



RAPPORT ANNUEL 2013

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 2013
- 4.7 Affectation du résultat
- 4.8 Événements importants après la date du bilan
- 4.9 Perspectives pour l'exercice 2014
- 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 2013

- 7.1 Comptes annuels consolidés au 31 décembre 2013
- 7.2 État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2013
- 7.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice
- 7.4 État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2013
- 7.5 État des variations des fonds propres consolidés
- 7.6 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2013
- 7.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2013
- 7.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2013

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) de droit belge, spécialisée dans l’immobilier logistique et semi-industriel en Belgique, aux Pays-Bas et en France (**Montea** ou la **Société**).

L’entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l’espace 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 31/12/2013, le portefeuille immobilier représentait une surface totale de de 584.694 m² répartie sur 37 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

Le conseil d’administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea SCA, dont le siège statutaire se trouve Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, responsable de la teneur de ce document d’enregistrement, déclare par la présente avoir pris toutes les mesures raisonnables pour garantir que la teneur de ce document d’enregistrement soit conforme à la réalité.

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 01 avril 2014.

1. Facteurs de risque

Montea veut développer un portefeuille immobilier solide et diversifié, afin de générer pour ses actionnaires, si possible, des revenus stables et une augmentation du dividende.

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 et de location.

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 et aux perspectives de Montea.

1.1 Risques de marché

1.1.1 Risques liés à l'environnement économique

a) Description des risques

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 Montea. Ils pourront aussi avoir une incidence sur les sources de financement des futurs investissements.

b) Maîtrise des risques

Nous renvoyons à la section 1.1.2 du présent rapport annuel en ce qui concerne la gestion des risques liés aux investissements et aux contrats de location dans le secteur de l'immobilier logistique et semi-industriel et à la section 1.3. du rapport en ce qui concerne la gestion des risques liés aux sources de financement.

1.1.2 Risques liés au marché immobilier

a) Description des risques

Les risques liés au marché de l'immobilier sont la baisse des loyers, la baisse de la valeur de l'immobilier et l'inoccupation.

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. En ce qui concerne Montea, ceci est relatif, en particulier, à l'immobilier logistique et semi-industriel.

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.

Montea doit maintenir le 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 afin de préserver sa croissance et son rendement inoffensif.

b) Maîtrise des risques

Montea vise à minimiser l'impact de ces risques 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 cette approche, 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.

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 le loyer de base (sans indexation) ou d'accorder une période sans loyer de 3 à 6 mois, selon la durée du bail.

Montea a réussi dans la plupart de cas et sur base de son approche, à négocier un loyer supérieur au loyer de marché. Sur base de l'expertise immobilière, le loyer moyen par rapport à la valeur locative estimée est 0,8% plus élevée en Belgique et 6,6% plus élevé en France. Montea détient actuellement un site aux Pays-Bas, où la valeur locative estimée de l'espace loué est égale au loyer contractuel (voir également la section 4.2.4).

La stratégie de croissance de Montea vise un étalement optimal des risques² suivant les deux axes ci-dessous :

- l'acquisition de bâtiments en Belgique, aux Pays-Bas 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).

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

² Dans l'intérêt des actionnaires, Montea veille à la diversification des locataires.

1.1.3 Risque de concentration

Compte tenu de la taille des projets dans lesquels Montea investit, il y a un risque que Montea dépend trop de l'existence d'une seule propriété ou d'une relation contractuelle avec un client particulier.

C'est la raison pour laquelle Montea assure de diversifier le risque autant que possible. Conformément à l'Arrêté Royal Sicafi, 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 encore. Si les obligations susmentionnées n'étaient pas respectées au moment de l'exécution d'une opération, la sicafi devra introduire directement une demande de dérogation à la limite des 20 % auprès de la FSMA ou prendre les mesures nécessaires pour ramener l'importance de ces locataires sous la limite des 20 %³.

Sur base du portefeuille immobilier au 31 décembre 2013, 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 de portefeuille. La valeur du bien le plus important représente 11,4% de la juste valeur totale du portefeuille (site Saint-Cyr-en-Val d'Orléans - France).

1.1.4 Risque d'inflation

a) Description des risques

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 million⁴.

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.

b) Maîtrise des risques

Montea a pris les mesures suivantes afin de couvrir les tels risques:

Montea gère ce risque par inclure une clause dans les contrats de location qui prévoit l'indexation du loyer actuel. Cette clause comprend également un loyer de base minimum. Nous renvoyons également à la section 1.2.1 du présent rapport.

D'autre part, le risque de hausse des taux d'intérêt réels est limité pour la grande majorité des prêts à taux d'intérêt variables, par la couverture de contrats de type IRS, dont le taux variable est échangé à un taux fixe. Nous renvoyons également à la section 1.3.3 du présent rapport.

³ 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.

⁴ Calculé sur la base du résultat net locatif de Montea au 31/12/2013.

1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea

Le conseil d'administration du gérant statutaire 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 (i) améliorer et optimiser les bâtiments existants, (ii) la gestion commerciale, (iii) la gestion technique des bâtiments et (iv) les investissements éventuels pour les bâtiments existants. 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

a) Description des risques

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, ceci pourrait prendre plus de temps, et il se pourrait que ceux-ci négocient un loyer inférieur. Ces éléments peuvent influencer négativement le résultat de Montea. La durée des baux stipule ainsi le risque de Montea. Cette durée s'élève actuellement à 5,7 années sur la première échéance.

b) Maîtrise des risques

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 est adapté chaque année (en Belgique sur base de l'indice de santé, en France sur base de l'indice du coût de la construction et aux Pays-Bas sur base de l'indice des prix à la consommation)⁵. 100 % des baux en cours en France et aux Pays-Bas sont soumis à l'évolution des indices susmentionnés. Il y a un contrat de location⁶ en Belgique sans indice annuelle. Aucun des revenus locatifs n'est exposé à une baisse du loyer des suites d'une éventuelle baisse de l'indice.
- 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.). En outre Montea s'efforce d'avoir un contrat de location approprié avant la construction du nouveau développement. Au cours du premier trimestre de 2013, Montea a développé en partenariat un projet sur mesure pour St Jude Medical à Brucargo (pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 22/8/2013)⁷. En décembre 2013 Montea a signé un accord de collaboration avec MG Real Estate pour le développement d'un parc logistique à Willebroek (pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 18/12/2013). 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).

⁵ ICC – indice du coût de la construction.

⁶ Le contrat de location avec DHL sur le site de Grimbergen ne contient pas une clause d'indice de santé concernant l'adaptation annuelle du loyer.

⁷ Vous pouvez retrouver les communiqués de presse sur www.montea.com/communiquésdepresse.

- 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.

1.2.2 La gestion du portefeuille immobilier

a) Description des risques

L'équipe interne, éventuellement assisté par des consultants externes et chargée de la gestion quotidienne des bâtiments, assure la gestion technique journalière du portefeuille immobilier et propose régulièrement des solutions efficaces et flexibles afin d'améliorer la qualité et la durabilité du portefeuille. En outre, l'équipe 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 interne. L'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.

Montea a une politique dans laquelle la plus grande partie de la gestion des bâtiments est facturé aux locataires. Pour l'année 2013, un total de EUR 14.000 a été dépensé en frais qui ne peuvent être facturés aux locataires. En outre, un montant de EUR 3,1 millions a été investi en travaux d'amélioration du portefeuille existant. Ce montant correspond à 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

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 et entraîner des frais de gestion supplémentaires.

b) Maîtrise des risques

Si cette situation se présente, Montea compensera temporairement ces fonctions de clé via « outsourcing ».

1.2.3 Risques liés à la variation des coûts opérationnels

a) Description des risques

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'inoccupation 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.

b) Maîtrise des risques

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 Chief Development Officer.

Montea met également l'accent au partenariat pour les nouveaux développements, tant au Benelux et en France, sous la direction du Chief Development Officer.

1.2.4 Risque de destruction des immeubles

a) Description des risques

Le risque existe que les immeubles soient détruits par un incendie, les catastrophes naturelles, les accidents, le terrorisme, etc.

b) Maîtrise des risques

Le risque que les immeubles soient détruits par un incendie ou par d'autres catastrophes est entièrement assuré à la valeur à neuf. Les polices d'assurances souscrites par Montea intègrent également des garanties complémentaires déterminées (comme la perte de loyer⁸) sur base des meilleures couvertures du marché.

Le 31 décembre 2013, la valeur assurée⁹ du portefeuille immobilier s'élevait à EUR 207,3 millions en Belgique et EUR 21,6 millions aux Pays-Bas) et couvre entièrement la juste valeur du portefeuille en Belgique et aux Pays-Bas à cette même date.

51% des sites en France (d'une juste valeur totale de EUR 59,6 millions) sont directement assurés par Montea. Cette assurance couvre la juste valeur des bâtiments. Les autres sites en France (d'une juste valeur totale de EUR 58,1 millions) sont assurés par le locataire¹⁰.

Pendant l'année 2013, une prime totale de EUR 344.180 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 50,4% du total.

⁸ La garantie moyenne pour la perte de loyer s'élève à environ 2 ans.

⁹ Cette valeur représente la valeur totale de la nouvelle construction, y compris la TVA non récupérable, les frais de démolition et d'enlèvement.

¹⁰ Le site principal se situe à Saint-Cyr-en-Val à Orléans (entièrement loué par FM Logistics) avec une juste valeur de EUR 35,5 millions.

1.3 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 Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies proposées sont régulièrement revus et approuvés par le Conseil d'administration.

1.3.1 Structure de la dette

a) Description des risques

Le taux d'endettement de Montea ne peut pas légalement dépasser 65%.

Montea a conclu des accords avec les institutions financières avec lesquelles la dette consolidée ne pouvant dépasser 60% (c.à.d. une croissance de EUR 61,1 millions du portefeuille immobilier, entièrement financé par dette aux paramètres constants).

Les termes de l'obligation du 24 Juin 2013, prévoient un taux d'endettement consolidé de 65% max. (c.à.d. une croissance de EUR 118,8 millions du portefeuille immobilier, entièrement financé par dette aux paramètres constants). Si Montea viole ces engagements, chaque obligataire peut, par notification écrite à Montea, exiger la valeur nominale plus les intérêts courus (le cas échéant) à la date de paiement, sa dette immédiatement exigible et remboursable sans autre formalité, sauf si ce défaut a été mis juste avant la réception de la notification par Montea.

b) Maîtrise des risques

Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, il faut établir un plan financier, suivant l'AR Sicafi, avec un calendrier d'exécution, décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65%¹¹.

Le 31 décembre 2013, le taux d'endettement consolidé s'élève à 52,82%¹² (contre 51,33% au 31 décembre 2012) au niveau consolidé et 52,86% sur une base statutaire. Montea doit donc établir un plan financier avec un calendrier d'exécution. Pour plus de détails à ce sujet, nous renvoyons au point 4.5.4 de ce rapport annuel.

Montea dispose d'une capacité d'endettement consolidée d'environ EUR 118 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65% (ce qui correspond à une croissance possible du portefeuille immobilier de 37,2% (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de EUR 118 millions par rapport à sa juste valeur actuelle, y inclus la juste valeur des panneaux solaires, de EUR 319,5 millions) entièrement financée par la dette). Montea a conclu avec ses banques des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. De ce fait, la capacité d'endettement consolidée atteint EUR 61 millions (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de EUR 61 millions par rapport à sa juste valeur actuelle, y inclus la juste valeur des panneaux solaires, de EUR 319,5 millions) (ce qui revient à une croissance possible du portefeuille immobilier de 19,1% entièrement financée par la dette).

¹¹ Art. 54 de l'AR sur les sicaf immobilières.

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

Inversement, la structure actuelle du bilan pourra absorber une réduction de la valeur du portefeuille immobilier de respectivement 19,9% ou 12,7% (sous paramètres constants) avant d'atteindre un franchissement du taux d'endettement maximum de 65 % ou 60 %.

1.3.2 Risque de liquidités

a) Description des risques

Le risque de liquidités implique que Montea ne dispose pas des moyens de liquidités nécessaires à un moment donné, et ne pourra non plus obtenir les financements nécessaires afin de répondre à ses dettes courantes.

- **Lignes de crédit**

Tenant compte du statut juridique d'un sicafi et compte tenu de la nature des biens dans lesquels Montea investit, le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est limité (sauf pour les événements imprévus), même dans le contexte d'une révision des conditions de crédit. D'autre part, les marges de crédit peuvent augmenter au moment que les lignes de crédit à échéance doivent être renouvelées, si les conditions du marché se détériorent par rapport aux années précédentes.

En outre, il y a un risque d'annulation de lignes de crédit bilatérales par l'annulation, la résiliation ou la révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des obligations («covenants») qui ont été négociés au moment de la signature de ces contrats de financement. Les engagements que Montea a conclu avec ses institutions financières sont compétitifs et comprennent que la dette (selon l'AR Sicafi) ne dépasse pas les 60%.

Montea est donc, en cas de non-respect de ses obligations et, plus généralement, en cas de défaut aux termes des présents contrats, exposée au risque d'un remboursement anticipé forcé de ces prêts. Sur base des conditions actuelles et les perspectives sur cette base, Montea n'a aucune connaissance d'éléments qui peuvent indiquer que un ou plusieurs engagements ne pourraient plus être respectés. Le risque ne peut pas être totalement exclu.

Montea (et ses filiales) n'ont ni donné ni reçu d'hypothèques, de prêts ou d'acomptes en dehors des lignes de crédit visées plus haut.

- **Émission d'obligations pour EUR 30 millions**

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé le 24 juin 2013 à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de EUR 30 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée de sept ans arrive à échéance le 28 juin 2020. Il est possible que Montea ne peut rembourser les obligations à la date d'échéance.

En effet, en vertu de l'article 5.6.3 des conditions générales de l'émission (*Terms and Conditions*), Montea peut être tenue de rembourser anticipativement les obligations émises si un changement se produit dans le contrôle de Montea. Dans ce cas, tout titulaire d'une obligation pourra exiger de Montea le rachat de son titre à 100,00 pour cent de la valeur nominale, avec les intérêts échus mais non encore payés. En application de l'article 5.6.3 des « Terms and Conditions », un changement dans le contrôle de Montea est réputé intervenir en cas de changement dans le contrôle sur le gérant statutaire. En d'autres termes, en cas de changement dans le contrôle sur le gérant statutaire, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Montea le remboursement anticipé des obligations émises.

b) Maîtrise des risques

Au 31 décembre 2013, Montea disposait d'un total de EUR 160 millions en lignes de crédit, dont EUR 138 millions déjà consommés. Sur ce total, EUR 26,7 millions viendront à échéance en 2014. Pour en savoir plus sur la structure de financement de Montea, nous renvoyons au point 4.5 de ce rapport annuel.

Le commentaire 34 récapitule les lignes de crédit souscrites et utilisées, avec leurs échéances respectives.

Le risque de liquidité pour la sicafi est endigué par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale hors garanties locatives perçues (soit EUR 172,6 millions) se compose à 80,0% de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant 17,2% et les dettes de leasing 2,8% ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC et Banque Degroof) ; cette diversification garantit des conditions financières attractives ;
- le terme de la dette financière : en 2013, la dette totale existante à échoir a été refinancée par l'émission d'un emprunt obligataire de EUR 30 millions, d'une durée de 7 ans (pour en savoir plus, voir le communiqué de presse du 24 juin 2013). Montea analyse actuellement sa dette afin d'être prête, avant les échéances de ses lignes de crédit, pour un refinancement aux conditions du marché.

Afin de faire face à un éventuel problème de liquidités, Montea entreprend toujours des démarches pour pouvoir disposer à temps du financement nécessaire à la croissance du portefeuille. La Société 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.

1.3.3 Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt**a) Description des risques**

Les taux d'intérêt à court et à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer fortement.

Si l'on excepte les contrats de leasing¹³ et l'emprunt obligataire¹⁴, toutes les dettes financières de Montea sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 mois). Cela permet à Montea de profiter d'éventuels taux favorables.

b) Maîtrise des risques

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.

¹³ En ce qui concerne les contrats de leasing, Montea supporte actuellement une dette financière de EUR 5,0 millions (2,8% de la dette financière totale). Ces contrats de leasing (pour 3 sites) arrivent à échéance entre 2014 et 2017. Ils ont été conclus moyennant une annuité fixe par trimestre (charge d'intérêt comprise).

¹⁴ Montea a émis un emprunt obligataire au taux fixe de 4,107%. Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 24/06/2013.

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 31/12/2013, la dette totale à taux variable, soit EUR 138 millions, était couverte à 88,2% par des instruments de couverture du type IRS, avec échéance entre 2013 et 2021. 17,8% (ou EUR 24,6 millions) d'un total de EUR 138 millions est donc exposé aux taux d'intérêt variables.

En 2013, 2 contrats IRS (pour un montant nominal total de EUR 25 millions) ont été remplacés par un contrat (d'un montant nominal total de EUR 25 millions). La transaction poursuit un objectif de maîtrise du coût du financement : la valeur négative des instruments de couverture les plus chers est étalée sur une durée plus longue, compte tenu d'un coût de couverture inférieur. Suite à cette transaction, le montant des financements et des instruments de couverture restant égal, le coût de la couverture ne dépassera pas 2,5% (jusqu'au 31/10/2016).

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 positives de la juste valeur des instruments de couverture ont été enregistrées suite à l'augmentation des taux d'intérêt.

Le commentaire 17 récapitule 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 variable entraînerait une hausse ou une baisse de EUR 0,1 million de la valeur marchande des instruments de couverture financière. Cette sensibilité n'affecte pas la trésorerie : elle serait sans impact sur le résultat net courant, au contraire du résultat net.

Compte tenu des lignes de crédit à taux variable, des instruments de couverture ainsi que des taux fixes sur l'emprunt obligataire et les contrats de leasing, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2013 à 3,92%¹⁵ (y compris les marges bancaires)¹⁶.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2013 et des taux d'intérêt de court terme en vigueur à cette date, une hausse des taux d'intérêt de court terme de 100 points de base n'entraînerait qu'une faible augmentation de la charge financière totale (+ EUR 0,2 million).

1.3.4 Risque de change

Le portefeuille immobilier de Montea se compose uniquement d'immeubles en Belgique, aux Pays-Bas et en France et tous les baux sont en euros. La société n'est donc pas exposée à des risques de change.

¹⁵ Ce coût financier est la moyenne de tout l'exercice 2013, y compris des 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 financière en 2013.

¹⁶ Pour plus de détails concernant le politique de financements, nous renvoyons à la section 4.5.

1.3.5 Risque de crédit

a) Description des risques

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.

b) Maîtrise des risques

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 Société ne propose un bail, compte tenu d'une garantie locative de 3 ou 6 mois.

