque l'acquisition ou l'aliénation s'impose pour garantir la société contre la menace d'un préjudice grave. Cette faculté est valable trois (3) ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011. Elle peut être prolongée d'un même terme par l'assemblée générale.

8.3. Le Gérant statutaire est autorisé, pendant cinq ans (5) après l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011, à acquérir, prendre en gage ou aliéner (même hors bourse) pour le compte de la société les propres actions de celle-ci, à un prix unitaire qui ne peut être ni inférieur à 75% du cours de clôture du jour précédant la date de la transaction (achat, prise en gage ou aliénation) ni supérieur à 125% du cours de clôture du jour qui précède la date de la transaction (achat, prise en gage ou aliénation), sans que la Société puisse posséder plus de 20% du nombre total d'actions émises.

8.4. Ces conditions et limites s'appliquent également aux acquisitions et aux aliénations d'actions de la société par des filiales au sens de l'article 627, alinéa 1 du Code des Sociétés, ainsi qu'aux actions acquises par des personnes agissant au nom mais pour compte de la filiale.

ARTICLE 9. MODIFICATION DU CAPITAL

9.1. Augmentation de capital

Toute augmentation de capital doit être menée à bien dans le respect des articles 581 à 60009 du Code des Sociétés ainsi que de la législation sur les sicaf immobilières. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale, délibérant conformément à l'article 558 et, le cas échéant, à l'article 560 du Code des Sociétés, ou par décision du gérant statutaire dans le cadre du capital autorisé. Il est cependant interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à son propre capital.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire décidée par l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence ne peut être limité ou suspendu que si les actionnaires existants se voient conférer un droit d'allocation irréductible en vue de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible remplit les conditions suivantes, imposées par la législation sur les sicaf immobilières :

1. il concerne tous les nouveaux titres émis ;
2. il est octroyé aux actionnaires au prorata de la part du capital que leurs actions représentent au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
4. la période de souscription publique doit compter trois jours boursiers au minimum.

Le droit d'allocation irréductible porte sur les émissions d'actions, d'obligations convertibles (subordonnées ou non) et de warrants, mais il ne doit pas être attribué en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit préférentiel, en complément à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, dans la mesure où le dividende est effectivement payable à tous les actionnaires.

Les augmentations de capital par apport en nature sont sujettes aux règles prescrites par les articles 601 et 602 du Code des Sociétés.

De plus, les émissions de titres contre apport en nature doivent respecter les conditions suivantes de la législation sur les sicaf immobilières :

1. l'identité de celui qui effectue l'apport doit être indiquée dans le rapport du gérant statutaire prévu à l'article 602 du Code des Sociétés ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale en vue de l'augmentation de capital ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la plus basse des deux valeurs que sont (a) une valeur d'inventaire nette datant d'au maximum quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital, et (b) le cours de clôture moyen des trente derniers jours calendrier précédant cette même date.
3. Pour l'application de la phrase qui précède, il est permis de déduire de la somme visée au point (b) du paragraphe précédent un montant correspondant à la partie non distribuée du dividende brut auquel les nouvelles actions ne donneraient pas droit, à condition que le gérant statutaire justifie spécifiquement le montant à déduire du dividende cumulé dans son rapport spécial et explique les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.
4. Sauf si le prix d'émission ou, dans le cas visé à l'article 9.6 ci-dessous, le ratio d'échange et les modalités en cause sont déterminés au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport et communiqués au public avec mention du délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
5. Le rapport visé sous 1° doit expliquer l'incidence de l'apport envisagé sur la situation des actionnaires antérieurs, en particulier en ce qui concerne leur part dans le bénéfice, la valeur d'inventaire nette et le capital, ainsi que l'incidence sur le plan des droits de vote. Ces conditions complémentaires ne s'appliquent pas à l'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, dans la mesure où le dividende est effectivement payable à tous les actionnaires. Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être portée sur un compte de réserve disponible qui ne pourra être réduit ou supprimé que sur décision de l'assemblée générale des actionnaires, prise suivant les modalités requises pour une modification des statuts. La prime d'émission constituera la garantie des tiers au même titre que le capital.

9.2. Réduction de capital

Une réduction de capital ne peut intervenir que si les actionnaires se trouvant dans les mêmes conditions sont traités de la même façon, et si les conditions imposées par le Code des Sociétés sont respectées.

9.3. Fusions, scissions et opérations assimilées

Conformément à la législation sur les sicaf immobilières, les conditions complémentaires d'un apport en nature, telles qu'elles figurent à l'article 9.1 s'appliquent *mutatis mutandis* aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 77211.