1.3.6 Risque relatif aux procédures en cours

Montea a déjà mentionné l'action judiciaire intentée à son encontre par un tiers en 2008. Ce tiers estimait avoir droit à l'apport, par fusion ou autrement, de certains bâtiments. 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, la Cour d'appel de Bruxelles a en partie donné raison à l'adversaire. Suite à cet arrêt, Montea a constitué dans ses comptes annuels consolidés au 31/12/2011 une provision à hauteur de EUR 1.200K.

Durant l'exercice 2012, un paiement de EUR 1.198K a été effectué. Montea a déposé un pourvoi en cassation contre cette décision. Dans son arrêt du 24 octobre 2013, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi. Cela met fin à l'action judiciaire. L'arrêt de la Cour de Cassation est de toute manière sans effet sur les chiffres consolidés de Montea pour 2013. Pour plus de détails, nous renvoyons au point 4.3.8.1 « Convention d'apport de bâtiments suite à l'introduction en bourse » de ce rapport annuel.

1.4 Risques réglementaires

1.4.1 Cadre législatif des sicaf immobilières publiques

En tant que sicafi, Montea bénéficie d'un régime fiscal favorable. Les résultats (revenus locatifs et plus-values des ventes moins les charges d'exploitation et les charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés au niveau de la sicafi (mais les filiales n'y échappent pas). Les dividendes distribués par une sicafi sont frappés d'un précompte de 25 %¹⁷.

Si son statut de sicafi n'était plus reconnu, en raison d'un non-respect grave et durable par Montea des dispositions de la Loi du 3 août 2012 ou de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 (ou de la réglementation qui le remplacerait à l'avenir), Montea perdrait le bénéfice de ce régime fiscal favorable. Montea considère ce risque comme purement théorique, car la société veille au respect de ses obligations.

¹⁷ L'augmentation à 25% du précompte mobilier sur les dividendes des sicafi (non résidentielles) résulte de la modification de l'art. 269 du Code des impôts sur les revenus 1992 suite à l'art. 84 de la loi-programme du 27/12/2012 (M.B. 31/12/2012). Le changement s'applique aux revenus octroyés ou mis en paiement à partir du 1/1/2013. Auparavant, le précompte mobilier sur les dividendes s'élevait à 21% seulement.

Par ailleurs, la perte de cette reconnaissance contraindrait normalement Montea à rembourser ses crédits de manière anticipée ou accélérée.

Enfin, Montea est exposée au risque de futurs changements dans le régime des sicafi.

1.4.2 Cadre législatif des SIIC

Pour mener à bien ses investissements immobiliers en France, Montea a choisi le régime fiscal des « Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées » (ci-après **SIIC**), suivant l'article 208 du Code général des impôts (CGI) français.

Le non-respect ou la modification des règles du régime fiscal transparent appliqué aux activités françaises peut conduire à la perte du statut fiscal favorable et à l'obligation de rembourser certains crédits.

1.4.3 Cadre législatif des FBI

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea SCA a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après **FBI**) suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969. La demande est actuellement examinée par le Ministère des Finances.

1.4.4 Changements potentiels du cadre légal dans lequel Montea opère

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 les initiatives européennes : la Directive AIFM (« Alternative Investment Fund Managers ») et le Règlement EMIR (« European Market Infrastructure Regulation »).

En raison de statut de sicafi publique, le droit belge considère actuellement Montea comme un organisme de placement collectif. En conséquence, elle risque aussi d'être traitée comme un organisme de placement alternatif (**AIF**) au sens de la Directive AIFM, qui devait être transposée dans le droit belge pour le 22 juillet 2013, mais ne l'est pas encore. Si la société devait être considérée comme un AIF dans le cadre de la Directive AIFM (transposée en droit belge), cela affecterait négativement ses activités, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et ses perspectives. Les autres exigences prescrites par la Directive AIFM exerceraient un effet négatif sur l'organisation opérationnelle de Montea (notamment par l'introduction du rôle de conservateur) tout en alourdissant considérablement ses charges administratives et ses frais de gestion.

Si la société devait être considérée comme AIF, elle serait également confrontée à d'autres réglementations européennes, qui s'appliquent ou s'appliqueront aux AIF, dans le Règlement EMIR. Si le Règlement EMIR devait s'appliquer à Montea, la société risque des frais de financement plus importants dans le cadre des garanties des instruments de couverture auxquels elle fait appel pour maîtriser ses risques et l'impact sur la disponibilité de ses crédits.

Au stade actuel, on ignore encore si la Directive et le Règlement s'appliqueront à Montea. De même, on ne sait pas encore comment le législateur belge va transposer la Directive AIFM.

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 ou d'augmenter le taux d'endettement (par exemple par la simple application de nouvelles règles comptables), de réduire le taux d'endettement maximum ou d'influencer la hauteur des dividendes obligatoires aux actionnaires de Montea.

Par ailleurs, de nouvelles législations et réglementations nationales peuvent entrer en application, de même que des modifications aux textes existants, comme p.ex. 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 comme expliqué 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.

1.4.5 Législation urbanistique et environnementale

a) Description des risques

Si les pouvoirs publics ou les autorités administratives modifient les réglementations, cela peut affecter négativement les possibilités d'exploitation des bâtiments, en influençant les revenus locatifs et les possibilités de remise en location, et en augmentant les frais de maintien en état d'exploitation.

b) Maîtrise des risques

Montea évalue continuellement, avec l'aide de conseillers extérieurs, les changements possibles dans les impératifs légaux en matière d'urbanisme et d'environnement.

1.4.6 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.

1.4.7 Risques liés à l'environnement

a) Description des risques

Il s'agit des risques liés à l'état du bâtiment, la qualité du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.

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.

b) Maîtrise des risques liés à la construction et à l'environnement

Avant l'achat du bâtiment, Montea examine de manière approfondie toutes les dérogations et les risques environnementaux. Afin de prévenir tout risque de pollution, 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. 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.

2. Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Depuis sa naissance, Montea a connu une vigoureuse croissance. Spécialiste de l'immobilier logistique, Montea scrute le marché depuis 2006 à la recherche de nouvelles possibilités d'investissement. Peu après son introduction en bourse, Montea a décidé de se diversifier en direction de la France, et en 2013, sur la base d'une analyse détaillée, les Pays-Bas venaient s'ajouter au champ d'action de Montea.

Avec un volume d'investissement total de EUR 40,6 millions en Belgique et aux Pays-Bas, Montea confirme en 2013 son historique de croissance. En Belgique, Montea a assumé son rôle de spécialiste de l'immobilier logistique dans le cadre de plusieurs transactions : développement sur mesure pour St. Jude Medical, achat d'un petit complexe logistique à l'aéroport de Zaventem (Brucargo), et acquisition de deux sites logistiques au port de Gand. Montea a fait ses premiers pas sur le marché néerlandais en achetant un bien logistique à Almere, loué pour 22 ans à Aware-Food Group.

En même temps que la croissance, nous avons mis l'accent sur la performance du portefeuille. Le taux d'occupation est resté voisin de 95% durant toute l'année. Nous nous sommes par ailleurs attachés à améliorer la durée moyenne des contrats de location, qui se situait à 5,7 ans le 31 décembre 2013.

Troisième réalisation importante de 2013 : la diversification de la dette par l'émission d'un emprunt obligataire, le refinancement de la dette financière échue et la maîtrise du coût de financement.

Le portefeuille immobilier de 584.694 m², réparti sur 35 sites, génère un rendement brut moyen de 8,35% (revenus locatifs annuels contractuels par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier). Ce rendement brut moyen est issu de contrats de location conclus avec +/- 80 clients petits et grands opérant dans des secteurs très divers, de la logistique (DHL, FM Logistics, Fedex, Chronopost et Norbert Dentressangle) à l'industrie (BF Goodrich, Brossette et Jan De Nul) en passant par les biens de consommation (Unilever, H&M et Barry Callebaut).

En 2013, Montea est restée concentrée sur la gestion active de son patrimoine immobilier existant.

Le revenu locatif net se monte à EUR 23,7 millions, soit une hausse de 18,7% par rapport à 2012. Montea a signé de nouveaux baux et en a prolongé d'autres pour une superficie de plus de 36.000 m². Montea parvient ainsi à clôturer l'exercice sur un taux d'occupation de 94,9%¹⁹.

La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) atteint 84,1% pour toute l'année 2013, soit en ligne avec celle de 2012.

Le taux d'endettement consolidé atteint 52,8%. La dette financière envers les banques est couverte à 82,2% par des contrats qui garantissent ensemble un taux de financement fixe de 3,94%.²⁰

¹⁹ 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.

²⁰ Ce coût financier représente le taux annuel actualisé de la dette bancaire, de l'emprunt obligataire et des dettes de leasing, sur la base des couvertures en place et du taux d'intérêt à court terme au 31 décembre 2013.

Enfin, attirons votre attention sur trois autres éléments qui influencent également le résultat net de EUR 15,97 millions mais sont sans effet sur le résultat net courant de 13,5 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 1,3% (ou EUR 4,1 millions). Ensuite, la vente des sites de Laeken et de Vilvorde et la vente du droit de superficie de Brussels Airport ont permis de réaliser une plus-value de EUR 1,1 million. Enfin, on constate une importante variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39) utilisés durant l'exercice. Le phénomène s'explique par l'évolution des taux d'intérêt de long terme (EUR 5,5 millions, entièrement inclus dans le résultat).

Au vu de ce qui précède, Montea enregistre un résultat net de 15,97 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 immeubles de placement, le résultat courant net atteint EUR 13,5 millions, soit 20,8% de mieux que l'an dernier.

Le Conseil d'administration va proposer à l'Assemblée générale ordinaire du 20 mai 2014 la distribution d'un dividende brut de EUR 1,97 par action pour toute l'année 2013, ce qui représente une hausse de 2,1% par rapport à l'an dernier (EUR 1,93 par action). Cela correspond à un dividende net de EUR 1,4775 par action²¹ à comparer à EUR 1,4475 de 2012.

En conclusion, le Conseil d'administration tient à remercier toute l'équipe de Montea pour son engagement quotidien et pour les bonnes performances de 2013.

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 Une légère baisse de 0,4% suite au passage du précompte mobilier à 25% en 2013.

3. Chiffres clés

 MONTEA SPACE FOR GROWTH		31/12/2013	31/12/2012
		12 mois	12 mois
Portefeuille			
Portefeuille immobilier - Immeubles			
Nombre de sites		35	32
Surface du portefeuille immobilier			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	535.352	466.042
Bureaux	M ²	49.342	48.725
Surface totale	M²	584.694	514.767
Potentiel de développement	M ²	90.500	90.500
Valeur du patrimoine immobilier			
Juste valeur (1)	K€	311.936	283.678
Valeur d'investissement (2)	K€	324.815	295.039
Taux d'occupation			
Taux d'occupation (3)	%	94,85%	96,27%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur (1)	K€	7.590	7.777
Résultats consolidés			
Résultat net courant			
Résultat net locatif	K€	23.659	19.927
Résultat d'exploitation (4)	K€	19.892	16.756
Marge d'exploitation (5)	%	84,08%	84,08%
Résultat financier	K€	-6.206	-5.469
Résultat net courant (6)	K€	13.494	11.248
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		6.587.896	5.634.126
Résultat net courant / action	€	2,05	2,00
Résultat net non courant			
Résultat sur le portefeuille (7)	K€	-3.022	-6.330
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€	5.497	-8.023
Résultat net	K€	15.969	-3.106
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		6.587.896	5.634.126
Résultat net / action	€	2,42	-0,55
Bilan consolidé			
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€	138.869	123.663
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	179.472	157.836
Total du bilan	K€	339.797	307.498
Ratio d'endettement (9)	%	52,82%	51,33%
Actif net / action	€	20,39	19,18
Actif net / action (excl. IAS 39)	€	22,43	22,17
Cours de bourse (10)	€	31,65	28,40
Prime / (décote)	%	41,13%	28,07%

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS. Le montant de EUR 180.535K (placements immobiliers à la rubrique I.C du bilan) dépasse de EUR 609K la juste valeur des immeubles de placement. Cette différence concerne la valeur comptable des bureaux à usage propre.

(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 opérationnel 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.

4. Rapport de gestion

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 et 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 pour DHL Global Forwarding et St Jude Medical, sont des exemples intéressants de cette vision. Montea ambitionne de réaliser à l'avenir d'autres projets du genre.

4.2 Rapport immobilier²²

4.2.1 Le marché immobilier semi-industriel et logistique en Belgique 2014

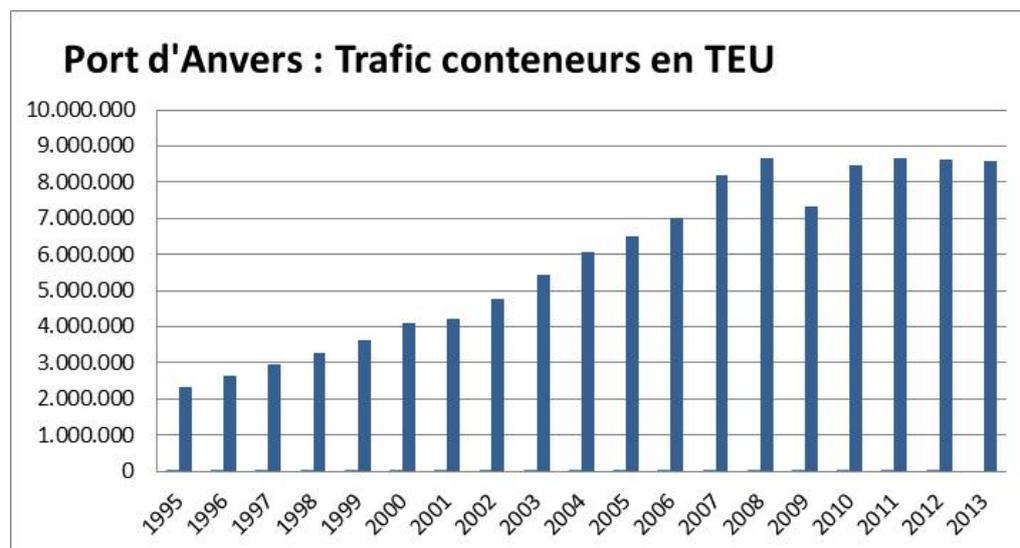
La crise financière, avec la chute de Lehman Brothers en point d'orgue et la crise de l'euro qui a suivi, ont longtemps pesé sur le climat des investissements. Les signes naissants d'une stabilisation du contexte économique sont donc relevés avec empressement. Si la croissance est restée minimale en 2013 (+ 0,1 %), les prévisions pour 2014 sont plus optimistes (+1,1 %). Tant la confiance des consommateurs que la confiance des dirigeants d'entreprise ont depuis lors repris vigueur. L'augmentation persistante du chômage vient toutefois tempérer l'optimisme. En effet, la croissance économique n'est pas suffisante pour compenser la hausse de la population active tandis que la compétitivité de la Belgique par rapport à nos voisins reste perfectible.

4.2.1.1 Conjoncture

4.2.1.1.1 2013 : année inégale

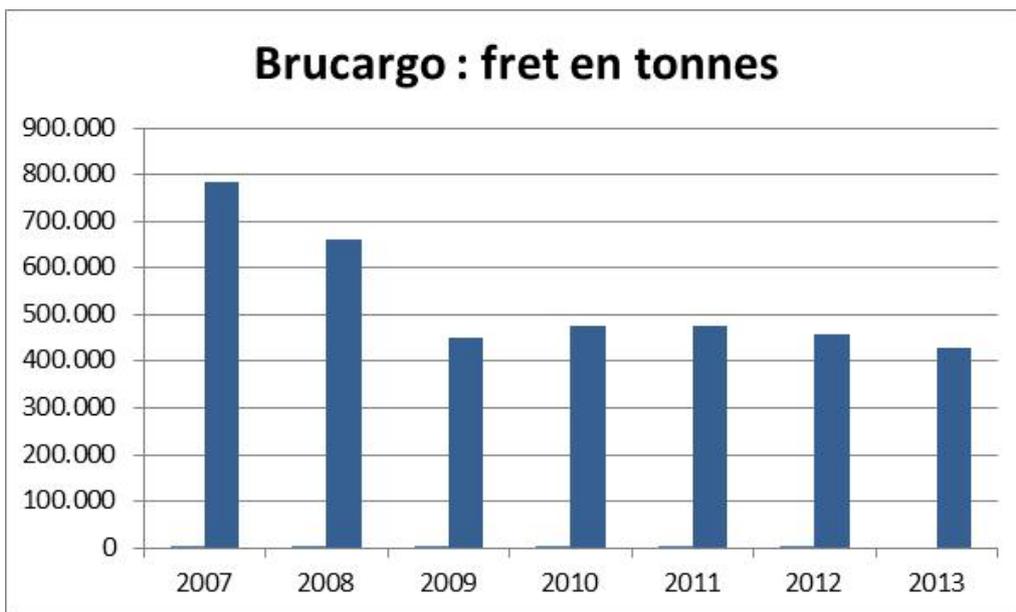
L'activité de deux grands hubs logistiques, le port d'Anvers et l'aéroport cargo Brucargo, donne une idée des performances économiques de 2013.

Le port d'Anvers a traité près de 191 millions de tonnes de marchandises en 2013. La progression de quasiment 4 % établit un nouveau record et s'explique par la forte augmentation (+30 %) de la catégorie du vrac liquide. Le trafic de conteneurs, exprimé en TEU (Twenty-foot Equivalent Unit), qui constitue la catégorie la plus importante, accuse toutefois une légère baisse.



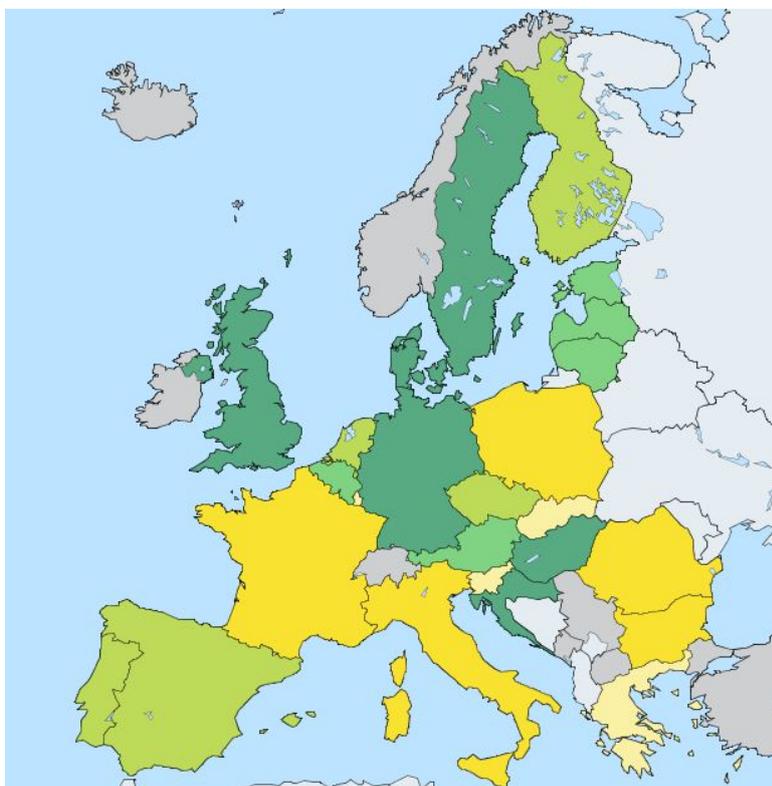
Le fret aérien chez Brucargo affiche un recul marqué à la suite de l'arrêt de quelques liaisons « full freighter ». Les acteurs dits intégrés n'ont pas pu compenser entièrement cette baisse, car le transport de fret dans les avions de ligne a aussi reculé. La vigueur du troisième trimestre, avec une progression de près de 7 %, permet de croire à une amélioration en 2014.

²² Source : De Crombrugge & Partners SA pour le marché immobilier en Belgique, Deloitte France pour le marché immobilier en France et Troostwijk BV pour le marché immobilier aux Pays-Bas.



4.2.1.1.2 Perspectives économiques

L'ESI (*Economic Sentiment Indicator* ou Indicateur du climat économique) offre une synthèse intéressante de la confiance des entreprises et des consommateurs en Europe. La carte ci-dessous montre comment se porte la confiance économique au sein de l'UE à la fin de l'année 2013. Plus le pays est coloré en vert, plus le climat économique y est favorable. Des pays qui ont gravement souffert de la crise, comme l'Espagne et le Portugal, obtiennent désormais un meilleur résultat que la France et l'Italie, où les problèmes étaient peut-être moins profonds, mais tendent aujourd'hui à persister à défaut d'un changement de cap radical. La Belgique, quant à elle, se trouve plutôt dans le groupe intermédiaire.



Source: Eurostat

4.2.1.2 E-commerce et logistique

E-commerce : percée en 2013

L'année 2013 a vu une véritable percée de l'achat de marchandises en ligne en Belgique. BeCommerce, l'association des commerçants en ligne, fait état d'une augmentation du chiffre d'affaires de $\pm 21\%$ en comparaison de la période de fin d'année en 2012. Le chiffre d'affaires global a progressé de plus de 18 % et dépasse désormais 1,8 milliard d'euros. Ces chiffres n'incluent pas les nombreux achats opérés sur des sites Internet étrangers. Les défis logistiques qui accompagnent cette croissance ne doivent pas être sous-estimés. Des livraisons correctes et respectueuses des délais sont en effet essentielles pour la satisfaction de la clientèle en ligne. La possibilité de choisir son mode de livraison est une priorité à cet égard.

La livraison peut prendre plusieurs formes :

- sur le lieu de travail ;
- au domicile ;
- dans un point relais.

Les nouvelles tendances sont la livraison le jour même ou en 24 heures maximum et la possibilité de choisir une tranche horaire précise. La possibilité de suivre sa commande est également appréciée. Outre le flux d'information numérique, il y a aussi le flux physique qui débouche sur la livraison finale de la commande.

La croissance persistante du commerce en ligne en Belgique et en Europe s'accompagne du développement manifeste de la chaîne logistique qui assure l'acheminement concret des marchandises. Il est évident que le succès de l'e-commerce pose de nouvelles exigences pour son traitement logistique.

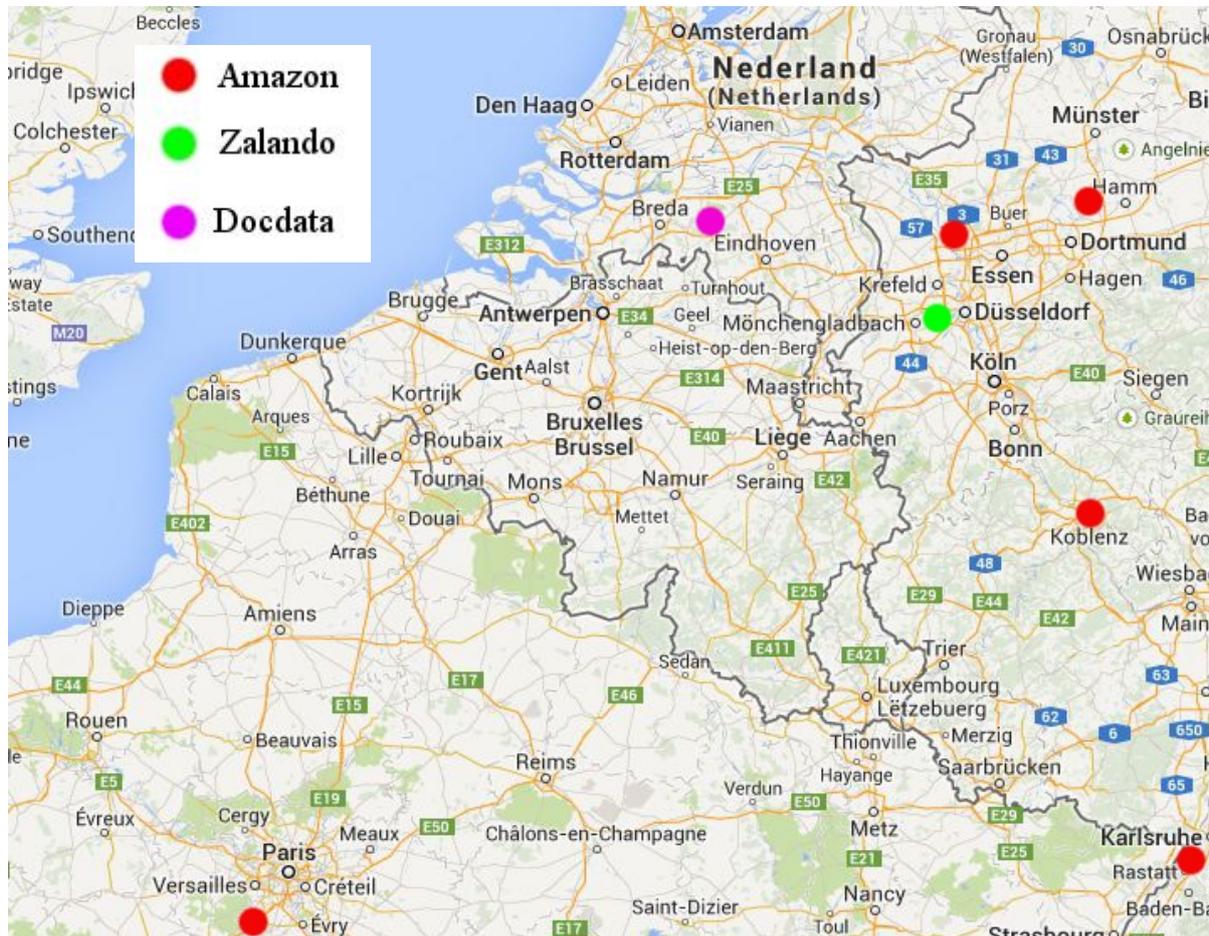
Dans ce contexte, deux tendances sont notables en matière d'immobilier. D'une part, il y a les méga-complexes logistiques, qui sont à la fois les zones de stockage et les lieux d'expédition de grands acteurs du commerce en ligne. D'autre part, nous trouvons les cross-docks flexibles, qui sont des relais régionaux entre l'envoi de la commande et la livraison finale.

Gigantisme

La progression des chiffres d'affaires et l'augmentation de l'offre ont engendré une demande supplémentaire de grands espaces de stockage. La superficie minimale dépasse rapidement 50 000 m². Ces centres appelés *fulfilment centers*, comme celui d'Amazon, assurent non seulement le stockage et le traitement logistique de leur propre boutique en ligne, mais le font également de plus en plus pour le compte de tiers. Il s'agit alors souvent d'acteurs d'Internet de taille plus modeste, qui sous-traitent le traitement logistique de leurs commandes.

Dans ce domaine, la Belgique ne joue pas encore un rôle prépondérant. Les raisons les plus évidentes sont les charges salariales et la taille trop réduite du marché intérieur. Les marchandises commandées sur un site Internet belge proviennent donc souvent de ces *fulfilment centers* étrangers, situés dans les pays voisins. Amazon possède pas moins de sept sites de ce type en Allemagne, dont plusieurs se trouvent à proximité de la Belgique. Docdata, qui traite les commandes du site bien connu bol.com, se trouve à Waalwijk, ce qui lui permet de desservir aussi facilement le marché belge.

Carte des fulfilment centers :



Le VIL (*Vlaams Instituut voor de Logistiek*) veut ramener ces centres de distribution en Belgique et a créé un groupe de travail à cet effet. La situation centrale et les ports flamands sont des atouts solides à cet égard. En effet, de nombreuses marchandises entrent en Europe par le port d'Anvers et sont ensuite acheminées vers l'intérieur de l'Europe via la Belgique.

Flexibilité : transbordement

Un tout autre type de bâtiment est ensuite utilisé pour la distribution finale des marchandises. Ces cross-docks sont plus petits que les grands complexes logistiques et, compte tenu de la rapidité du transit, ils ne doivent pas non plus posséder une hauteur libre de 10 m comme un entrepôt de stockage traditionnel, mais ils disposent d'un plus grand nombre de portes de chargement. Ils dissimulent souvent un réseau de hubs qui reçoivent les marchandises puis les réexpédient dans un délai très court, sans nécessiter de stockage prolongé.

Cette structure de hub présente de nombreux avantages tels que :

- un stockage limité et donc une baisse du fonds de roulement ;
- une économie réalisée sur l'espace de stockage ;
- un transfert plus fluide des marchandises vers l'utilisateur final.

4.2.1.3 Les fermetures créent de l'espace et de nouvelles opportunités

La fermeture des usines automobiles belges de Renault, Opel et Ford ont provoqué une grande agitation ces dernières années. Ces fermetures offrent toutefois aussi de nouvelles opportunités en raison des superficies souvent très vastes rendues ainsi disponibles.

Renault Vilvorde

L'ancien parking de Renault occupe une superficie de 27 ha. Après la vente de ± 3,5 ha pour la construction du nouvel hôpital Jan Portaels, il reste encore environ 23 ha. Il est clair qu'un terrain d'une telle étendue est plutôt exceptionnel dans la périphérie flamande de Bruxelles, zone densément peuplée et très urbanisée. Le propriétaire actuel, Renault, aimerait vendre l'intégralité du site le plus rapidement possible à un acteur unique.

Opel Anvers

La saga relative à la vente de ce terrain de 90 ha n'est pas terminée. La société gestionnaire du port anversois, qui dispose d'un droit de préemption, ne parvient pas à se mettre d'accord sur le prix avec le propriétaire actuel General Motors. L'étendue du site, au cœur de la zone portuaire, est tout bonnement exceptionnelle. Bien qu'une fonction logistique soit possible, la préférence va plutôt à une affectation comme site associé à la production ou nouveau pôle chimique. L'avenir dira quels investisseurs pourront être intéressés et quelles activités ils développeront.

Ford Genk

Fin décembre 2013, le gouvernement flamand est devenu le propriétaire de ce site de 140 ha pour la somme symbolique d'un euro. Il convient toutefois de prendre en considération le coût de l'assainissement. Après la fermeture fin 2014, il faudra prévoir une année pour le démantèlement complet, de sorte que le transfert de propriété interviendra seulement fin 2015. Il est impossible de dire à l'heure actuelle quelle sera l'affectation du site. Il présente en tous les cas quelques atouts solides, comme un accès à une voie navigable grâce au canal Albert tout proche et l'infrastructure ferroviaire.

Les sites précités relativisent quelque peu la plainte souvent exprimée par le monde des affaires concernant le manque cruel d'espace pour entreprendre. Dans des zones spécifiques, comme Bruxelles et le Brabant flamand, les terrains disponibles sont en effet limités, mais en élargissant le spectre, on trouve une certaine réserve d'espace. En effet, outre les sites mentionnés plus haut, il existe d'autres sites pour la plupart constructibles, qui attendent une affectation depuis des années déjà. Pour n'en citer que quelques-uns : Sea Gate Logistics (Plassendale Ostende), Kristal Park (Lommel) et Magna Park (La Louvière). Le Trilogiport de Liège, où les travaux ont désormais vraiment commencé, offrira aussi à terme plus de 70 ha de stockage et de possibilités de transbordement. De même, des centaines d'hectares de terrain restent également disponibles dans les quartiers qui bordent le port de Gand, notamment Kluizendok, De Nest et Rieme Noord, avec des projets logistiques réalisables à court terme.

Étant donné le rythme soutenu de la désindustrialisation et de l'automatisation, un certain nombre de vieux sites de production pourront encore se retrouver sur le marché à terme. L'impact de la production locale sur mesure de pièces en impression 3D peut aussi avoir des conséquences sur la demande d'espace de stockage.

4.2.1.4. SWOT analyse du marché immobilier semi-industriel et logistique en Belgique

<p>S</p> <ul style="list-style-type: none"> - SITUATION CENTRALE EN EUROPE DE L'OUEST - MARCHE SOLIDE DE PME EN FLANDRES - PLUSIEURS PROJETS LOGISTIQUES CLES EN MAIN - PRIX DE LOCATION COMPETITIFS p.r.aux REGIONS ENVIRONNANTES 	<p>W</p> <ul style="list-style-type: none"> - COÛT MAIN D'ŒUVRE ELEVÉ - CHANGEMENT DU CLIMAT FISCAL - STOCK D'EMPLOI AVEC CONNAISSANCE LOGISTIQUE LIMITE, MALGRÉ LE CHÔMAGE - IMAGO DU SECTEUR
<p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> - ASSAINISSEMENT DES SITES INDUSTRIELS VIEUX - ACROISSEMENT DE PORTFOLIO D'IMMEUBLES PEB - E-COMMERCE - 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 - PRIX D'ENERGIE ELEVÉS - RECU SECTEUR INDUSTRIEL PAR RAPPORT A L'ECONOMIE DE SERVICES - EVOLUTION VERS L'EUROPE DE L'EST

4.2.1.5. Le marché locatif

4.2.1.5.1 Offre

Stock

Grâce à l'achèvement de quelques grands projets logistiques et au développement continu du secteur semi-industriel, les stocks ont encore augmenté en 2013. La hausse n'est toutefois pas uniforme. En Flandre, ce sont surtout les provinces d'Anvers et de Flandre orientale qui ont enregistré une forte croissance. En revanche, le Limbourg livre une prestation médiocre. En Wallonie, le Hainaut surtout a poursuivi sa progression tandis que Liège continue à faire du sur-place

Stock (m ²)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anvers	5.662.000	5.875.000	5.905.000	6.090.000	6.255.000	6.520.000
FL-Orientale	1.756.000	1.785.000	1.845.000	1.895.000	1.930.000	1.995.000
FL-Occidentale	1.165.000	1.175.000	1.200.000	1.230.000	1.240.000	1.250.000
Limbourg	3.916.000	3.925.000	3.945.000	3.955.000	4.045.000	4.060.000
Brabant Flamand		2.915.000	3.055.000	3.060.000	3.090.000	3.135.000
Bruxelles	4.675.000	795.000	810.000	835.000	845.000	850.000
Brabant Wallon		1.185.000	1.185.000	1.190.000	1.190.000	1.190.000
Liège	2.435.000	2.445.000	2.485.000	2.495.000	2.525.000	2.535.000
Namur	600.000	600.000	610.000	610.000	610.000	610.000
Hainaut	1.636.000	1.775.000	1.940.000	1.955.000	1.990.000	2.035.000
Luxembourg	665.000	670.000	680.000	680.000	680.000	680.000
TOTAL	22.510.000	23.145.000	23.660.000	23.995.000	24.400.000	24.860.000

Projets

Les projets purement spéculatifs sont uniquement présents dans le secteur semi-industriel où des parcs industriels de taille plus réduite, avec des unités de PME, restent performants. Ce marché est souvent l'œuvre de promoteurs locaux, même si la professionnalisation gagne du terrain. Par ailleurs, en Flandre, et surtout en Wallonie, des terrains sont mis en vente par un certain nombre d'intercommunales ou de sociétés de développement régional.

Les développements observés dans le secteur logistique sont l'œuvre d'une poignée d'acteurs professionnels. Étant donné que l'évolution spéculative de nouveaux projets dans le secteur logistique a presque totalement cessé, il importe avant tout pour ces acteurs de disposer de terrains constructibles et de permis. Une fois qu'un accord est conclu avec le bailleur ou l'utilisateur final, la réalisation peut alors rapidement commencer, et, en fonction du projet, une réception des travaux est possible dans l'année. Compte tenu des loyers relativement bas et du prix élevé des terrains, il convient de recourir de façon optimale aux économies d'échelle potentielles et à des techniques de construction efficaces.

Projets (m ²)	Semi-industriel	Logistique (2013 - 2016)	Logistique (> 2016)	Total
Anvers	81.058	467.380	227.500	775.938
FL-Orientale	29.900	218.112	303.750	551.762
FL-Occidentale	82.480	-	58.500	140.980
Limbourg	30.650	40.000	-	70.650
Brabant Flamand	61.436	85.000	-	146.436
Bruxelles	3.000	-	55.000	58.000
Brabant Wallon	7.000	27.000	-	34.000
Liège	4.000	38.000	265.000	307.000
Namur	1.000	13.143	-	14.143
Hainaut	13.852	12.500	166.000	192.352
Luxembourg	14.000	-	110.000	124.000
TOTAL	328.376	901.135	1.185.750	2.415.261

En dépit de la plainte souvent formulée concernant le manque d'espace pour entreprendre, tant le secteur semi-industriel que le secteur logistique présentent un vaste stock de projets. Dans le secteur logistique, il s'agit assurément d'une réserve alimentée par la demande ; certains projets sont déjà en cours depuis des années, mais leur affectation concrète reste à ce jour extrêmement vague. À terme, les anciens terrains d'Opel Anvers et Ford Genk offrent encore de vastes possibilités de développement supplémentaires.

La demande actuelle de nouveaux grands espaces logistiques est toutefois limitée. Il s'agit souvent d'un déplacement plutôt qu'un véritable élargissement.

Les principaux projets, dont un certain nombre figurent déjà dans le take-up puisque leur développement vise un usage propre, sont notamment :

Commune	Adresse / Projet	Type	Superficies (m ²)	Disponibilité
2830 Willebroek	De Hulst	logistique	200.000	(*)
2830 Willebroek	Bridge Logistics III	logistique	40.000	(*)
3945 Ham	Nike Zwartenhoek	logistique	40.000	2016
4684 Haccourt	Trilogiport	logistique	200.000	> 2015
2280 Grobbendonk	Antwerp East Port	logistique	90.000	(*)
1120 Bruxelles (N-O-Heembeek)	Katoennatie (ex Marly)	logistique	80.000	2015-2016
9000 Gand	Port of Ghent	logistique	185.000	(*)

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

Inoccupation

En 2013, l'inoccupation est restée plus ou moins stable ou a enregistré une légère baisse. L'inoccupation concerne principalement les immeubles plus anciens. Sur le marché semi-industriel, il existe un éventail plus large d'immeubles de taille plus réduite, dont l'usage n'est pratiquement plus envisagé, pas même aux prix de location les plus bas. Il est donc frappant qu'en dépit d'une inoccupation plus importante dans ce segment, les tarifs locatifs à la demande semblent partir à la hausse. L'explication possible réside dans les nouveaux projets qui sont positionnés sur le marché à des prix plus élevés. Il existe donc une certaine dissension entre les vieux et les nouveaux immeubles dans ce segment.