9.4. Augmentation de capital d'un filiale sicaf immobilière institutionnelle

Conformément à la législation sur les sicaf immobilières, en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire dans une filiale sicaf immobilière institutionnelle pour un prix inférieur de 10% ou plus à la plus basse des deux valeurs que sont (a) une valeur d'inventaire nette datant d'au maximum quatre mois avant le début de l'émission et (b) le cours de clôture moyen des trente derniers jours calendrier précédant le début de l'émission, le gérant statutaire de MONTEA rédige un rapport dans lequel il explique la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de MONTEA et l'importance de l'augmentation de capital pour MONTEA. Ce rapport ainsi que les critères et méthodes d'évaluation appliqués sont expliqués dans un rapport distinct du commissaire de MONTEA. Pour l'application de la phrase qui précède, il est permis de déduire de la somme visée au point (b) du paragraphe précédent un montant correspondant à la partie non distribuée du dividende brut auquel les nouvelles actions ne donneraient pas droit, à condition que le gérant statutaire de MONTEA justifie spécifiquement le montant à déduire du dividende cumulé dans son rapport spécial et explique les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel. Si la filiale en cause n'est pas cotée, la décote visée au premier paragraphe n'est calculée que sur la base d'une valeur d'inventaire nette datant d'au maximum quatre mois. L'article 9.4 ne s'applique pas aux augmentations de capital entièrement souscrites par MONTEA ou ses filiales dont le capital complet appartient directement ou indirectement à MONTEA.

ARTICLE 10. NATURE DES ACTIONS

Les actions de la société sont nominatives, dématérialisées ou au porteur (pourvu que la loi le permette), au choix de l'actionnaire. Les actions seront toujours au porteur dans les cas où la loi l'exige. Dans les délais imposés par la Loi du 14 décembre 2015 portant suppression des titres au porteur, les actionnaires peuvent demander, à leur frais, la conversion des actions au porteur en actions nominatives ou en actions dématérialisées. Les actionnaires peuvent également demander à tout moment par écrit la conversion des actions nominatives en actions dématérialisées, ou inversement. Conformément à la Loi précitée, les actions qui n'ont pas encore été automatiquement converties au 1er janvier 2014 en actions dématérialisées ou dont la conversion en actions nominatives n'a pas encore été demandée à cette date seront automatiquement converties en actions dématérialisées. Ces actions seront comptabilisées sur un compte-titres au nom de la société, sans que la société en acquière la qualité de propriétaire. L'exercice des droits liés à ces actions est suspendu jusqu'à ce que l'actionnaire en demande la conversion et que les actions soient inscrites à son nom dans le registre des actions nominatives ou sur un compte-titres détenu par la société, un teneur de compte agréé ou un organisme de liquidation.

Une action dématérialisée est représentée par une comptabilisation sur compte, au nom du propriétaire ou du détenteur, auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, et est transférée par virement de compte à compte. Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège de la société. La propriété des actions est exclusivement attestée par l'inscription au registre des actions. Les titres qui étaient au porteur et déjà émis et se trouvent sur un compte-titres, existent sous forme dématérialisée par le fait de la conversion d'office prévue par la loi précitée. Les autres titres au porteur seront automatiquement convertis en titres dématérialisés par le fait de leur inscription sur un compte-titres. Les détenteurs d'actions au porteur imprimées sur papier qui présentent ces actions à une institution financière pour obtenir le paiement de leur dividende doivent d'abord demander l'inscription de leurs actions sur un compte-titres. Aussi longtemps que cette inscription n'est pas demandée, le paiement du dividende lié à ces actions sera suspendu.

ARTICLE 11. EXERCICE DES DROITS LIÉS AUX ACTIONS

Les actions sont indivisibles. La société ne reconnaît qu'un propriétaire par titre. Si plusieurs personnes détiennent des droits liés à une même action, l'exercice de ces droits sera suspendu jusqu'à ce qu'une personne unique soit désignée comme propriétaire de l'action aux yeux de la société.

ARTICLE 12. AUTRES TITRES

La société a le droit d'émettre les titres visés par l'article 460 du Code des Sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres comparables, et moyennant le respect des règles spécifiques de la législation sur les sicaf immobilières et des statuts.

ARTICLE 13. ASSOCIÉS GÉRANTS ET COMMANDITAIRES

L'associé gérant, qui est le gérant statutaire, est responsable solidairement et sans limites de tous les engagements de la société. L'associé gérant est nommé dans les statuts. Les associés commanditaires sont seulement responsables des dettes et des pertes de la société à concurrence de leur apport, à condition qu'ils ne posent aucun acte d'administration.