Malgré la grande disponibilité des mètres carrés sur le marché logistique, le nombre d'immeubles de qualité disponibles immédiatement est plutôt limité. Cette situation est notamment consécutive au nombre restreint de nouveaux immeubles qui ont été livrés ces dernières années et qui, de plus, sont pratiquement toujours pré-loués. Les immeubles plus anciens dépourvus d'une hauteur libre suffisante ou de quais de chargement rencontrent plus de difficultés. Les acteurs professionnels de la logistique sont la force motrice de ce segment, mais ils ne sont plus demandeurs de ce type de bâtiments parce qu'ils ne correspondent plus à l'activité logistique moderne et extrêmement efficace.

	Disponibilité (m ²) 2013			Disponibilité (€/m ² /year) 2013		
	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Total	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Moyenne pondérée
Anvers	108.368	614.411	722.779	41	34	37
FL-Orientale	115.777	122.687	238.464	39	34	35
FL-Occidentale	62.971	10.000	72.971	26	32	24
Limbourg	84.404	30.392	114.796	39	39	39
Brabant Flamand	121.351	56.642	177.993	51	37	47
Bruxelles	132.460	37.995	170.455	52	45	50
Brabant Wallon	50.095	12.320	62.415	52	45	50
Liège	43.734	39.921	83.655	42	36	40
Namur	16.078	-	16.078	45	-	45
Hainaut	58.522	71.019	129.541	39	32	37
Luxembourg	1.945	-	1.945	45	-	45
Total	795.705	995.387	1.791.092			

En chiffres absolus, l'inoccupation représente ± 7,00 % du stock existant.

4.2.1.5.1. Demande

Take up

La prise en occupation de l'immobilier industriel a connu une légère hausse en 2013 par rapport à 2012 grâce à une prise en occupation supérieure dans le segment logistique. Ce résultat met un terme à la situation anormale de 2012, avec une prise en occupation plus importante dans le segment semi-industriel que dans le segment logistique. Le marché semi-industriel a connu un léger recul, mais 2012 avait été une année extrêmement performante à cet égard.

Les glissements les plus notables se retrouvent dans la prise en occupation logistique à Bruxelles et dans le Brabant flamand. Pour Bruxelles, ce décuplement est dû à la prise en occupation de $\pm 80\,000\text{ m}^2$ par bpost sur l'ancien site de Carcoke au bord du canal à Neder-Over-Heembeek. Les prises en occupation d'une telle ampleur sont plutôt exceptionnelles. Dans le Brabant flamand, l'activité a été intense autour de l'aéroport cargo Brucargo avec des prises en occupation respectives de $\pm 6\,500\text{ m}^2$ par Geodis et Nippon Express. En dépit d'une légère baisse, la Flandre orientale confirme sa position, notamment avec la location à DSV ($\pm 24\,000\text{ m}^2$). À noter le recul de la province de Liège, où la prise en occupation a pratiquement baissé de moitié.

Take-up (m ²)*	2011			2012			2013		
	< 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	231.708	346.723	578.430	308.696	137.465	446.161	173.599	229.375	402.974
FL-Orientale	115.485	32.291	147.776	163.947	26.237	190.184	102.167	77.620	179.787
FL-Occidentale	26.233	31.610	57.843	56.811	83.107	139.918	70.335	32.495	102.830
Limbourg	18.872	132.402	151.273	29.606	54.934	84.540	8.663	68.300	76.963
Brabant Flamand	85.299	54.915	140.214	118.385	29.003	147.388	134.280	104.492	238.772
Bruxelles	15.762	34.593	50.355	27.290	12.870	40.160	49.611	131.604	181.215
Brabant Wallon	18.738	12.650	31.388	25.053	-	25.053	26.230	-	26.230
Liège	28.180	62.120	90.299	79.205	124.952	204.157	41.682	66.168	107.850
Namur	5.877	10.120	15.997	5.950	28.012	33.961	5.908	16.500	22.408
Hainaut	29.822	54.914	84.735	16.968	18.273	35.241	22.598	43.036	65.634
Luxembourg	-	-	-	1.055	-	1.055	-	-	-
TOTAL	575.974	772.337	1.348.311	832.964	514.853	1.347.817	635.073	769.590	1.404.663

*y inclus les acquisitions pour usage propre et les renouvellements de bail

La période d'absorption, déterminée sur la base des superficies actuellement disponibles, en tenant compte des projets ajoutés et du take-up historique, affiche globalement une hausse. Néanmoins, les chiffres de la prise en occupation ont été convenables en 2013, tandis que la superficie logistique immédiatement disponible a diminué. Cette évolution s'explique par l'annonce de plusieurs grands projets qui seront en chantier dans les prochaines années. En Flandre orientale, l'augmentation s'explique essentiellement par le lancement du développement de Port Of Ghent ($\pm 180\,000\text{ m}^2$). Dans la province d'Anvers, le chiffre est influencé par le projet « De Hulst » à Willebroek. Sur la base de l'offre actuelle et des projets, Liège et le Hainaut offrent aussi de nombreuses possibilités dans la quête des nouveaux espaces. Et ce n'est pas un hasard si les deux provinces accueillent quelques projets d'envergure comme le TrilogiPort ou le Magna Park.

Les terrains plus chers dans le Brabant flamand et à Bruxelles et les possibilités d'extension logistiques plus limitées expliquent le faible taux d'absorption dans ces régions.

L'évolution de ce taux d'absorption dépend notamment de la poursuite de la relance économique et de la hausse inhérente du take-up. L'historique des chiffres peut donner une indication à cet égard, mais ils doivent surtout être examinés avec toute la prudence nécessaire. Quoi qu'il en soit, les projets annoncés ne seront développés que très progressivement en fonction de la demande actuelle du marché, de sorte que leur exploitation complète prendra des années.

Logistique & Semi-industriel	Disponibilité (m ²) *	Projets (m ²)	Take up historique (m ²)**	Absorption (années)
Anvers	675.000	775.500	430.000	3,4
FL-Orientale	184.500	551.500	152.500	4,8
FL-Occidentale	72.500	140.500	65.500	3,3
Limbourg	114.500	70.500	78.500	2,4
Brabant Flamand	145.000	146.000	152.500	1,9
Bruxelles	99.500	58.000	86.500	1,8
Brabant Wallon	55.000	34.000	23.000	3,9
Liège	83.500	307.000	101.000	3,9
Namur	16.000	14.000	17.500	1,7
Hainaut	142.500	192.000	65.000	5,1
Luxembourg	<i>non-représentatif</i>			
TOTAL	1.588.000	2.289.000	1.172.000	3,2

* : sans projets ** : 5 dernières années

Loyers

Comme les années précédentes, les loyers sont restés globalement stables. Si le loyer demandé joue évidemment un rôle dans le choix d'un immeuble, il n'est pas forcément toujours l'élément déterminant. En effet, l'entreprise s'intéressera avant tout à son emplacement et au fait que le bâtiment convient ou non à ses activités. Il ne faut donc pas s'étonner que certains immeubles ne parviennent pas à trouver un locataire en dépit d'un loyer modeste inférieur à 30 €/m²/an parce qu'ils ne répondent manifestement pas aux exigences des utilisateurs. Les manquements en matière de hauteur libre, de surcharge au sol ou un nombre trop réduit de quais de chargement par m² en sont des exemples.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des loyers de l'immobilier logistique dans les différentes provinces.

Province/région	Minimum logistique 2013 €/m ² /a	Maximum logistique 2011 €/m ² /a	Maximum logistique 2012 €/m ² /a	Maximum logistique 2013 €/m ² /a	Evolution
Anvers	36	46	46	45	=
FL-Orientale	35	42	42	39	=
FL-Occidentale	34	38	38	38	=
Limbourg	33	39	39	40	=
Brabant Flamand	34	50	50	51	=
Bruxelles					
Brabant Wallon					
Liège	34	39	39	40	=
Namur	35	40	40	40	=
Hainaut	34	38	38	38	=
Luxembourg	30	35	35	35	=

4.2.1.6. Le marché des investissements

Volume d'investissement

Le marché des investissements a connu une hausse par rapport aux années précédentes. Les plus gros contrats ont été conclus par les sicafis belges qui se positionnent spécifiquement sur ce segment. Il s'agit ici le plus souvent d'immeubles logistiques, étant donné que le marché semi-industriel est essentiellement un marché où les acheteurs sont aussi les utilisateurs.

Bien qu'il ne soit pas vraiment question d'une reprise économique puissante, le marché des investissements est donc parvenu à obtenir de très bons chiffres. Les investissements de qualité qui correspondent au portefeuille d'une sicafi restent de toute façon rares et trouvent rapidement la voie du marché des investissements professionnel. Outre la logistique, les investissements dans des bureaux ont aussi enregistré une progression, le tout au détriment des investissements dans le commerce de détail et les maisons de repos.

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 €
2013	195.000.000 €

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de quelques transactions.

Place	Sup. (m ²)	Investisseur	Type	Rendement/Prix de vente
CargoVil	75.000	WDP	Logistique	8,00%
Gent Evenstuk	24.100	Montea	Logistique	7,80%
Ghent Logistics	12.900	Montea	Logistique	8,50%
Kortenbergh	9.000	Patronal Life	Logistique	7,10%
Tongeren	12.600	Prologis	Logistique	± 8.500.000,-€
Geel	30.000	WDP	Logistique	24.400.000,-€

Comme les années précédentes, ce sont surtout les investisseurs belges qui se sont montrés les plus actifs sur le marché. De plus, ce dernier est dirigé par la demande des utilisateurs qui assurent aussi une partie de la prise en occupation et de la fixation des prix.

Rendements

À l'instar des loyers, aucun glissement notable n'est observé concernant les rendements de l'immobilier industriel. Les rendements les plus marqués se situent autour de 7 %, bien que des immeubles avec une sécurité locative à long terme puissent parfois aussi s'y trouver en dessous. Les prime yields pour les bâtiments industriels se situent dans une fourchette de 7,25 % à 8,50 %. Le taux belge à long terme, qui avait encore baissé au printemps, a connu une hausse limitée vers la fin de l'année. Outre les possibilités de financement traditionnelles par l'intermédiaire des banques, de nombreuses sicafis choisissent désormais de s'adresser directement au marché pour attirer des moyens par le biais de l'émission d'obligations. En raison de leur succès, les obligations émises par les sicafis belges ont été le plus souvent clôturées anticipativement.

4.2.1.7. Perspectives

Après une reprise hésitante en 2013, l'économie devrait continuer son redressement en 2014. La croissance économique atteindra très probablement +0,1 % en 2013. Pour 2014, les attentes sont clairement plus positives, avec une croissance attendue de 1,1 %. La reprise se poursuit donc, mais elle reste très fragile et, surtout, insuffisante pour opérer une véritable inversion des chiffres du chômage. En dépit de la hausse du chômage, la confiance des consommateurs continue à augmenter. Le consommateur vit manifestement dans l'espoir que la situation va s'améliorer et anticipe donc la reprise attendue.

Il est difficile de prévoir comment ces prévisions influenceront concrètement le marché semi-industriel et logistique. Malgré la situation centrale de la Belgique et les loyers relativement bas, il s'est avéré que de nombreux autres paramètres jouaient aussi un rôle. Songeons à cet égard aux charges salariales et à la congestion de la circulation routière. La concurrence avec les pays voisins pour attirer de nouveaux centres de distribution reste donc très intense. Entretemps, peu de changements sont attendus en matière de loyers, de rendements et de prise en occupation. L'arrivée d'un grand acteur de l'e-commerce serait formidable, mais semble peu réaliste à court terme.

4.2.2 Le marché immobilier semi-industriel et logistique en France 2013

4.2.2.1 Contexte économique

Bien que l'économie française ait été sévèrement touchée par la récession mondiale et plus récemment, par les turbulences de la zone euro, l'activité devrait se redresser progressivement au cours des deux années à venir. Ainsi, après une quasi-récession en 2012, l'INSEE prévoit une croissance du PIB de 0,2% en 2013 et de 0,7% pour 2014 (PIB acquis).²³

En 2013, la consommation des ménages français a légèrement progressé de 0,4%. Conjuguée à la quasi-stagnation des salaires, la détérioration du marché de l'emploi continue de peser, éloignant une reprise franche de la consommation. En outre, les ménages ont anticipés certaines dépenses en raison du durcissement du « bonus-malus » automobile et de la hausse des taux de TVA au 1^{er} janvier 2014.

Les investissements des entreprises ont reculé en 2013, essentiellement à cause de la faiblesse des marges des entreprises et de leur endettement²⁴. Néanmoins, le climat des affaires s'est fortement amélioré au troisième trimestre 2013, et ce dans tous les secteurs, comme le montrent les données d'activités et les enquêtes de conjoncture. Début 2014, néanmoins un certain fléchissement est à attendre résultant, entre autres, d'une absence de reprise dans la construction. Ce secteur a été particulièrement touché. La faible demande de crédit a entraîné depuis fin 2011 un brusque recul de la distribution de nouveaux prêts immobiliers. En outre, les exportations en 2014 seraient moins dynamiques que la demande extérieure, car pénalisées par l'appréciation passée de l'euro ainsi que des pertes tendancielle de part de marché. Les exportations ont augmenté de 0,6% en 2013, une progression plus ralentie qu'en 2012 (+2,5%). Une reprise des exportations, bien qu'inférieure à la demande extérieure devrait néanmoins avoir lieu en 2014 selon l'INSEE, avec une progression de 2,7%.

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 et une politique en faveur de la compétitivité des entreprises. Or, la note de la France a été dégradée fin 2013 par l'agence de notation Standard & Poor's, juste après la baisse de la BCE de son taux directeur à 0,25%, fragilisant le climat de confiance entraînant une hausse des taux d'emprunt de l'Etat. Cependant cet effet négatif est contrebalancé à court terme par la baisse des taux de références des banques, basés sur ceux de la Banque Centrale Européenne, favorisant l'accès au crédit et une reprise de la confiance.

A l'image de l'ensemble des économies avancées, une reprise économique semble s'annoncer mais le rythme de celle-ci paraît difficile à anticiper. Elle dépendra beaucoup de l'investissement des entreprises. On assiste à la poursuite de la baisse du chômage aux Etats-Unis et à un regain de dynamisme de la consommation privée au Royaume-Uni. La France devrait probablement bénéficier du dynamisme des autres économies. Dans la zone euro, la croissance du PIB devrait être légèrement positive en 2014 avec certains des pays les plus affectés sortant de la récession.

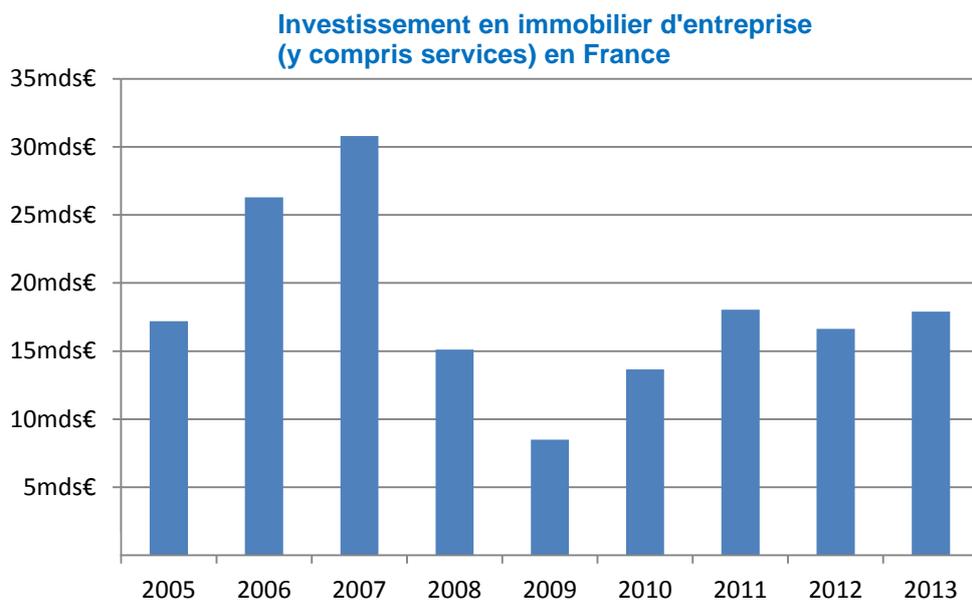
²³ Source INSEE Note de conjoncture.

²⁴ Source OCDE.

4.2.2 Aperçu global du marché immobilier d'entreprise

L'investissement en immobilier d'entreprise est resté dynamique en 2013, malgré une conjoncture économique toujours déprimée et des marchés utilisateurs fortement dégradés. Mais il a souffert d'un décalage entre les attentes des investisseurs en termes de produits et de rentabilité, et l'offre proposée.

Sur le marché de l'investissement, le volume global pour l'année 2013 a atteint 17,9 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise (y compris services) en France²⁵, soit un niveau légèrement supérieur à 2012 et similaire à 2011. En revanche, les tendances diffèrent considérablement selon les typologies d'actifs.



En 2013, comme en 2012, les volumes ont été gonflés par la réalisation de grandes opérations, malgré une chute du nombre total de transactions.

Ainsi, une quarantaine d'opérations, représentant près de la moitié des investissements, a porté sur des montants supérieurs à 100 millions d'euros, principalement en Île-de-France, telles que:

- La co-acquisition par Thor Equities et Meyer Bergman d'un immeuble de bureaux et de commerces au 65-67 Champs - Elysées pour un montant de 260 millions d'euros.
- La cession par Altarea Cogedim aux compagnies d'assurance allemandes du groupe Allianz de 49% d'un portefeuille de cinq actifs en France pour un montant total de 375 millions d'euros (boutiques Gare de l'Est et Bercy Village, l'Espace Gramont à Toulouse pour les plus emblématiques)

Les investisseurs internationaux ont été majoritaires sur la fin de l'année 2013, avec 62% des acquisitions au quatrième trimestre 2013. Le retour à l'acquisition des anglo-saxons, fonds d'investissement et foncières, est à noter, en particulier sur le marché des actifs à valeur ajoutée. A l'inverse, on remarque une baisse d'activité des fonds souverains, s'expliquant notamment par un déficit d'offre « prime ». La prépondérance des investisseurs nationaux demeure néanmoins sur l'ensemble de l'année. Ils ont concentré près de 60% des engagements en 2013²⁶. Les institutionnels ont été les plus actifs, soit en direct (assureurs ou SCPI) soit via des OPCI RFA. Les foncières, notamment SIIC, sont restées en retrait, cédant massivement.

²⁵ Source BNP R.E.

²⁶ Source CBRE.

Géographiquement, avec 72% des acquisitions, l'Île-de-France reste le marché privilégié des investisseurs. Mais le marché de l'investissement en régions affiche de très bons résultats en hausse de 19%²⁷ par rapport à 2012. La vente de plusieurs portefeuilles conséquents explique en partie cette tendance.

Les bureaux concentrent toujours l'essentiel des investissements avec 62% des montants investis. Les investissements en commerce en France occupent la deuxième position avec 18% des volumes placés. Ils ont ainsi enregistré une très bonne performance (3,6 milliards d'euros d'actifs échangés), maintenant le niveau record atteint en 2012²⁸. L'investissement en locaux d'activités et logistique est resté soutenu tout au long de l'année, en hausse de 15% sur un an à 1,5 milliards d'euros, grâce notamment à l'arrivée de nouveaux acteurs attirés par les rendements plus élevés en France que dans le reste de l'Europe. Le marché a cependant souffert d'un déficit d'offres « prime », en particulier en termes de plateformes logistiques.

La fourchette de taux s'est encore élargie en 2013, entre les produits « core » et les actifs secondaires. Le marché a fonctionné de manière très tendue sur les meilleurs actifs. L'offre est structurellement déficitaire pour ces actifs des meilleurs quartiers tertiaires. C'est d'ailleurs ce qui a tenu leurs valeurs tout au long de l'année. Paris QCA se maintient entre 4,25% et 4,8% au quatrième trimestre selon les sources. Les rendements pour les meilleures boutiques de pieds d'immeubles sont quant à eux passés sous le seuil des 4%. Ces éléments ont incité un nombre croissant de potentiels acheteurs « core » à assouplir leurs critères de sélection. La remontée des taux continue de s'opérer sur les marchés secondaires, même si certains actifs de la première couronne commencent à retrouver de la liquidité.

Pour l'année 2014, un environnement économique plus favorable pourrait conduire les acquéreurs potentiels à assouplir leur appréhension du risque et à diversifier leurs stratégies. De plus l'offre « prime » restera probablement insuffisante mais les taux de ces actifs resteront « au plancher » en raison d'un coût de l'argent toujours faible, créant une opportunité intéressante pour les vendeurs.

Sur le marché locatif de bureau, plus de 1,8 million m² ont été placés en Île-de-France²⁹, en net recul (-25%) par rapport à l'année 2012. Ce résultat bien inférieur aux tendances de longue période découle principalement du climat économique et de la concurrence des renégociations. Le quatrième trimestre a été plutôt bon, avec une croissance trimestrielle de 15% (512 000 m²), et a permis de maintenir l'activité. Le recul de l'activité sur le marché locatif du bureau est principalement dû à la diminution des transactions de plus de 5 000 m², en baisse de 45% par rapport aux points hauts de 2007 et 2012. Les grands projets clés-en-mains ont fait défaut. Ceux-ci avaient particulièrement participé à la croissance des volumes entre 2009 et 2012 (exemple : Thales à Gennevilliers, Carrefour à Massy ou Orange à Châtillon).

Les signatures de grandes transactions (> 5 000 m²) ont été plus actives en fin d'année, par exemple :

- General Electric dans ses propres tours – 38 100 m² (City Lights 1 et 3) à Boulogne-Billancourt
- Conseil Général des Hauts de Seine – 31 000 m² (Arena 92) à Nanterre
- Coca-Cola – 13 000 m² (Noda) à Issy-les-Moulineaux

Les disparités géographiques sont restées importantes en 2013. Le volume de demande placée dans Paris (y compris QCA) est en baisse, d'environ 10% en moyenne sur un an. Le sud-ouest est le seul secteur de première couronne en hausse (23%) cette année. Dans l'ensemble de la région francilienne, les surfaces inférieures à 5 000 m² ont globalement mieux résisté avec une baisse limitée à 6% sur un an.

La grande majorité des mouvements en 2013 a confirmé le primat donné par les utilisateurs à la réduction de leurs coûts immobiliers. Les opérations de regroupement et de rationalisation ont ainsi constitué près de 90% du volume de la demande placée totale supérieure à 4 000 m².³⁰

²⁷ Source BNPP RE.

²⁸ Source CBRE.

²⁹ Source CBRE.

³⁰ Source Cushman & Wakefield.

Dans la région lyonnaise, la demande placée a atteint 252 000 m², soit à l'inverse de l'Île-de-France une progression de 35% par rapport à 2012³¹. La Part-Dieu représente 21% de la demande placée à Lyon, suivi de près par Gerland et Carré de Soie, représentant chacun 18% de la demande placée.

Le volume placé a également progressé à Lille, mais dans une moindre mesure, pour atteindre 160 000 m², soit une hausse de 7% par rapport à 2012. La région marseillaise a quant à elle subi une baisse encore plus forte que l'Île-de-France (-31%), avec 156 000 m² placés en 2013, autant que Lille.

En 2013, l'offre a globalement progressé de 6% en Île-de-France et représente près de 5 millions de m² disponibles, en raison notamment du ralentissement de l'activité locative. L'offre neuve représente près du quart de l'offre globale. Le taux de vacance francilien s'élève désormais à 7,5%, à comparer à 6,9% il y a un an.³² L'évolution de l'offre future à Paris intra-muros reste relativement limitée, alors qu'elle abonde à la Défense et dans certains secteurs périphériques tels que le Croissant Ouest. Ceci contribue à maintenir la forte disparité des valeurs locatives (loyer facial HT HC/an) :

- A Paris, le loyer « prime » s'établit à 753 €/m², ce qui correspond à une baisse de 10% depuis fin 2012³³.
- Les loyers moyens en Île-de-France et dans le QCA sont restés relativement stables (-2%), respectivement à 313€/m² et 507€/m², fin 2013.
- À La Défense, le loyer moyen est en recul de 10% à 394 €/m², et le loyer « prime » autour de 450 €/m² à fin 2013.

En ce qui concerne la région lyonnaise, l'année 2013 est marquée par le lancement de la plus grande tour de Lyon, la Tour « INCITY ». On assiste néanmoins à une légère résorption du stock de Lyon intramuros, en recul de 10% avec un total de 345 000 m² disponibles.

Le loyer facial « prime » à Lyon s'établit à 270€/m², comme à Marseille, contre 220€/m² à Lille.

4.2.2.3 Marché locatif

...de la logistique (entrepôts > 5.000 m²)

- DEMANDE PLACÉE

En 2013, le volume placé sur le marché locatif des entrepôts de plus de 5.000 m² unitaires a cru de 12% sur un an, avec 2,5 millions m² transactés³⁴. Ce résultat est également supérieur de plus de 12% à la moyenne des dix dernières années. Ainsi malgré un environnement économique morose, le marché a réussi à redémarrer, soutenu par les opérations en compte propre et clés-en-mains qui ont affichés une très forte croissance (+48% en un an). Le poids important des très grandes opérations - 1% des opérations ont des tailles unitaires supérieures à 40 000 m² mais comptent pour près de 30% de la demande placée totale - indique que les mouvements de regroupement restent une priorité.

Néanmoins, le marché logistique français demeure hétérogène. Globalement, la province a été particulièrement performante en 2013, puisqu'elle a enregistré son meilleur volume de transactions depuis 2009, soit près de 2 millions de m² placés au total. Mais phénomène marquant, environ 40% de ces transactions se sont réalisées sur les marchés secondaires (hors Dorsale)³⁵. Les grandes transactions supérieures à 50 000 m² sont en forte progression en régions avec 22% des volumes transactés en 2013 (contre 12% en moyenne depuis 2008).

³¹ Source FNAIM Entreprises.

³² Source BNPP RE.

³³ Source Cushman & Wakefield.

³⁴ Source BNPP RE.

³⁵ Source BNPP RE.

La Dorsale est en perte de vitesse en 2013 et ne pèse plus que 55% des volumes commercialisés. L'Île-de-France et le couloir rhodanien souffrent d'une offre existante inadaptée aux nouveaux besoins des utilisateurs et d'une fiscalité trop forte, alors que les constructions de plateformes logistiques pour la grande distribution sont en plein essor sur la côte Atlantique (hors Dorsale), particulièrement attractive tant pour la population que pour les sociétés.

De manière générale, les chargeurs essentiellement du secteur de la grande distribution et de l'e-commerce se sont davantage lancés dans de nouvelles constructions en raison du manque d'offres de qualité disponibles et de réserves foncières importantes et peu onéreuses en régions.

En Île-de-France, 512 000 m² ont été commercialisés en 2013, représentant un léger recul de 3% par rapport à 2012³⁶, atteignant ainsi le niveau le plus bas de ces cinq dernières années. Un certain nombre de permis de construire est actuellement en cours d'instruction, ce qui pourrait laisser espérer une meilleure année 2014 en termes de volumes commercialisés. Le Sud de l'Île-de-France recense la seule signature supérieure à 50 000 m² cette année dans la région parisienne, avec la prise à bail par Transalliance de 75 000 m² à Moissy-Cramayel. Le reste des transactions franciliennes est inférieur à 30 000 m² unitaires, avec une moyenne de 12 200 m² par transaction, en baisse par rapport à l'an dernier. L'Ouest et l'Est de l'Île-de-France sont en progression. Dans l'Ouest, Gennevilliers a été particulièrement dynamique. Les volumes placés dans la commune y ont été multipliés par trois en un an. L'Est a vu sa demande placée multipliée par deux depuis 2012, avec trois des cinq clés-en-mains de cette année en Île-de-France. Le Nord de l'Île-de-France a été particulièrement touché avec un recul de 30% de son volume commercialisé³⁷.

Malgré une baisse de la demande placée de 29% en un an (297 500 m²), la région lyonnaise reste néanmoins en ligne avec la moyenne de ces dix dernières années.³⁸ Rappelons en effet que 2013 avait été une année particulièrement dynamique pour la région lyonnaise. Cette chute est due à un début d'année peu dynamique malgré un léger rebond au dernier trimestre. Cette évolution est en partie le résultat d'un marché moins offereur en termes d'actifs de qualité disponibles et d'opportunités foncières permettant de développer de grandes plateformes à long terme. La plupart des surfaces commercialisées (75%) ont porté sur des entrepôts de classe A.

Toutefois, les trois grands marchés régionaux de la Dorsale (Lyon, Lille et Marseille) n'ont pas connu les mêmes dynamiques. Ceux-ci ne pèsent plus que 55% des volumes commercialisés. L'activité dans le **Nord-Pas de Calais** est similaire à celle de 2012 avec 265 000 m² commercialisés en 2013, grâce à davantage de petites transactions signées (15 en 2013 par rapport à 9 en 2012) et un compte-propre de 74 000 m² pour Gifi à Sin-le-Noble.

L'activité locative a repris dans la **région PACA** avec 340 000 m² placés en 2013, soit près du double de 2012. Cette distorsion est principalement due à deux opérations clés-en-mains qui représentent à elles-seules près de la moitié du volume régional:

- 50 000 m² pour Carrefour aux Arcs-sur-Argens
- 110 000 m² pour Castorama à Saint-Martin-de-Crau

- OFFRE

L'offre en 2013 a été marquée par une hausse modérée (+5 % en un an) pour s'établir à un peu plus de 3 millions de m² disponibles au 1er janvier 2014, et ce malgré une augmentation marquée des transactions. Les commercialisations ont porté essentiellement sur des clés-en-mains locatifs ou des projets en compte-propre, ne permettant pas d'absorber le stock disponible. L'Île-de-France concentre la moitié de ces disponibilités, notamment dans le sud de la région parisienne, autour de Sénart, mais également dans le nord de la région parisienne autour du pôle de Roissy (en particulier les communes de Marly-la-Ville et Saint-Witz).

³⁶ Source CBRE.

³⁷ Source CBRE.

³⁸ Source FNAIM Entreprises.

L'absence deancements « en blanc » depuis plus de 3 ans a conduit à une raréfaction des entrepôts neufs (-40% en un an), compensée par la mise sur le marché d'entrepôts de classe « A » de seconde main (en hausse de 12% en un an).³⁹ Selon les zones géographiques l'offre demeure hétérogène. Ainsi, l'offre de classe « A » ne représente qu'un tiers des disponibilités en Rhône-Alpes, 40% dans le Nord, la moitié en Île-de-France et 60% en région PACA.

Malgré une légère augmentation de l'offre en France, celle-ci reste limitée, notamment en région lyonnaise. Le lancement de programmes devient pressant pour pouvoir alimenter le marché en surfaces neuves dans les prochaines années.

- VALEURS

En 2013, les avantages commerciaux consentis par les bailleurs cherchant à éviter toute vacance ont permis de maintenir les valeurs faciales. Les valeurs locatives faciales sont donc restées globalement stables sur l'ensemble du territoire à un niveau bas, mais l'écart se creuse avec les valeurs économiques. Pour les meilleurs actifs, les franchises atteignent entre 1 mois et 1,5 mois par année d'engagement ferme.

Le marché se caractérise néanmoins par une très grande hétérogénéité des valeurs locatives, avec d'un côté une pression à la hausse sur certains micromarchés peu offreurs (Rhône-Alpes, première couronne parisienne) et de l'autre un accroissement des avantages commerciaux dans certaines zones en sur-offre ou mal localisées. Les valeurs peuvent varier fortement selon la qualité intrinsèque du bâtiment, la localisation, la fiscalité de la commune et le type d'opération (produit disponible sur le marché, opération clés-en-mains...).

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

Ile de France	Lyon	Lille	Marseille
44-52	42-47	40-42	40-42

Source :BNPP RE et C&W

...des locaux d'activités et petits entrepôts (< 5.000 m²)

- DEMANDE PLACEE

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 Ile de France n'ont atteint que 714 000 m² en 2013⁴⁰, soit le niveau le plus bas de la décennie:

- L'ensemble de l'Île-de-France est touché et le projet du Grand Paris a eu pour effet de figer certains terrains dans des objectifs de développement futurs. L'Ouest se maintient grâce à certaines communes traditionnellement dynamiques comme Saint-Ouen-l'Aumône et Gennevilliers. Il en est de même pour Aulnay-sous-Bois et Roissy-en-France au Nord, ou encore Ivry-sur-Seine au Sud.
- La 1^{ère} couronne reste l'un des secteurs géographiques les plus recherchés.

La demande placée reste hétérogène selon les surfaces. Entre 1 000 m² et 3 000 m², celle-ci a fortement décru, contrairement au marché des surfaces inférieures à 1 000 m², qui lui est stable. Les petites surfaces (<500 m²) est même en progression.

Dans la région lyonnaise à l'inverse, la demande placée en locaux d'activités a légèrement augmenté (environ 4%) pour atteindre près de 322 000 m² en 2013. Le marché reste tendu en raison d'une baisse du nombre de transactions notamment sur le segment 500 - 1 000 m².

³⁹ Source BNPP RE.

⁴⁰ Source CBRE.

- OFFRE

Le stock d’offre immédiate dépasse les 2,5 millions en Ile-de-France au 1^{er} janvier 2014⁴¹, soit une hausse de 14% en un an. La part du neuf ne représente que 15% de cette offre, soulignant le problème récurrent de l’obsolescence du stock et de son renouvellement. Il demeure tout de même plutôt qualitatif dans certaines zones prisées, notamment en 1^{ère} couronne et dans certains parcs d’activités bien localisés.

De retour à son plus haut niveau décennal, l’offre immédiate est composée à 85% de locaux en état d’usage et son vieillissement constitue un enjeu critique à long terme.

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. Un peu moins de 30 000 m² d’offres « en blanc » devraient venir alimenter le stock d’ici mi-2014. L’offre future certaine est constituée quasi-exclusivement de libérations de bâtiments anciens qui devraient faire leur retour sur le marché avant fin 2014. Quant aux offres « en gris », elles ne dépassent pas 200 000 m².

La région lyonnaise, malgré un vieillissement du parc, a diminué son offre de près de 12% par rapport à 2012. Celle-ci se concentre dans le secteur Sud⁴².



Source: CBRE

- VALEURS

Les valeurs locatives sont restées globalement stables en 2013, notamment pour les petites et moyennes surfaces. 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 en Île-de-France, essentiellement des grandes surfaces.

⁴¹ Source CBRE.

⁴² Source FNAIM Entreprises.

Nous avons synthétisé ci-dessous les valeurs par zones géographiques :

Valeurs locatives des locaux d'activité en Île-de-France (en euros HT HC/m²/an) Au 31 décembre 2013

Zone géographique		Neuf	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	65-90
	Entre A86 et la Francilienne	75-85	40-80
	Au-delà de la Francilienne	75-85	40-80
Est	Intra A86	80-150	75-80
	Entre A86 et la Francilienne	80-85	65-75
	Au-delà de la Francilienne	75-90	45-60
Sud	Intra A86	80-95	65-80
	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 dans la région lyonnaise (en euros HT HC/m²/an) Au 31 décembre 2013

Neuf	Etat d'usage
78	55

Source: FNAIM Entreprises

Prix de vente des locaux d'activité en Île-de-France (en euros HT HD/m²) Au 31 décembre 2013

Zone géographique		Minimum	Moyenne	Maximum
1ère couronne		550	1030	1550
Reste de l'Île-de-France	Nord	280	640	900
	Ouest	250	520	800
	Est	290	500	1100
	Sud	350	580	1350

Source: CBRE

Valeurs locatives des locaux d'activité dans la région lyonnaise (en euros HT HC/m²/an) Au 31 décembre 2013

Neuf	Etat d'usage
830	400

Source: FNAIM Entreprises

4.2.2.4 Marché de l'investissement

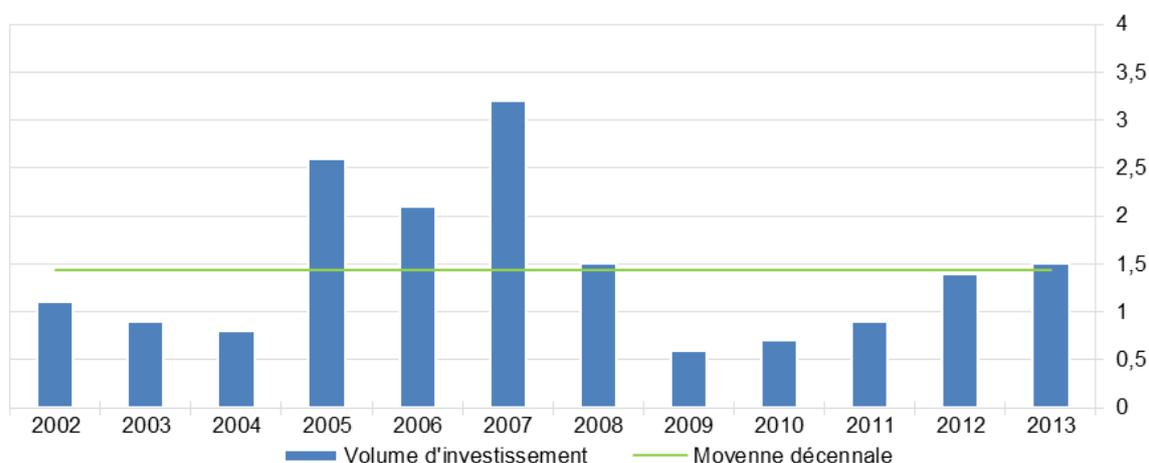
- VOLUME

17,9 milliards d'euros⁴³ ont été investis en immobilier d'entreprise (y compris services) en France sur l'ensemble de l'année 2013, et ce malgré un net recul pour les bureaux.