ARTICLE 14. COTATION ET NOTIFICATION DE TRANSPARENCE

Les actions de la société doivent être admises au négoce sur un marché belge réglementé, conformément à la législation sur les sicaf immobilières. Tout actionnaire est tenu d'informer l'Autorité des services et marchés financiers ou FSMA de la détention de titres avec droit de vote, de droits de vote ou d'instruments financiers assimilés aux titres avec droit de vote, conformément aux dispositions de la législation relative à la publication de ces participations. Les seuils dont le dépassement impose la notification pour l'application de la législation sur la publication des participations importantes sont fixés à 3%, 5% et aux multiples de 5%. Sauf les exceptions visées dans le Code des Sociétés, personne ne peut participer à l'assemblée générale pour plus de droits de vote que ceux liés aux actions qu'il a déclaré détenir au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE III - ADMINISTRATION ET REPRÉSENTATION

ARTICLE 15. NOMINATION – RÉVOCACTION/DÉMISSION – POSTES VACANTS

15.1. La société est gérée par un gérant statutaire qui revêt la qualité d'associé gérant. Est désignée en qualité de gérant pour une première durée limitée de dix (10) ans commençant le premier octobre deux mille six : la société anonyme « Montea Management », dont le siège est établi à 9320 Erembodegem, Industrielaan, 27, inscrite au registre des personnes morales à Termonde et sous le numéro d'entreprise 0882.872.026, qui déclare accepter ce mandat et indique que rien ne s'y oppose. Le gérant statutaire est nommé par une assemblée générale extraordinaire, en présence d'un notaire et moyennant le respect des exigences en matière de modification des statuts. Si le gérant statutaire est une personne morale, il sera représenté pour l'exécution de son mandat de gérant au nom et pour le compte de la société, par un représentant permanent conformément à l'article 61 § 2 du Code des Sociétés.

15.2. La composition du conseil d'administration du gérant statutaire doit être telle que MONTEA puisse être administrée de manière autonome et dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires. Les statuts du gérant statutaire stipulent également que son conseil d'administration doit comprendre au moins trois membres indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés. Le respect des critères de l'article 526ter est aussi évalué comme si le membre indépendant concerné du conseil d'administration du gérant statutaire était le même administrateur de MONTEA. Les membres du conseil d'administration du gérant statutaire doivent faire preuve de la fiabilité professionnelle requise et posséder l'expérience convenant à leurs tâches conformément à la législation sur les sicaf immobilières. La direction effective de MONTEA doit par ailleurs être confiée au moins à deux personnes physiques ou sociétés unipersonnelles à responsabilité limitée suivant les conditions imposées par la législation sur les sicaf immobilières.

15.3. Le gérant statutaire peut à tout moment remettre lui-même sa démission. Le mandat de gérant statutaire ne peut être révoqué que par une décision judiciaire, sur une requête déposée en ce sens par l'assemblée générale, sur la base de motifs légaux. L'assemblée générale doit prendre une décision en ce sens, le gérant statutaire ne pouvant prendre part au vote. Le gérant continue de remplir sa fonction jusqu'à ce que sa révocation ait été prononcée par une décision de justice ayant force de chose jugée. Le gérant statutaire démissionnaire doit poursuivre sa mission pendant le délai raisonnablement nécessaire à son remplacement. Dans ce cas, l'assemblée générale se réunit dans le mois pour procéder à la nomination permanente d'un nouveau gérant statutaire.

15.4. Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant statutaire pour quelque raison que ce soit ou la vacance du mandat de gérant de quelque autre manière que ce soit, n'entraînera pas la dissolution de la société, mais la succession par un gérant désigné par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, à condition qu'il accepte, le cas échéant, d'entrer dans la société en qualité d'associé gérant. Si un gérant est une personne morale, la fusion, la scission, la conversion ou toute autre forme de restructuration sociale à l'issue de laquelle la personnalité juridique du gérant subsiste en vertu du droit applicable, n'entraîne pas automatiquement la révocation ou le remplacement du gérant statutaire. En cas de perte, dans le chef des membres des organes de gestion ou d'administration journalière du gérant statutaire, de la fiabilité, de l'expérience et de l'autonomie requises par la législation sur les sicaf immobilières, le gérant statutaire ou le ou les commissaires devront convoquer une assemblée générale avec à l'ordre du jour le constat éventuel de la perte des exigences et les mesures à prendre ; cette assemblée devra se tenir dans les deux mois ; si seulement un ou plusieurs des membres des organes de gestion ou d'administration journalière du gérant ne répondent plus aux exigences précitées, le gérant statutaire devra les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-dessus ; le tout, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que l'Autorité des services et marchés financiers ou FSMA pourrait prendre en vertu de ses compétences.

ARTICLE 16. RÉMUNÉRATION

Le gérant statutaire exerce un mandat rémunéré. Sa rémunération compte deux parties : une partie fixe et une partie variable. La partie fixe de la rémunération du gérant statutaire est fixée chaque année par l'assemblée générale de Montea S.C.A. Elle ne sera pas inférieure à quinze mille euros (15.000,00 EUR) par an. La partie statutaire variable est égale à zéro virgule vingt-cinq pour cent (0,25%) du résultat net consolidé de Montea S.C.A., à l'exclusion de toutes les fluctuations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture. De plus, conformément à la législation sur les sicaf immobilières, la rémunération du gérant statutaire ne peut être liée à la réalisation d'une opération ou transaction spécifique de la société ou de ses filiales. Le gérant statutaire a également droit au remboursement des frais directement liés à sa mission.