Le volume d'investissement sur les marchés de la logistique et des locaux d'activité repasse légèrement au-dessus de sa moyenne décennale avec 1,5 milliards d'euros⁴⁴. La croissance est de 25% en moyenne chaque année depuis 2009. La quote-part de la logistique/activité dans le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé est en hausse sur un an, à 10% du volume global.

Ce sont surtout les ventes de locaux d'activités et petits entrepôts qui ont progressé, représentant 35% des engagements en logistique/activités (soit 11 points de plus qu'en 2012).

Volume d'investissement industriel en France (Mds €)



Source: CW; BNPP RE

Les performances de l'Île-de-France et en province sont cependant inégales. La région parisienne n'a représenté que 30% des montants engagés en logistique en 2013⁴⁵, l'activité en province ayant été soutenue par la vente de grands portefeuilles et le dynamisme des marchés lyonnais, lillois et marseillais.

Le marché de la logistique continue d'être soutenu par les ventes de portefeuilles. La joint-venture entre Prologis et NBIM au 1^{er} trimestre pour 272 m€, et le portefeuille Logicaid cédé par Icade à Apollo, pour 145 m€, représentent environ 40% des montants engagés en logistique. Les acquisitions portent respectivement sur 544 000 m² et 370 000 m².

Toujours en logistique, deux plateformes clés-en-mains de plus de 100 000 m² à Saint-Martin-de-Crau font partie des transactions significatives. La première louée à Maisons du Monde, a été cédée à Tristan Capital Partners pour 56 m€ (115 000 m²) et la seconde développée pour Castorama et cédée à AG Real Estate pour 62 m€ (110 000 m²). Le marché des locaux d'activités a également été animé par de grandes transactions, dont la plus importante au 4^{ème} trimestre avec l'acquisition du portefeuille Spring (266 000 m²) d'Axa par Northwood pour un montant de 123 m€.

⁴³ Source BNPP RE.

⁴⁴ Source Cushman & Wakefield.

⁴⁵ Source Cushman & Wakefield.

La foncière Argan a continué d'être très présente en 2013, avec deux transactions totalisant 113 000 m² :

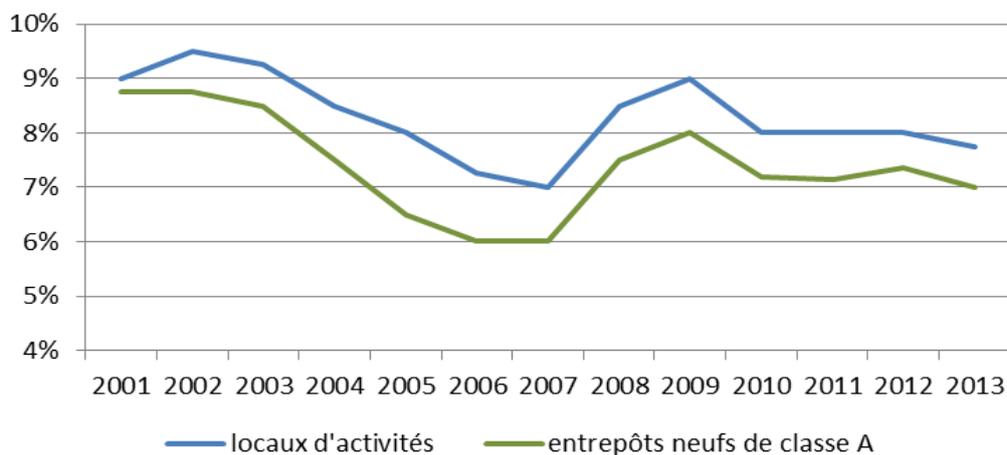
- Acquisition d'une plate-forme logistique, venant s'ajouter à une plateforme jumelle déjà possédée par Argan pour former un parc de 165 000 m² louée à Norbert Dentressangle au Coudray Montceaux (91).
- Cession de sa plateforme de 32 700 m² à Brignoles (83) (sous promesse de vente au 31 décembre 2012).

En dehors de ces quelques « pure players », la logistique attire également des institutionnels étrangers qui cherchent à diversifier leur risque, à l'image d'AG Real Estate dans l'opération Castorama à Saint Martin de Crau, et certains fonds opportunistes (Blackstone, Apollo). On assiste en 2013 comme en 2012 à une concurrence accrue face à la pénurie d'offre « prime » sur le marché de l'investissement. A l'instar de l'acquisition par Amundi de l'entrepôt loué à C Discount pour un rendement de 7,25%.

- VALEURS

Les taux « prime » des locaux d'activités et des grands entrepôts (> 5 000 m²) ont légèrement diminué fin 2013. Selon les sources, la fourchette de rendement oscille entre 7% et 7,25% pour des plateformes logistiques « prime », et entre 7,75% et 8,25% selon les sources pour les locaux d'activités.

Evolution des taux de rendement « prime » en France



4.2.3 Le marché immobilier semi-industriel et logistique aux Pays-Bas 2013

Indicateurs du marché des locaux d'activités 2013				
	Take-up	Offre	Prix de location	Volume d'investissement
2013	707.000 m ²	2.627.000 m ²	€ 44 par m ²	€ 437 mln.
	-	+5%	-3%	+140
2012	1.165.000 m ²	2.504.000 m ²	€ 45 par m ²	€ 182 mln.

Économie et logistique

L'année 2013 reste marquée par la crise économique. C'est seulement au deuxième semestre que l'activité a montré des signes de redressement. Sur l'ensemble de l'année, cependant, l'économie s'est contractée d'environ 0,8%. Le rétablissement amorcé à partir de mi-2013 est alimenté par une augmentation des investissements dans les immobilisations (notamment voitures de société, bâtiments, machines et installations, informatique) et dans la production industrielle. Les importations et exportations de biens et de services apportent aussi une modeste contribution à la croissance. Deux autres piliers de l'économie, la consommation des ménages et les dépenses du secteur public, conservent leur tendance à la baisse.

Le développement du commerce, du transport et du stockage garde une grande importance pour l'économie néerlandaise : ces secteurs représentent 23% de l'emploi des Pays-Bas. Aussi le développement du commerce international et des transports correspondants occupe-t-il toujours une grande place dans la santé de l'économie néerlandaise. C'est pourquoi la croissance limitée des échanges mondiaux a entraîné la stagnation des importations et des exportations. Les exportations gagnent un modique 1,3%, mais les importations perdent 0,5%. Les perspectives pour 2014 sont un peu plus favorables. Les signes de redressement ne se limitent pas aux Pays-Bas : en Allemagne et en France, deux grands partenaires commerciaux des Pays-Bas, les prévisions s'améliorent clairement. Aux États-Unis aussi, on observe un redressement économique indéniable. Sur les grands marchés émergents, cependant, le deuxième semestre 2013 s'accompagne d'une croissance décevante, même si elle reste substantielle. En 2014, on s'attend à voir le commerce mondial progresser plus fortement qu'en 2013. Cela aura des effets positifs sur le secteur néerlandais des transports.

D'après le bulletin trimestriel de Transport en Logistiek Nederland (TLN), l'activité du secteur des transports s'est améliorée durant l'année. Outre l'activité proprement dite, le chiffre d'affaires suit une courbe ascendante en 2013. Les bénéfices, cependant, ne suivent pas le mouvement. En effet, les charges augmentent sans que les tarifs du fret n'en fassent autant. Au quatrième trimestre, « seulement » 55% des entreprises dégagent un bénéfice. Sur toute l'année, 64% d'entre elles clôturent leur exercice sur un résultat positif (2012 : 54%). Le nombre de faillites a diminué en 2013. Au total, 363 entreprises (hors indépendants) ont déposé leur bilan en 2013. Ce chiffre atteignait encore 385 en 2012. Le nombre de faillites de 2013, pourtant, dépasse encore largement la moyenne décennale de 281. À une exception près, aucune année de la dernière décennie n'a connu autant de faillites.

Le secteur voit arriver 2014 avec un peu plus d'optimisme que ces deux dernières années. Près de 40% des acteurs comptent sur un chiffre d'affaires en hausse (2012 : 23%) et 47% prévoient au moins un chiffre d'affaires inchangé (2012 : 49%). Plus de 27% des entreprises envisagent d'étendre leurs services logistiques (2012 : 18%). Sur le plan des perspectives générales, 25,5% misent sur une bonne ou une très bonne année (2012 : 10,5%), 60% sur une année normale (2012 : 53%) et 14,5% sur une mauvaise ou une très mauvaise année (2012 : 36%).

Indicateurs économiques (en %)						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Croissance économique	-3,5	1,7	1,0	-1,2	-0,8	0,5
Exportation	-9,2	10,8	4,4	1,9	1,3	4,0
Ré-exportation	-6,9	17,2	4,9	3,0	1,75	5,25
Importation	-10,4	10,6	4,7	3,6	-0,5	3,5
Marché mondial pertinent	-13,6	11,0	4,0	0,7	1,5	3,75

* Prévisions CPB en décembre 2013, restant de chiffres CBS

Perspectives pour 2014

Les perspectives économiques des Pays-Bas sont bien plus favorables pour 2014 que l'année dernière. Si les attentes se confirment, l'économie va croître, quoique dans une mesure limitée (+0,5%). Le regain des échanges mondiaux va sensiblement développer les importations et les exportations de marchandises. Sur le moyen terme (2013-2017), le CPB table toujours sur une croissance économique moyenne de 1,5% par an.

Le secteur logistique sera le premier à profiter du retour de l'activité. Cela devrait se traduire par une demande croissante d'espaces logistiques. La demande privilégiera les sites modernes, dont l'offre est cependant limitée. Nous pourrions donc de nouveau assister à une légère hausse des loyers dans le segment supérieur. Dans les segments moyen et inférieur du marché, en revanche, l'offre est excédentaire, et maintient la pression sur les prix.

En 2014, on estime que le marché de l'investissement sera comparable à celui de 2013. La demande des investisseurs porte sur les biens modernes (constructions neuves). L'offre étant limitée, le rendement brut initial de ces complexes restera relativement stable, et pourrait même redescendre quelque peu si la demande augmente. Du côté des sites plus anciens, les rendements initiaux peuvent au contraire progresser encore un peu.

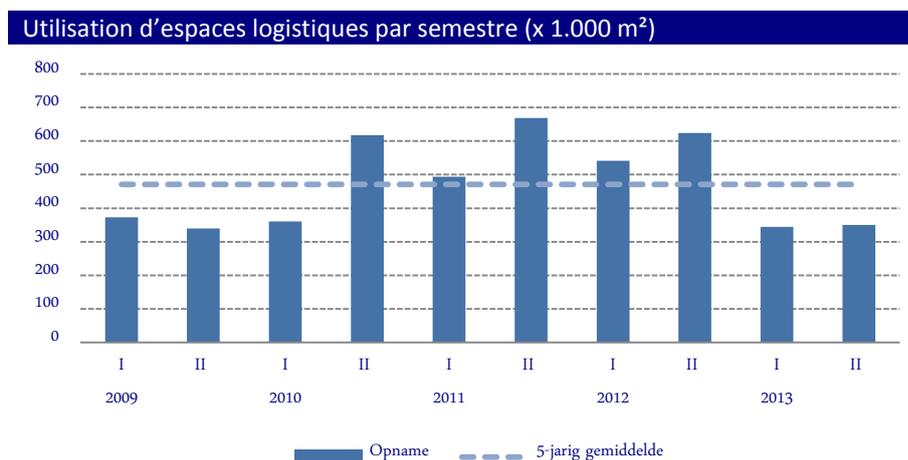
En résumé, le marché de l'immobilier logistique présente un hiatus entre l'offre la demande, à la fois dans le chef des utilisateurs et des investisseurs.

Perspectives 2014					
	Offre	Take-up	Location	Investissements	BAR
Logistique moderne	↘	↗	→	→/↗	→/↘
Segment moyenne	→	→	→	→	→
Logistique âgée	↗	↘	→/↘	↘	↗

4.2.3.1 Take-up

La demande de locaux logistiques a fortement reculé en 2013. Sous l'effet de la crise économique et d'autres facteurs, les prestataires logistiques ont hésité à louer de nouveaux centres de distribution. La stagnation des importations et des exportations de marchandises ne nécessitait pas de surfaces logistiques supplémentaires. Au total, en 2013, environ 707.000 m² d'espaces logistiques ont été loués ou vendus à des utilisateurs finaux. Cela représente 39% de moins qu'en 2012 : cette année-là, le marché avait absorbé plus de 1,16 million de m².

Take-up Moyenne à 5 ans



Sur toute l'année 2013, on dénombre 69 transactions immobilières logistiques, avec une surface moyenne par transaction de quelque 10.250 m². En 2012, le nombre de transactions atteignait encore 91, pour une taille moyenne de 12.800 m² par transaction.

La plus grande transaction de 2013 concerne la location d'un centre de distribution neuf par DB Schenker. Situé dans le parc d'activités de Vossenber West II, le complexe possède une superficie de 47.700 m².

Top 10 de transactions logistiques 2013

Lieu	Localisation	Locataire/acheteur	m ²
Tilburg	Vossenbergh West II	DB Schenker	47.700
Zwolle	Hessenpoort	Wehkamp.nl	35.000
Oud Gastel	Borchwerf II	Tommy Hilfiger	32.630
Breda	Heilaar	Broekman Logistics	30.800
Didam	Fluun	Alpha Deuren	30.000
Eindhoven	Flight Forum	Fab.com	23.750
Amersfoort	De Hoef	Red Swan	21.200
Zevenbergen	Trade Parc Moerdijk	Talke Nederland	19.400
Veghel	Dorshout	Udea	18.270
Ridderkerk	Donkersloot	Van Domburg Partners	17.900

À l'exception de Tiel/Geldermalsen, toutes les régions signalent une baisse des mises en service. Si Tiel/Geldermalsen rapporte une progression de 15%, il ne s'agit en chiffres absolus que de 3.000 m² de plus. Les grands nœuds de Rotterdam et Amsterdam/Schiphol affichent un tableau mitigé. Tandis que les utilisations baissent légèrement (4%) à Amsterdam/Schiphol, le recul atteint non moins de 58% à Rotterdam. Les hotspots logistiques de Venlo/Venray, Tilburg et Oss/Den Bosch/Eindhoven sont d'autres témoins d'une importante baisse de la demande. La demande diminue aussi en province de West-Brabant, mais de manière moins vigoureuse. Sur les whitespots (hotspots potentiels) de Almere/Zeewolde et Arnhem/Nijmegen, la demande chute plus qu'ailleurs, respectivement de -94% et -89%.

Les prestataires de services logistiques tournés vers l'international et les entreprises internationales qui centralisent leur distribution européenne aux Pays-Bas donnent la préférence aux hotspots logistiques. À cet égard, une bonne ouverture vers les ports de Rotterdam et Amsterdam/Schiphol et vers l'hinterland européen constitue un critère déterminant. Pour cette raison, le recul de la demande est souvent moins marqué que sur les whitespots, où la demande de prestataires logistiques fait une plus large place aux acteurs à vocation nationale. Ces derniers souffrent davantage des difficultés de l'économie locale. Ajoutons que ces acteurs choisissent aussi beaucoup plus souvent de s'implanter en dehors des hotspots et whitespots, par exemple à Utrecht, Waddinxveen, Zwolle ou Ede/Veenendaal. Les loyers y sont moins élevés, un facteur qui a son importance.

Take-up vers zone logistiques en m²

Région	2012	2013	Δ
Rotterdam e.o.	163.000	68.000	-58%
Venlo/Venray	185.000	64.000	-65%
Amsterdam/Schiphol	58.000	56.000	-3%
Tilburg e.o.	157.000	76.000	-52%
Tiel/Geldermalsen	20.000	23.000	15%
Oss/Den Bosch/Eindhoven	129.000	70.000	-46%
West-Brabant	119.000	99.000	-17%
Arnhem/Nijmegen	46.000	5.000	-89%
Almere/Zeewolde	49.000	3.000	-94%
Zuid-Limburg	28.000	16.000	-43%
Autres régions	210.000	227.000	8%
Total	1.165.000	707.000	-39%

4.2.3.2 Offre

Début 2014, environ 2,63 millions de m² d'espaces logistiques étaient à vendre ou à louer. C'est 5% de plus que début 2013, époque à laquelle l'offre atteignait 2,5 millions de m².

Environ deux tiers de l'offre date d'avant 2000, et un tiers a même été construit avant 1990. On estime que la part de l'offre antérieure à 1990 va continuer à augmenter dans les années qui viennent, ces sites ne répondant plus aux exigences actuelles des prestataires logistiques. La hauteur est un des facteurs incriminés. Aujourd'hui, la hauteur minimale est de 11 à 12 mètres, alors que les complexes d'avant 1990 ne dépassaient généralement pas 8 à 10 mètres. L'automatisation croissante joue aussi un rôle notable : elle est souvent plus difficile à mettre en œuvre dans les bâtiments d'un certain âge. Enfin, la demande de remplacement favorise l'augmentation de la part des sites anciens. De plus en plus, les prestataires logistiques remplacent leurs locaux vieillissants par des installations neuves et modernes. Cette tendance apparaît clairement dans la multiplication des constructions neuves en 2013 (voir le paragraphe à ce sujet). Parmi les mises en service de 2013, environ 50% correspondent à une construction postérieure à 2000. Environ 55% datent même de 2008 et après. L'offre de biens logistiques modernes, de bonne qualité, bien situés, est donc relativement limitée. Dans 10% des cas, la construction date de 2008 ou ensuite.

Offre vers régions logistiques en m ²			
Région	1-1-2013	1-1-2014	+ / -
Rotterdam e.o.	179.000	172.000	-4%
Venlo/Venray	189.000	166.000	-12%
Amsterdam/Schiphol	230.000	188.000	-18%
Tilburg e.o.	198.000	198.000	0%
Tiel/Geldermalsen	122.000	122.000	0%
Oss/Den Bosch/Eindhoven	366.000	395.000	8%
West-Brabant	325.000	461.000	42%
Arnhem/Nijmegen	99.000	132.000	33%
Almere/Zeewolde	43.000	66.000	53%
Zuid-Limburg	77.000	70.000	-9%
Overige regio's	676.000	656.000	-3%
Total	2.504.000	2.627.000	5%

Sur les hotspots logistiques, l'offre est concentrée dans les régions de West-Brabant, Oss/Den Bosch/Eindhoven et Tilburg. Ensemble, ces régions interviennent pour quelque 40% de l'offre logistique totale. Il faut aussi noter à cet égard que les mêmes régions disposent du plus grand stock d'espaces logistiques.