ARTICLE 17. COMPÉTENCES

Le gérant statutaire est compétent pour effectuer tous les actes de gestion nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des actes que la loi réserve à l'assemblée générale. Le gérant statutaire établit des rapports trimestriels et semestriels ainsi que le projet de rapport annuel. Le gérant statutaire peut fixer la rémunération de tout mandataire à qui des compétences spéciales sont confiées conformément à la législation sur les sicaf immobilières. Le gérant statutaire prend toutes les décisions à sa discrétion.

ARTICLE 18. REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

La société est valablement représentée par le gérant statutaire dans tous ses actes, en justice et autrement, y compris les actes qui exigent l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire. Pour tout acte de disposition relatif à un bien immobilier, la société devra être représentée par le représentant permanent du gérant statutaire et au moins un administrateur du gérant, agissant ensemble. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'une opération portant sur un bien dont la valeur est inférieure au plus bas des deux montants que sont 1% de l'actif consolidé de la société et 2.500.000 EUR. La société est par ailleurs valablement engagée par les mandataires spéciaux agissant dans le cadre de leur mission, sans préjudice de la responsabilité du gérant statutaire en cas de procuration excessive.

ARTICLE 19. PROCURATIONS SPÉCIALES

Le gérant statutaire peut désigner des mandataires de la société. Seules sont autorisées les procurations spéciales et limitées pour certains ou pour une série d'actes juridiques déterminés.

ARTICLE 20. RESPONSABILITÉ DU GÉRANT STATUTAIRE

Le gérant statutaire est tenu personnellement, solidairement et sans limites par les engagements de la société.

CHAPITRE IV – CONTRÔLE**ARTICLE 21. CONTRÔLE**

Le contrôle de la société est confié à un ou plusieurs commissaires exerçant les tâches qui leur sont confiées par le Code des Sociétés et par la législation sur les sicaf immobilières. Le ou les commissaires doivent être approuvés par l'Autorité des services et marchés financiers ou FSMA.

CHAPITRE V- ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**ARTICLE 22. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

L'assemblée générale annuelle ordinaire se tient chaque année le troisième mardi du mois de mai à dix heures ou, si ce jour tombe un jour férié légal, le jour ouvrable qui précède à la même heure. L'assemblée peut être convoquée de manière extraordinaire ou spéciale chaque fois que les intérêts de la société l'exigent. Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le gérant statutaire ou par le ou les commissaires chaque fois que des actionnaires représentant ensemble un cinquième du capital social en font la demande. Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou autrement. Un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 3% du capital de la société peuvent, conformément au Code des Sociétés et dans les limites qu'il spécifie, faire mettre des questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale et soumettre des propositions de résolution concernant les points inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour. Les points à aborder ou les propositions de résolution doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-deuxième (22ème) jour avant la date de l'assemblée générale.

ARTICLE 23. COMPÉTENCES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est compétente pour délibérer et décider en matière de :

- arrêt des comptes annuels ;
- affectation du bénéfice disponible ;
- nomination et démission du ou des commissaires ;
- détermination de la rémunération fixe du gérant statutaire et du ou des commissaires ;
- action de la société à l'encontre du gérant statutaire ou du ou des commissaires et délivrance d'une quittance.

L'assemblée générale dispose encore de toutes les compétences découlant de la loi et est plus particulièrement compétente (sans que la présente énumération soit limitative) pour apporter des modifications aux statuts, à savoir pour décider de la nomination d'un gérant, de la dissolution anticipée de la société, de l'augmentation ou de la diminution du capital souscrit, de la possibilité d'un capital autorisé par décision du gérant statutaire, du remboursement du capital, d'une fusion avec une ou plusieurs sociétés, de la conversion de la société en une société d'une autre forme juridique.

ARTICLE 24. CONVOCATION

Conformément aux dispositions de l'article 533 du Code des Sociétés, les convocations à l'assemblée générale doivent être faites par une annonce publiée au moins 30 jours avant l'assemblée au Moniteur Belge, dans un quotidien national (sauf les cas expressément prévus par le Code des Sociétés) et dans des médias visés par le Code des Sociétés. La convocation est communiquée dans le délai précité aux détenteurs d'actions, d'obligations ou de warrants au porteur, aux titulaires de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société, aux administrateurs et aux commissaires ; la convocation est faite par lettre ordinaire, sauf si les destinataires ont accepté individuellement, expressément et par écrit de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. L'accomplissement de cette formalité se passe de preuve. La convocation contient l'ordre du jour de l'assemblée, avec indication des questions à aborder et des propositions de résolution, la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, ainsi que les autres informations prescrites par le Code des Sociétés. Les pièces requises seront mises à disposition et une copie en sera envoyée aux ayants droit conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

ARTICLE 25. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE

25.1. Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (l'« heure d'enregistrement »), soit par leur inscription au registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription sur les comptes d'un teneur de comptes ou d'un organisme de liquidation, soit par présentation des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions que l'actionnaire possède le jour de l'assemblée générale.

25.2. Pour être autorisés à prendre part à l'assemblée, les porteurs d'actions dématérialisées ou d'actions au porteur sont tenus de produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier, par un teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation, spécifiant le nombre d'actions au porteur ou d'actions dématérialisées respectivement présentées ou inscrites au nom de l'actionnaire sur ses comptes à la date de l'enregistrement avec lesquelles l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Le dépôt doit être effectué au siège de la société ou auprès de la personne désignée dans les convocations, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

25.3. Les détenteurs d'actions au porteur qui souhaitent participer à l'assemblée générale doivent faire part de leur intention par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique envoyé à l'adresse du siège de la société ou à l'adresse électronique mentionnée dans la lettre de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

25.4. Les actionnaires sans droit de vote et les détenteurs d'obligations ont le droit de participer à l'assemblée générale avec voix consultative. Dans les cas visés à l'article 481 du Code des Sociétés, les détenteurs d'actions sans droit de vote disposent d'une voix ordinaire.

25.5. Le ou les commissaires assistent à l'assemblée générale lorsque celle-ci doit délibérer d'un rapport rédigé par lui/eux.

ARTICLE 26. VOTE PAR PROCURATION

Tout actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, lui-même actionnaire ou non. Pour une assemblée générale déterminée, l'actionnaire ne peut désigner qu'un mandataire, sauf exceptions prévues par le Code des Sociétés. Toute demande d'octroi de procuration doit, sous peine de nullité, mentionner au moins : 1° l'ordre du jour, avec les questions à aborder et les propositions de résolution ; 2° la demande d'instructions pour l'exercice du droit de vote relatif aux divers points de l'ordre du jour ; 3° la manière dont le mandataire exercera son droit de vote en l'absence d'instructions de l'actionnaire.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et être déposée au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée au siège de la société ou à l'endroit indiqué dans la convocation. Les copropriétaires, usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une et même personne. Les actionnaires peuvent donner procuration aux candidats mandataires, à l'initiative de ces derniers, pour les représenter à l'assemblée des actionnaires. Une telle demande publique d'octroi de procurations afin d'exercer le droit de vote dans la société doit être faite conformément aux dispositions de l'article 549, et plus particulièrement des alinéas trois à six inclus, du Code des Sociétés.

ARTICLE 27. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Moyennant l'autorisation du gérant statutaire dans la convocation, les actionnaires pourront participer par correspondance au vote des points à l'ordre du jour, à l'aide d'un formulaire mis à leur disposition par la société. Le formulaire de vote par correspondance mentionne au minimum : 1° le nom de l'actionnaire et son domicile ou siège social ; 2° le nombre de voix que l'actionnaire souhaite émettre à l'assemblée générale ; 3° la forme des actions détenues ; 4° l'ordre du jour de l'assemblée, y compris les propositions de résolution ; 5° le délai dans lequel la société doit recevoir le formulaire de vote par correspondance ; 6° la signature de l'actionnaire. Le formulaire mentionnera expressément qu'il devra porter la signature de l'actionnaire et parvenir au siège de la société par courrier recommandé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale.

ARTICLE 28. PRÉSIDENT - BUREAU

Chaque assemblée générale est présidée par le gérant statutaire. Le président du conseil d'administration du gérant statutaire désigne un secrétaire et un scrutateur qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires. Les deux fonctions peuvent être exercées par une seule et même personne. Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent le bureau.

ARTICLE 29. DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

29.1. La délibération et le vote se déroulent sous la direction du président et conformément aux règles habituelles des bonnes pratiques de réunion. Le gérant statutaire répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires, à l'assemblée ou par écrit, concernant son ou ses rapports ou concernant les points à l'ordre du jour, pour autant que la communication de données ou de faits ne soit pas de nature à porter préjudice à la société ni à la confidentialité à laquelle la société ou le gérant statutaire se sont engagés. Dès que la convocation à une assemblée générale est publiée, les actionnaires peuvent poser par écrit des questions qui recevront une réponse durant l'assemblée, à condition que la société ait reçu les questions écrites au plus tard le sixième jour avant l'assemblée. Le ou les commissaires répondent aux questions qui leur sont posées par les actionnaires concernant leur rapport de contrôle.