La province de West-Brabant se distingue par une forte croissance de l'offre, qui gagne au total 42% pour atteindre 461.000 m². Cela s'explique surtout par l'arrivée dans l'offre des sites logistiques de Roosendaal, Moerdijk et Oosterhout. À Roosendaal, il s'agit de deux sites « anciens », dont la construction date de 1987 et 1997. À Oosterhout et Moerdijk, en revanche, ce sont sept biens relativement modernes, construit après l'an 2000, et même en 2005 ou après pour quatre d'entre eux. Ce dernier fait indique que les sites logistiques se montrent de plus en plus vite inadéquats face aux besoins de l'utilisateur. Mais l'offre de sites modernes datant de cinq ans ou moins étant très limitée, on s'attend à voir ces unités encore relativement modernes sortir les premières du marché lorsque celui-ci se redressera.

Outre la forte augmentation de l'offre en West-Brabant, on constate un phénomène comparable à Almere/Zeewolde et Arnhem/Nijmegen. Ensemble, les trois régions expliquent l'augmentation de l'offre nationale d'espaces logistiques. Ailleurs, l'offre se stabilise lorsqu'elle ne se contracte pas. C'est à Amsterdam/Schiphol et Venlo/Venray que l'offre recule le plus, respectivement de 18% et 12%. Les constructions neuves étant peu nombreuses sur le marché, l'essentiel de la demande doit être absorbé par l'offre actuelle. Cela pourrait entraîner une baisse de l'offre malgré une diminution de la demande.

Loyers

Le loyer moyen réalisé en 2013 baisse légèrement (3%) par rapport au niveau de 2012. En 2013, le loyer moyen réalisé se situe juste en dessous de € 44 le m². Les loyers des espaces logistiques modernes sont restés stables dans une fourchette de € 50 le m² à € 65 le m². Pour le segment moyen, la fourchette de 2013 est un peu plus large : de € 32,50 à € 50 le m² (2012 : € 37,50 à € 50 le m²). En entrée de marché, la fourchette est de € 15 à € 40 le m² (2012 : € 20 à € 40 le m²).

Les loyers les plus élevés (jusqu'à environ € 88,-- le m²) sont toujours le fait des complexes logistiques modernes voisins de l'aéroport de Schiphol. Par ailleurs, en moyenne, le loyer demandé pour les espaces logistiques dans les environs de Schiphol se situe aux alentours de € 84,-- le m².

Prix de location pour activités logistiques par région (en € par m ²)		
Région	2012	2013
Rotterdam e.o.	40 – 65	40 – 65
Venlo/Venray	30 – 50	30 – 52
Amsterdam	40 – 65	30 – 65
Schiphol	70 – 90	70 – 88
Tiel/Geldermalsen	35 – 50	35 – 50
Oss/Den Bosch/Eindhoven	40 – 55	35 – 55
West-Brabant	35 – 55	35 – 55
Arnhem/Nijmegen	35 - 55	25 – 50
Zuid-Limburg	30 - 55	30 - 55
Almere/Zeewolde	40 - 55	35 - 55

L'année 2013 se caractérise clairement par une pression sur les prix. Cela ne se reflète pas seulement dans les loyers réalisés, mais aussi dans l'évolution des loyers demandés. La tendance apparaît nettement dans le tableau ci-dessous. On peut aussi y voir que la pression sur les prix est la plus forte dans le segment intermédiaire. Il faut remarquer à cet égard que les loyers des sites les plus anciens ont déjà fortement baissé ces dernières années. L'importante baisse des loyers demandés s'explique par le recul de la demande face à une offre qui reste vaste. De plus, le hiatus entre la demande (logistique moderne) et l'offre (du segment moyen à la logistique vieillissante) accentue la pression sur les prix.

Si les prix demandés ont également baissé quelque peu dans le segment supérieur, c'est surtout à cause de la forte baisse des prix demandés dans le segment moyen. On ajuste légèrement les prix du segment supérieur pour pouvoir continuer à concurrencer le segment moyen.

Développement prix de location moyen pondéré demandé (par m ²)			
Année de construction	1-1-2013	1-1-2014	Δ in %
> 2005	57	55	-3,5
2000 – 2005	52	47	-9,2
1990 – 2000	52	47	-9,3
< 1990	38	37	-3,0

Construction neuve

En 2013, 35 centres logistiques ont été réceptionnés pour une surface totale au sol de 768.000 m². Dans 22 cas (soit 456.000 m² au sol), la construction est le fait de l'utilisateur. Les 13 autres centres logistiques sont des constructions neuves destinées au marché ; dans 10 cas sur les 13, l'utilisateur final était connu avant le début des travaux. Cela représentait un total de 312.000 m² d'espaces logistiques.

Les plus grands projets de construction propre réceptionnés en 2013 sont ceux de DC Edco à Deurne (100.000 m²), DC Lidl à Heerenveen (65.000 m²), DC McGregor à Waalwijk (45.000 m²) et DC OMS/Lidl et Oosterhout NB (36.000 m²). Les plus grands centres de distribution neufs destinés au marché étaient ceux de DC Dok Vast à Son en Breugel (55.000 m²), loué à Rhenus, DC Dok Vast Tilburg (47.700 m²) loué à DB Schenker, DC BusinessPark Sibérie (phase I) à Peel en Maas (44.700 m²), loué à Brand Loyalty, enfin DC Maessen à Venray (40.000 m²), loué à Philips.

En 2014, on estime que les nouvelles réceptions de centres logistiques seront moins nombreuses qu'en 2013. Début 2014, 17 centres de distribution sont prévus pour réception avant la fin de l'année. La surface au sol totale de ces centres de distribution avoisine 330.000 m² (y compris 180.000 m² de construction propre). Les chantiers durent en moyenne 8 à 12 mois, ce chiffre pourrait augmenter un peu.

Le stock complet d'espaces logistiques en projet (hors construction à usage propre) a augmenté de 1,3 million de m² début 2013 à plus de 2 millions de m² début 2014.

Nouvelle construction logistique par région et statut (en m ²)				
Région	Réceptionné 2013	En construction	Nouvelle construction vacante	Stock en location
Rotterdam e.o.	5.000	-	-	20.000
Venlo/Venray	101.000	150.000	25.000	398.000
Amsterdam/Schiphol	3.000	-	39.000	276.000
Tilburg e.o.	135.000	10.000	13.000	382.000
Tiel/Geldermalsen	-	43.000	-	55.000
Oss/Den Bosch/Eindhoven	260.000	10.000	-	210.000
West-Brabant	52.000	-	18.000	374.000
Arnhem/Nijmegen	5.000	-	-	13.000
Almere/Zeewolde	-	-	-	117.000
Zuid-Limburg	-	-	-	41.000
Autres	207.000	28.000	32.000	125.000
Total	768.000	241.000	127.000	2.011.000

Les chiffres comprennent les constructions neuves à usage propre

La région de Venlo/Venray dispose de loin du plus gros stock en projet. Les plans concernent dans une large mesure le Trade Park Noord de Venlo. Prologis, Goodman et d'autres y nourrissent des desseins d'expansion. Tilburg et le West-Brabant peuvent aussi compter sur un important stock en projet. Près de la moitié de tous les projets se trouvent en Noord-Brabant, confirmant la place solide que cette province occupe sur le marché logistique. Dans la région Amsterdam/Schiphol, les projets de nouvelles constructions (276.000 m²) sont concentrés à l'aéroport de Schiphol et dans ses environs. Étonnamment, le stock de projets est limité dans la région de Rotterdam. Mais l'ouverture du Tweede Maasvlakte pourrait apporter du changement. On note par ailleurs que Canon a annoncé un nouveau centre de distribution européen de 120.000 m² sur le Maasvlakte ; la réception est programmée pour 2015. Parmi les whitespots, Almere/Zeewolde présente de loin le stock de projets le plus important (117.000 m²). Cela confirme que les promoteurs prédisent à la région un rôle toujours plus important sur le marché logistique.

En dehors des régions logistiques, les projets de construction neuve concernent essentiellement la région d'Utrecht et Zwolle. À Utrecht, on retient notamment la deuxième phase de DC Lage Weide (28.800 m²). À Zwolle, Wehkamp va installer son nouveau centre de distribution de 35.000 m². D'après Wehkamp, ce sera « le plus grand entrepôt automatisé du monde ». L'investissement total dans la construction neuve atteint € 100 millions, dont environ € 30 millions pour le foncier.

Avec 127.000 m² au début de 2014, la construction neuve non louée (centres de distribution neufs qui n'ont encore jamais été loués après réception) dépassait légèrement le niveau de 2013 (116.000 m²). En comparaison avec le début de 2012, époque à laquelle l'offre de construction neuve non louée se montait à 246.000 m², il est permis de parler d'une forte diminution. Cela confirme la tendance : une importante demande d'espaces logistiques modernes, de bonne qualité. L'accroissement est actuellement limité par le fait que ces dernières années, les projets de développement pour compte et risque propres ont été relativement peu nombreux. Au deuxième semestre 2013, quelques acteurs se sont remis à construire des centres logistiques neufs à leurs propres risques. La majeure partie des constructions neuves non louées se trouve dans les régions d'Amsterdam/Schiphol (39.000 m²) et Venlo/Venray (environ 25.000 m²).

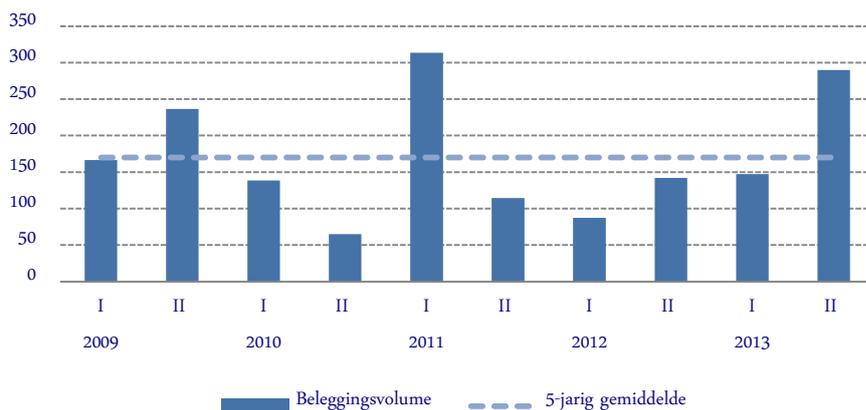
Marché de l'investissement

En 2013, les investissements dans la logistique ont vigoureusement progressé, surtout dans la deuxième moitié de l'année. Au total, les investissements logistiques s'élèvent à quelque € 437 millions pour 2013, soit 140% de plus qu'en 2012. Au deuxième semestre de 2013, le volume des investissements est voisin de € 290 millions, près du double de ce qu'il était au premier semestre. Le volume des investissements est stimulé par trois grandes transactions de portefeuille. LogiCor, Delin Capital et Granite Real Estate Investment ont tous acheté un portefeuille durant la deuxième moitié de 2013. Ces transactions représentent ensemble 80% des investissements du deuxième semestre 2013 et près de 55% du total des investissements de 2013. La demande des investisseurs porte sur des sites modernes, loués à long terme.

L'offre correspondante, cependant, est très limitée. Cela se reflète dans les transactions. Sur les 26 biens qui ont changé de propriétaire, 15 dataient de 2007 ou plus tard, 5 de 2000 à 2006 et 6 autres d'avant 2000.

Volume d'investissement moyenne à 5 ans

Volume d'investissement bâtiments logistiques par semestre (x € million)



La principale transaction unique concernait l'achat par Delin Capital d'un centre de distribution à Born. Le site de 51.000 m² est loué pour un terme moyen de cinq ans à Stanley Black & Decker, Kuehne+Nagel et Helly Hansen. Le rendement initial brut est d'environ 8,2% (k.k.).

En 2013, l'investisseur britannique Delin Capital était de loin le plus actif dans la logistique, acquérant 4 sites plus de € 127 millions. La sicaf immobilière belge WDP, après avoir beaucoup investi en 2012 sur le marché néerlandais, est restée très active en 2013. WDP a acheté trois sites existants, un investissement total de € 30,7 millions. WDP développe aussi aux Pays-Bas pour son propre portefeuille. C'est ainsi que le CD de Wehkamp à Zwolle a été réalisé par WDP.

La majeure partie des investissements, environ 90% du total, sont menés à bien pour le compte d'investisseurs étrangers. En 2013, il s'agissait principalement d'investisseurs anglo-saxons et belges.

Top 10 transactions logistiques 2013

Place	Acheteur	Métrage	Prix d'achat (€ mln)
Portefeuille	LogiCor	171.300	87,3
Portefeuille	Delin Capital	101.700	77,9
Portefeuille	Granite REI	122.300	72,3
Born	Delin Capital Asset Management	51.000	36,4
Zaltbommel	Real Estate Growth Fund	31.000	30,0
Venlo	W.P. Carey	44.000	27,4
Hoofddorp	Aspen Real Estate Investments	18.000	16,3
Zwolle	WDP	18.000	14,0
Almere	Montea	24.700	13,7
Utrecht	ProLogis European Property Fund II	23.100	13,3

Les rendements bruts initiaux des espaces logistiques modernes ont un peu reculé en 2013 par rapport à 2012. En moyenne, les rendements initiaux de ces complexes se situaient entre 7,8% et 8,5% (2012 : 7,2% à 8,25%). Dans le segment moyen, les rendements initiaux se trouvent dans une fourchette de 8,5% à 12% (2012 : 8,25% à 10%). Enfin, c'est dans le segment inférieur du marché que les rendements initiaux sont les meilleurs : en moyenne de 10% à 15% (2012 : 10% à 12,5%). Les rendements initiaux peuvent encore grimper sensiblement dans le cas des sites très vieillissés et/ou inoccupés.

L'étude

Troostwijk Research étudie en permanence ce qui se passe sur les marchés immobiliers néerlandais. Notre base de données de recherche collecte et intègre les données les plus diverses - transactions locatives, projets, offre, évolution des prix, disponibilité des terrains d'entreprise - à partir de sources internes et externes. Les rapports de marché, références, études et analyses de Troostwijk s'appuient sur cette base de données de recherche, complétée de données émanant de tiers, ainsi que sur les propres connaissances de Troostwijk Taxaties et Troostwijk Real Estate.



4.2.3.3 Définitions

Offre

La quantité de locaux professionnels à partir de 500 m² disponibles à la location ou à la vente. L'offre se compose exclusivement des complexes déjà réceptionnés ou encore en construction. Les projets à l'étude ne sont pas inclus dans les chiffres.

Locaux professionnels

Les complexes sont construits à l'usage d'activités professionnelles qui ne comprennent pas les bureaux ni les points de vente. Il s'agit essentiellement de centres de distribution, de bâtiments abritant plusieurs entreprises, d'usines et d'entrepôts. Les complexes réunissent souvent plusieurs composants différents : stockage, atelier de production, espace logistique, salle d'exposition et bureaux. Si la surface des bureaux atteint ou dépasse 50% du total, l'ensemble du complexe est exclu de l'étude.

Transaction d'investissement

Transaction d'achat de locaux professionnels par un investisseur à partir de € 2 millions. Les transactions de sale-and-leaseback sont prises en compte. L'achat en vue du redéveloppement n'est inclus dans les transactions d'investissement que si le site est mis en location pour cinq ans au moins.

Rendement initial brut

Le revenu locatif brut en pourcentage du prix d'achat.

Loyers des locaux professionnels

Prix par mètre carré de surface au sol. Les incitants, la TVA et les charges de service ne sont pas inclus.

Logistique

Les sites professionnels à partir de 5.000 m² avec au moins 5 quais de chargement, principalement destinés aux fonctions de stockage, de transbordement, de tri et de transport.

Construction neuve

Locaux âgés de deux ans ou moins.

Construction neuve non louée

Sites qui n'ont jamais été loués après leur réception.

Utilisation

Locaux professionnels à partir de 500 m², loués ou vendus sur le marché libre, à l'exception des transactions sale-and-leaseback et des constructions neuves à l'usage des propriétaires-utilisateurs (constructions propres). Les prolongations de bail et l'achat par le locataire ne sont pas pris en considération. Les transactions sont enregistrées au moment où les parties se mettent d'accord.

Stock en projet

Projets de construction de locaux professionnels encore à réaliser.

Stock

Locaux professionnels existants ou en construction, d'une surface au sol de 500 m² ou plus.

4.2.4 Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2013

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 31/12/2013	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2012
Portefeuille immobilier - Immeubles					
Nombre de sites	35	19	15	1	32
Surface entrepôts (m ²)	535.352	306.540	203.375	25.437	466.042
Surface bureaux (m ²)	49.342	33.640	15.291	411	48.725
Surface totale (m ²)	584.694	340.180	218.666	25.848	514.767
Potentiel de développement (m ²)	90.500	54.500	36.000	0	90.500
Juste valeur (EUR)	311.936.000	179.926.000	117.710.000	14.300.000	283.678.000
Valeur d'investissement (EUR)	324.814.965	184.628.941	124.986.715	15.199.308	295.039.331
Loyers contractuels annuels (EUR)	26.047.883	14.091.062	10.806.821	1.150.000	22.641.245
Rendement brut (%)	8,35%	7,83%	9,18%	8,04%	7,98%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,73%	8,50%	9,18%	8,04%	8,25%
Surfaces non louées (m ²)	28.981	28.981	0	0	18.260
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	1.199.428	1.199.428	0	0	772.425
Taux d'occupation (% des m ²)	94,85%	90,90%	100,00%	100,00%	96,27%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	95,28%	91,51%	100,00%	100,00%	96,71%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (EUR)	7.590.069	7.590.069	0		7.777.132

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

	Belgique	France	Pays-Bas
Juste valeur	EUR 179,9 millions	EUR 117,7 millions	EUR 14,3 millions
Valeur d'investissement	EUR 175,4 millions	EUR 113,2 millions	EUR 13,9 millions
Valeur locative	EUR 207,3 millions	**EUR 72,2 millions	EUR 21,6 millions
Revenues locatives*	EUR 14,1 millions	EUR 10,8 millions	EUR 1,2 millions

(*) Ces revenus locatifs concernent des loyers contractuels (voir aussi le tableau suivant).

(**) 51% des sites français, soit une juste valeur totale de EUR 59,6 millions, sont assurés par Montea (EUR 72,2 millions). Le reste du portefeuille français est assuré par les locataires eux-mêmes (voir point 1.2.4).

La surface totale du portefeuille immobilier s'élève à 584.694m², répartis sur dix-neuf sites en Belgique, un site aux Pays-Bas et quinze sites en France.