29.2. Le gérant statutaire a le droit, pendant la séance d'une assemblée annuelle, de reporter de trois semaines l'approbation des comptes annuels sans avoir à motiver cette décision. Cet ajournement ne porte pas atteinte aux autres décisions prises, sauf décision contraire de l'assemblée générale à cet égard. L'assemblée suivante a le droit d'arrêter définitivement les comptes annuels. Le gérant statutaire a aussi le droit de reporter de trois semaines toute autre assemblée générale pendant la séance, à moins que cette assemblée ait été convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant ensemble au moins un cinquième du capital ou par le ou les commissaires.

29.3. L'assemblée générale ne peut délibérer valablement ou prendre des décisions que concernant les points repris à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont implicitement repris. Les points qui ne figurent pas à l'ordre du jour peuvent seulement faire l'objet d'une délibération dans une assemblée à laquelle toutes les actions sont présentes et à condition qu'il en soit décidé ainsi à l'unanimité des voix. L'accord requis est établi si aucune opposition n'est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée. Outre les points à traiter, l'ordre du jour doit également exposer les propositions de résolution.

ARTICLE 30. DROIT DE VOTE

30.1. Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas où le droit de vote est suspendu par le Code des Sociétés.

30.2. Si une action est grevée d'un droit d'usufruit, l'exercice du droit de vote lié à cette action sera exercé par l'usufruitier sauf opposition du nu propriétaire.

30.3. Les détenteurs d'obligations et de warrants peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec une voix consultative seulement.

ARTICLE 31. DÉLIBÉRATION**31.1. Assemblée générale ordinaire et spéciale**

L'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale spéciale délibèrent et prennent valablement leurs décisions quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais moyennant la présence du gérant statutaire. En l'absence de celui-ci, une deuxième assemblée pourra être convoquée afin de délibérer et de décider malgré l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour les actes qui concernent les intérêts de la société à l'égard de tiers, comme la distribution de dividendes ainsi que toute décision par laquelle le patrimoine de la société est entamé. Les abstentions ou les bulletins blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte dans le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée. Un procès-verbal de chaque assemblée générale est dressé pendant la réunion puis signé conformément à l'article 33 des statuts.

31.2. Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer et décider d'une modification des statuts que si les personnes présentes à l'assemblée représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant statutaire. Si le quorum n'est pas atteint ou si le gérant statutaire est absent, une seconde convocation faite conformément aux dispositions de l'article 558 du Code des Sociétés sera nécessaire ; la deuxième assemblée délibérera et décidera valablement quelle que soit la part présente ou représentée du capital et indépendamment de la présence ou non du gérant statutaire. Une modification des statuts est adoptée seulement si elle a été approuvée par l'Autorité des services et des marchés financiers ou FSMA et si elle a recueilli trois quarts des voix liées aux actions présentes ou représentées et a obtenu l'accord du gérant statutaire présent ou représenté. Lors du calcul de la majorité requise, les voix des abstentionnistes, les bulletins blancs et les votes nuls sont considérés comme des voix contre.

ARTICLE 32. PROCÈS-VERBAL

Le procès-verbal de l'assemblée générale est signé par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent. Les copies ou extraits à produire en justice ou autrement sont signées par le président, le secrétaire, les scrutateurs ou le gérant statutaire.

CHAPITRE VI - EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - DIVIDENDES**ARTICLE 33. EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL**

L'exercice social commence le premier janvier de chaque année pour prendre fin le trente et un décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice, les livres et documents sont clôturés et le gérant statutaire dresse l'inventaire ainsi que les comptes annuels. Le gérant statutaire rédige également un rapport annuel dans lequel il rend compte de son action. En vue de l'assemblée générale, le commissaire fait aussi un rapport détaillé. Ces documents sont établis conformément à la loi.

ARTICLE 34. AFFECTATION DU BÉNÉFICE

La Société doit distribuer annuellement à ses actionnaires, moyennant le respect des limitations visées dans le Code des Sociétés et dans la législation sur les sicaf immobilières, un dividende dont le montant minimum est fixé par cette législation.

ARTICLE 35. DIVIDENDE INTÉRIMAIRE

Le gérant statutaire peut, moyennant le respect des dispositions du Code des Sociétés et de la législation sur les sicaf immobilières, distribuer un dividende intérimaire sur le résultat de l'exercice et fixer la date de son paiement.

ARTICLE 36. PAIEMENT DES DIVIDENDES

Le paiement des dividendes dont la distribution a été décidée par l'assemblée générale ordinaire a lieu aux moments et aux endroits décidés par cette assemblée générale ou par le gérant statutaire. Tout dividende ou dividende intérimaire distribué en violation de la loi doit être remboursé par l'actionnaire qui l'a perçu, si la société prouve que l'actionnaire en cause savait que la distribution en sa faveur était contraire aux règles ou qu'il ne pouvait pas l'ignorer au vu des circonstances.

ARTICLE 37. SERVICE FINANCIER

Le gérant statutaire désigne une institution qui sera chargée du service financier de la société conformément à la législation sur les sicaf immobilières. L'institution chargée du service financier peut à tout moment être suspendue ou démise par le gérant statutaire. La société veille à ce que cette suspension ou démission ne compromette pas la continuité du service financier. Les suspensions et démissions ci-dessus seront annoncées sur le site Internet de la société et par un communiqué de presse conforme aux dispositions légales.

ARTICLE 38. MISE À DISPOSITION DU RAPPORT ANNUEL ET DU RAPPORT SEMESTRIEL

Les rapports semestriel et annuel, y compris les comptes semestriels et annuels statutaires et consolidés et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions légales applicables aux émetteurs d'instruments financiers autorisés à opérer sur un marché réglementé et conformément à la législation sur les sicaf immobilières. Les rapports annuel et semestriels de la société sont publiés sur son site Internet. Les actionnaires ont le droit de recevoir sans frais une copie du rapport annuel et semestriel au siège de la société.

CHAPITRE VII - LIQUIDATION - DISSOLUTION**ARTICLE 39. NOMINATION ET COMPÉTENCES DES LIQUIDATEURS**

En cas de dissolution de la société, quels qu'en soient le motif et le moment, la liquidation est confiée à un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale. Le ou les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après la confirmation de leur désignation par le tribunal de commerce. Si aucun liquidateur n'a été nommé, le gérant statutaire est considéré comme liquidateur à l'égard des tiers. Les liquidateurs forment un collège. Les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus conformément aux dispositions du Code des Sociétés, sauf limitations imposées par l'assemblée générale. Le ou les liquidateurs sont tenus de convoquer l'assemblée générale lorsque les actionnaires représentant un cinquième des titres en circulation en font la demande. L'assemblée générale détermine la rémunération du ou des liquidateurs. La liquidation de la société est menée à bien conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

ARTICLE 40. DISSOLUTION

Avant la clôture de la liquidation, les liquidateurs soumettent le plan de partage de l'actif entre les différents créanciers à l'approbation du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel la société a son siège. Après règlement de toutes les dettes, charges et frais de la liquidation, l'actif net est d'abord affecté au remboursement en argent ou en nature du montant libéré et non encore remboursé des actions. Le surplus de la liquidation est partagé entre les actionnaires proportionnellement à leurs droits.

CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 41. ÉLECTION DE DOMICILE

Pendant la durée de leur mandat, le gérant statutaire et les liquidateurs sont réputés faire élection de domicile au siège de la société, où toutes les communications, significations et citations pourront leur être faites concernant les affaires de la société. Les détenteurs de titres nominatifs sont tenus d'avertir la société de tout changement de domicile. À défaut, ils sont réputés domiciliés à leur dernière adresse connue.

ARTICLE 42. JURIDICTION

Tous les litiges entre la société, son gérant statutaire, ses actionnaires et liquidateurs concernant les affaires de la société et l'exécution des présents statuts, relèvent de la compétence exclusive des tribunaux du siège de la société, à moins que la société y renonce formellement.

ARTICLE 43. DROIT COMMUN

Les dispositions des présents statuts en contradiction avec des dispositions obligatoires du Code des Sociétés ou de la législation sur les sicaf immobilières sont réputées inexistantes; la nullité ou d'une partie des présents statuts et d'autres articles.

8.5 La sicaf immobilière en Belgique et la « Société d'Investissement Immobiliers Cotée » (SIIC) en France

La Sicaf immobilière (Sicafi) en Belgique

La Sicaf immobilière (société d'investissement immobilière à capital fixe - Sicafi), établie conformément à la loi du 4 décembre 1990 (remplacé par la loi du 20 juillet 2004, remplacée par la loi du 3 août 2012), permet la création en Belgique d'organismes de placement immobilier, tels qu'ils existent dans de nombreux pays : Real Estate Investments Trusts (REITs) aux États-Unis, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REIT en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REIT au Royaume-Uni. En Belgique, le cadre légal des sicafis existe depuis 1990, bien que les droits et obligations de cet instrument de placement n'aient été définis concrètement qu'en 1995. Cet instrument de placement a été créé par les pouvoirs publics en vue de permettre aux investisseurs particuliers d'accéder eux aussi au marché professionnel de l'immobilier et d'investir dans des projets immobiliers auparavant réservés aux seuls investisseurs institutionnels. Ce statut a fait l'objet d'un Arrêté Royal d'application daté du 10 avril 1995, remplacé par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 concernant les sicaf immobilières. La loi du 21 décembre 1994 portant des dispositions sociales et diverses a réglé les aspects fiscaux de l'agrément pour les sociétés existantes.

Les principales caractéristiques de la Sicafi sont les suivantes :

- société à capital fixe et à nombre de parts fixe ;
- cotation boursière ;
- activité limitée aux immeubles de placement ; accessoirement, la société peut placer ses actifs en valeurs mobilières ;
- diversification du risque : pas plus de 20 % des actifs consolidés de la société ne peuvent être investis dans des biens immobiliers constituant un seul ensemble immobilier ;
- le taux d'endettement (statutaire et consolidé) est limité à 65 % des actifs (statutaires et consolidés) ; l'octroi de garanties et d'hypothèques est limité à 50 % de la juste valeur totale des biens immobiliers de la sicaf immobilière publique et ses filiales et à 75 % de la valeur d'un bien immobilier déterminé ;
- règles très strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- évaluation régulière du patrimoine par un expert immobilier indépendant ;
- comptabilisation des immeubles à leur juste valeur ; pas d'amortissements ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la Sicafi (mais non de ses filiales) ; mais sujets à l'impôt sur les dépenses rejetées et les avantages anormaux et bénévoles ;
- au moins 80 % du montant du résultat corrigé⁹⁹ et des plus-values nettes sur la vente d'immobilier qui ne sont pas exonérés de l'obligation de distribution doivent obligatoirement être distribués ;
- l'éventuelle diminution de l'endettement au cours de l'exercice peut toutefois être soustraite du montant à distribuer obligatoirement ;
- précompte mobilier de 25 % (voir note de bas de page 18), libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique ;

⁹⁹ Calculé sur la base du schéma mentionné dans le chapitre B de l'annexe à l'Arrêté royal du 21 juin 2006, remplacé par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme Sicafi ou qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt (taxe de sortie), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5 % (majoré de 3 % de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995 %).

La « Société d'Investissements Immobiliers Cotée » (SIIC) en France

Montea est également une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) en France et est également cotée sur le Deuxième Marché d'Euronext Paris, sa deuxième cotation après Euronext Bruxelles. En France, Montea a opté en 2007 pour le statut de SIIC, afin de pouvoir bénéficier dans ce pays également des avantages fiscaux liés au statut de sicafi. Les caractéristiques fiscales de la sicafi et de la SIIC sont assez similaires : elles sont par exemple toutes deux exemptées de l'impôt des sociétés sur les recettes annuelles et sur les plus-values réalisées. En revanche, les bénéfices liés à des activités autres que la mise en location ou la vente de biens immobiliers sont quant à eux bel et bien soumis à l'impôt des sociétés.

Lors du passage au statut de sicafi ou de SIIC, un impôt libératoire unique appelé taxe « exit » est acquitté par la société. Il est calculé sur base de la différence entre la valeur d'investissement du portefeuille et la valeur comptable fiscale de l'immobilier. La taxe exit applicable aux SIIC a été fixée à 16,5 %. Le paiement de la taxe exit pour les SIIC s'échelonne sur quatre ans, avec le versement d'une première tranche de 15 % au terme de la première année. En Belgique, 80 % au moins du résultat opérationnel doit être distribué. En France, ce pourcentage s'élève à 85 %, mais après déduction des amortissements.

En revanche, les dispositions relatives à la distribution des plus-values réalisées sur les cessions de biens immobiliers diffèrent considérablement. En Belgique, elles doivent être distribuées à raison de 80 % minimum si le bénéfice n'est pas réinvesti. Pour les SIIC, par contre, 50 % au moins du bénéfice doit être distribué à la fin de l'année suivant celle où il a été réalisé. Pour les SIIC toujours, les dividendes des filiales exemptées de l'impôt des sociétés doivent être intégralement distribués l'année de leur perception. En ce qui concerne la structure de l'actionnariat, le « free float », c'est-à-dire le nombre d'actions non détenues de manière fixe des Sicafi doit atteindre au minimum 30 %. En France, il doit être de 40 %. Les SIIC ne sont pas soumises à un taux d'endettement maximal. Pour les Sicafi, le taux d'endettement maximal, précédemment fixé à 50 %, a été relevé à 65 % par l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 (replacé par l'AR du 7 décembre 2010).

9. Lexique

Classification 1510

Réglementation française concernant la sécurité incendie pour les entrepôts, qui porte sur les aspects suivants : (i) résistance au feu d'éléments structuraux, (ii) résistance au feu d'éléments de second œuvre et (iii) comportement global de structures sous incendie.

Arrêté royal Sicafi

Arrêté royal du 7 décembre 2010 concernant sicaf immobilières, *M.B.* 28 décembre 2010.

Arrêté royal Comptabilité

Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques

IPO

Offre publique initiale des actions Montea qui s'est clôturée lors de l'admission de ces actions sur Euronext Bruxelles le 17 octobre 2006.

Montea

Montea SCA, société en commandite par actions dont le siège social est sis Industrielaan 27, 9320 Erembodegem et enregistrée au Registre des Personnes Morales de Dendermonde sous le numéro 0417.186.211.

Montea Management

Montea Management SA, société anonyme dont le siège social est sis Industrielaan 27, 9320 Erembodegem et enregistrée au Registre des Personnes Morales de Dendermonde sous le numéro 0882.872.026.