La valeur d'acquisition initiale totale du portefeuille se monte à EUR 175,4 millions en Belgique, à EUR 113,2 millions en France et à EUR 13,9 millions aux Pays-Bas⁴⁶.

Les hypothèses retenues par l'expert immobilier pour déterminer les valeurs sont exposées au point 4.2.5 de ce rapport annuel.

⁴⁶ 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 néerlandais et français se définit comme la valeur d'acquisition totale, y compris tous les frais liés à l'achat du site.

On constate une augmentation de EUR 28,3 millions de la juste valeur du patrimoine immobilier à EUR 311,9 millions par :

- le premier achat au Pays-Bas, c.à.d. un centre de distribution à Almere, loué à A-ware Food Group (EUR 14,3 millions);
- l'acquisition de deux sites dans le port de Gand, loué à la SAS Automotive et à DSV Solutions (EUR 17,2 millions);
- l'acquisition d'un bâtiment logistique à Brucargo, loué à Geodis (EUR 3,0 millions);
- l'acquisition d'un développement sur mesure pour St. Jude Medical à l'aéroport de Bruxelles (EUR 6,1 millions);
- la vente des sites de Laeken et Aartselaar (EUR 4,3 millions);
- la vente du contrat de concession à Brussels Airport concernant le site à Brucargo, loué à DHL Global Forwarding (EUR 6,6 millions);
- la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de EUR 1,4 million (-0,5%).

Quatre des trente-cinq sites représentent plus de 5% du portefeuille immobilier consolidé et représentent ensemble 31,0% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier :

	Juste valeur	Client(s)
<ul style="list-style-type: none"> • Saint-Cyr-en-Val, Orléans <i>ce site représente 11,4 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2013 représentent EUR 3,2 million soit 13,5 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2013).</i> 	EUR 35,5 millions	FM Logistics
<ul style="list-style-type: none"> • Alost (Tragel) <i>ce site représente 7,3 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2013 représentent EUR 1,9 million ou 8,0 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2013).</i> 	EUR 22,7 millions	Jan De Nul, Barry Callebaut
<ul style="list-style-type: none"> • Brucargo - Zaventem <i>ce site représente 6,4 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2013 représentent EUR 1,9 million ou 8,0 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2013).</i> 	EUR 19,9 millions	DHL Global Forwarding
<ul style="list-style-type: none"> • Forest <i>ce site représente 5,9% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2013 représentent EUR 0,9 million soit 3,8% des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2013).</i> 	EUR 18,6 millions	Unilever

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 (quatre sites en Belgique et deux sites en France). Montea entretient des contacts réguliers avec les clients actuels sur ces sites pour d'éventuels développements.

Le rendement immobilier brut⁴⁷ sur la totalité du portefeuille s'élève à 8,50 % en Belgique, 8,04 % aux Pays-Bas et 9,18% 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, les Pays-Bas et la France atteint respectivement 7,83%, 8,04% et 9,18%, 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 95,3% et 94,9⁴⁸ sur base du nombre de m² occupés.

Les revenus locatifs contractuels annuels⁴⁹ (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 26,1 millions, une hausse de 15% par rapport à la situation au 31/12/2012. Cette hausse s'explique par les acquisitions supplémentaires.

Les revenus locatifs contractés en Belgique s'élèvent à EUR 14,1 millions, 1% plus haut que la valeur locative⁵⁰ estimée de l'espace loué. Les revenus locatifs contractés aux Pays-Bas s'élèvent à EUR 1,2 millions, 0,5% plus bas que la valeur locative estimée de l'espace loué et EUR 10,8 millions en France, 6,7% plus haut que la valeur locative estimée de l'espace loué.

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 5,7 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.

Le tableau suivant indique, sur base des revenus locatifs annuels contractés, la date d'échéance sur ces loyers avec distinction entre les loyers à échéance en 2014, de 2015 à 2017 et en 2018. Ce tableau montre que 12% des revenus locatifs annuels est à échéance en 2014. Le revenu locatif annuel de EUR 965K (31%) s'agit du site à Grimbergen, pour lequel Montea a déjà trouvé une solution.⁵¹

⁴⁷ Le rendement immobilier brut est défini comme suit : les revenus locatifs contractés divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.

⁴⁸ 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.

⁴⁹ Il s'agit des revenus locatifs annuels contractuels, suivant le bail signé avec le locataire.

⁵⁰ Il s'agit de la valeur locative/m², comme indiqué par l'expert immobilier, tenant compte de la localisation, les caractéristiques du bâtiment, l'activité, etc. multiplié par le nombre de m².

⁵¹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 19/02/2014 ou www.montea.com

LOYERS CONTRACTES (EUR x 1.000)		31/12/2013 12 mois	0 - 1 an	1 - 3 ans	> 3 ans
Belgique		14.091	1.935	2.650	9.507
Aalst	Tragel 48-58	1.916	0	134	1.781
Bornem	Industrieweg 4-24	418	418	0	0
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	965	965	0	0
Hoboken	Smallandlaan 7	235	0	235	0
Meer	Europastraat 28	355	0	355	0
Puurs	Schoonmansveld 18	769	0	769	0
Erembodegem	Industrielaan 27	954	0	321	633
Mechelen	Zandvoortstraat 16	762	416	0	346
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.356	135	0	1.220
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.120	0	548	571
Heppignies	Rue Brigade Piron	757	0	0	757
Zaventem	Brucargo 830	1.969	0	0	1.969
Zaventem	Brucargo 831	600	0	0	600
Gent	Evenstuk	992	0	0	992
Zaventem	Brucargo 763	287	0	287	0
Gent	Korte Mate	637	0	0	637
France		10.807	1.204	2.766	6.837
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	717	376	0	341
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	0	359	0
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	0	233	0
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	600	0	0	600
Cambrai	P.d. Activité Actipole	553	0	0	553
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	1.025	187	481	358
Décines	Rue a Rimbaud 1	370	0	370	0
Alfortville	Le Techniparc	235	0	0	235
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.180	435	704	42
Orléans	Rue des Genêts 660	3.286	0	0	3.286
Marennnes	La Donnière	826	206	620	0
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	633	0	0	633
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	790	0	0	790
Pays-Bas		1.150	0	0	1.150
Almere	Stichtse Kant	1.150	0	0	1.150
TOTAL		26.048	3.138	5.416	16.343

En 2011, Montea a également investi dans des panneaux solaires. Au 31/12/2013, la juste valeur totale des panneaux solaires s'élevait à EUR 7,5 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 0,8 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 ce qui donne que :

- les loyers contractuels de la valeur locative estimée s'élèvent à 97,6%;
- le taux d'occupation est 94,9% sur la base de m²;

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés	Taux d'occupation (% du m ² total)
Belgique							
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	650.914	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.000.340	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.370	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	418.241	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	1.078.246	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	393	836	1.229	234.854	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	355.057	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.380	16.650	18.030	0	971.220	100,0%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	0	583.790	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	0	583.170	0,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	768.948	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	953.757	876.291	98,0%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	761.866	855.750	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	341.128	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	353.125	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (GARE)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	135.454	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE SALVESEN (ENTREPOT REFROIDI)	1966 - 1979	0	3.850	3.850	525.836	296.500	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.119.874	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.128	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	1.969.186	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	600.000	684.275	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	2013	750	23.400	24.150	992.337	1.021.300	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	5.120	6.318	287.000	359.378	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	924	12.039	12.963	636.850	616.567	100,0%
Total Belgique		33.640	306.540	340.180	14.091.062	15.399.435	90,9%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	716.777	634.188	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.559	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	553.281	484.900	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	232.674	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	370.432	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	648	2.846	3.494	209.697	229.080	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	493.862	448.200	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNI-PARC	2001	382	1.665	2.047	234.645	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	667.648	627.210	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	476.650	393.755	100,0%
SAINTEPRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	600.000	629.820	100,0%
SAINTEPRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.285.692	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	826.460	865.599	100,0%
SAINTEPRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2006	757	15.328	16.085	633.245	560.855	100,0%
SAINTEPRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2002	1.300	18.447	19.747	789.649	807.710	100,0%
Total France		15.291	203.375	218.666	10.806.821	10.131.565	100,0%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	411	25.437	25.848	1.150.000	1.155.472	100,0%
Total Pays-Bas		411	25.437	25.848	1.150.000	1.155.472	100,0%
Total		49.342	535.352	584.694	26.047.883	26.686.472	94,9%

(*) Le loyer du marché/m², comme déterminée par l'expert immobilier, tient compte de la localisation du site, les caractéristiques du site, les caractéristiques techniques de la construction, l'exploitation, etc. et ceci multiplié par le nombre de m².

Le tableau ci-dessous donne le détail par année de construction ou de rénovation importante. On constate que 58% du portefeuille est âgé de moins de 10 ans. Au moment un site est complètement rénové, il sera incorporé dans l'année de rénovation après la rénovation.

Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux m ²	Entrepôts m ²	Total m ²	% du m ² total
1977	1.437	13.163	14.600	2,59%
1984	778	4.819	5.597	0,99%
1990	1.307	2.478	3.785	0,67%
1992	1.348	7.311	8.659	1,54%
1995	2.110	920	3.030	0,54%
1996	1.108	2.713	3.821	0,68%
1998	3.313	38.140	41.453	7,37%
1999	1.198	5.120	6.318	1,12%
2000	3.373	47.991	51.364	9,13%
2001	4.001	30.506	34.507	6,13%
2002	1.840	36.187	38.027	6,76%
2003	2.478	23.758	26.236	4,66%
2004	1.642	12.954	14.596	2,59%
2006	3.187	98.580	101.767	18,08%
2007	4.720	35.981	40.701	7,23%
2008	1.999	51.145	53.144	9,44%
2009	3.495	22.424	25.919	4,61%
2011	1.654	25.420	27.074	4,81%
2012	4.328	23.951	28.279	5,02%
2013	2.646	31.291	33.937	6,03%
Total	47.962	514.852	562.814	100,0%

Montea analyse son portefeuille immobilier sur la base d'activités de ses clients, le type d'utilisateur et le type de bâtiment.

Le tableau ci-dessous présente les différents pourcentages sur base des revenus locatifs annuels contractuels. Les pourcentages montrent que 47% des revenus locatifs provient du secteur logistique. En outre, on peut dire que la proportion d'immeubles semi-industriels est d'environ 12%.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	%
Sector	
Logistic	46,61%
Healthcare	3,13%
Consumer goods	25,82%
Services	5,14%
Technology	0,23%
Food	4,53%
Industry	14,55%
	100,00%
End user	11,62%
Logistic	88,38%
	100,00%
Semi-industrial	45,02%
Logistic	54,98%
	100,00%

4.2.5 Conclusions de l'expert immobilier⁵²

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 une modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.

Evaluation de la valeur La juste valeur pour les bâtiments (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2012, passe de EUR 283.678.000 à EUR 311.936.000 au 31/12/2013. Cette juste valeur de EUR 311.936.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 324.815.000 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 8,02%.

Patrimoine Le patrimoine se compose aujourd'hui de ±535.352 m² de locaux de stockage et de ±49.342 m² de bureaux, soit une superficie totale de 584.694 m². Il est réparti sur 35 sites, dont 19 en Belgique, 15 en France et 1 aux Pays-Bas. Trois biens (Grimbergen⁵³, Gent Evenstuk et Gent Hulsdonk) sont sous concession. À trois autres sites. Les frais de superficie sont payés pour 3 autres sites (Brucargo 763, 830 et 731). L'augmentation de la valeur marchande du portefeuille résulte surtout des acquisitions en Belgique et d'un site aux Pays-Bas (Almere).

Si l'on excepte les 15 sites en France et le site aux Pays-Bas, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Une site (Forest) se trouve 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, Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot et Alfortville) et huit autres en province (Lyon, Saint-Priest, Cambrai, Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans/Saint-Cyr-en-Val et Marseille).

Produits 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 annuel s'élevait à EUR 26.047.883 au 31/12/2013. Les contrats de location en cours se situent 3,1% 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 94,9 %.

Source: De Crombrughe & Partners, Av. Herman-Debroux 54, 1160 Bruxelles, représentée par Monsieur Pascal Van Humbeek en qualité d'expert désigné.

⁵² Le rapport complet de l'expert immobilier au 31/12/2013 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.

⁵³ Le site de Grimbergen est maintenu en copropriété sur la base d'une répartition 50/50 avec un autre sicafi WDP Comm.VA. WDP Comm.VA est donc copropriétaire de ce site.

4.3 Réalisations importantes pendant l'exercice

4.3.1 Activité d'investissement pendant l'année 2013 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

➤ 19 juin 2013 – Acquisition des parts d'Acer Park SA, propriétaire d'un bâtiment récemment développé pour St Jude Medical à Brucargo⁵⁴

Montea a acheté le 19 juin 2013 les actions d'Acer Park SA. Acer Park était propriétaire du bâtiment développé par MG Real Estate (groupe De Paepe). Après réception, Montea a acquis les actions d'Acer Park (filiale de MG Real Estate (groupe De Paepe)). Le bâtiment compte 6.000 m² d'espace de stockage, une mezzanine de 1.700 m² et 1.900 m² de bureaux. Il a été développé pour St Jude Medical à Brucargo. L'investissement s'élève à EUR 5.624.000⁵⁵, sur la base d'un rendement initial de 7,7%. Montea a signé avec St Jude Medical un bail d'une durée de 8,5 ans, à des conditions conformes au marché. Comme annoncé antérieurement⁵⁶, The Brussels Airport Company et Montea ont conclu un accord de collaboration pour le développement de la dernière parcelle disponible à Brucargo Ouest, d'une superficie totale de 31.000 m². À cet effet, Montea a signé avec l'aéroport une convention de droit de superficie (renouvelable) de 50 ans. L'investissement est en ligne avec la juste valeur déterminée par l'expert immobilier.



Montea « Space for Growth » – Site St Jude Medical

➤ 27 juin 2013 – Acquisition d'un bâtiment logistique à Brucargo (Zaventem)⁵⁷

Montea et DHL Global Forwarding (Belgium) SA ont signé l'acte sous seing privé pour l'achat du bâtiment 765 de Brucargo. Le complexe occupe un terrain de 12.700 m², avec 4.900 m² d'espace de stockage et 1.400 m² de bureaux. Montea a aussi signé sous seing privé une convention de droit de superficie avec The Brussels Airport Company pour un terme de 50 ans, renouvelable une fois pour un autre terme de 50 ans. La redevance de superficie se monte à 27,50% du loyer brut facturé.

Compte tenu de la convention de droit de superficie, Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,67%, soit un investissement d'une valeur de EUR 2,40 millions. L'investissement est en ligne avec la juste valeur, stipulé par l'expert immobilier. Comme mentionné au point 4.3.4, Montea a signé un contrat de location pour le bâtiment avec Geodis pour une durée de 9 ans sur la base d'un rendement initial de 8,7%.

⁵⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 19/06/2013 ou à www.montea.com.

⁵⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/12/2012 ou à www.montea.com.

⁵⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 13/09/2012 ou à www.montea.com.

⁵⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/05/2013 ou à www.montea.com. Les surfaces reprises dans le communiqué de presse du 07/05/2013 n'étaient pas correctes. Les surfaces mentionnées dans ce rapport annuel sont correctes.

➤ **28 juin 2013 – Acquisition des parts de Cordeel Evenstuk SA, propriétaire d’une plate-forme logistique récemment développée pour DSV dans le port de Gand**⁵⁸

Au 28 juin 2013 Montea a acquis les actions de Cordeel Evenstuk SA. Cordeel a développé une nouvelle plate-forme logistique pour DSV Solutions dans le port de Gand. Le site compte 23.400 m² d’espace de stockage et 750 m² d’espace de bureaux. Le bâtiment est loué pour une période de 9 ans à dater du 1er juillet 2013. L’ensemble du site répond aux sévères normes TAPA « A » en matière de sécurité. Le centre de distribution se trouve sur un terrain de +/- 74.400 m² avec +/- 17.000 m² d’extension possible.



Montea “Space for Growth” – Site Haven Gent Evenstuk

Montea investit dans le bien sur la base d’un rendement initial de 7,80%, soit un investissement d’une valeur de EUR 10,9 millions. Le groupe Cordeel a acquis pour le développement une concession de la Havenbedrijf (exploitant portuaire) pour un terme de 30 ans, renouvelable pour 20 ans. L’investissement est en ligne avec la juste valeur déterminée par l’expert immobilier.

➤ **9 octobre 2013 – Montea acquiert un centre de distribution à Almere (Pays-Bas)**⁵⁹

Montea a racheté à Axa Real Estate - agissant au nom d’un de ses fonds - un centre de distribution récemment construit (2008), situé dans la zone logistique « Stichtse Kant » d’Almere. Le site affiche une superficie totale d’environ 36.000 m², avec 24.000 m² d’espace de stockage et 700 m² de bureaux. La transaction représente une valeur d’investissement de EUR 13,7 millions sur la base d’un rendement initial de 8,0%. Le bâtiment est loué à A-ware Food group pour un terme fixe de 22 ans, avec une option d’achat conforme à la valeur d’investissement en 2024. L’investissement est en ligne avec la juste valeur déterminée par l’expert immobilier.



Montea “Space for Growth” – Site Almere

➤ **18 décembre 2013 – Acquisition d’une plate-forme logistique durable de 13.000 m² dans le Port de Gand par un apport en nature**⁶⁰

Montea a signé avec MG Real Estate (De Paepe Group) une convention portant sur l’apport des actions de la SA Ghent Logistics, propriétaire d’une plate-forme logistique récemment construite (2011) dans le Port de Gand. Le site affiche une superficie totale d’environ 18.000 m², avec 11.950 m² d’espace de stockage et 1.000 m² de bureaux. Le bâtiment est équipé d’un système d’extinction par aspersion ESFR et présente une hauteur libre de 10 m. Le bâtiment est loué à SAS Automotive pour un terme de 13 ans, avec une première possibilité de rupture à 7 ans. La transaction représente une valeur d’investissement de EUR 6,50 millions sur la base d’un rendement initial de 8,5%. L’investissement est en ligne avec la juste valeur déterminée par l’expert immobilier.



Montea “Space for Growth” – Site Haven Gent Hulsdonk

⁵⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 11/06/2013 ou à www.montea.com.

⁵⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 09/10/2013 ou à www.montea.com.

⁶⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/12/2013 ou à www.montea.com.

4.3.2 Activités de développement pendant l'année 2013

- **18 décembre 2013 – Accord de partenariat avec MG Real Estate (De Paepe Group) pour le développement d'un parc logistique durable « MG Park De Hulst » à Willebroek - Total du potentiel de développement: 150.000 m² d'immobilier logistique⁶¹**

Montea et MG Real Estate (De Paepe Group) ont signé un accord de partenariat pour le développement des 40 ha du MG Park De Hulst à Willebroek. Ce parc logistique se compose de 30 ha constructibles et de 10 ha d'espaces verts. Avec son potentiel de développement total de 150.000 m² d'espaces logistiques, le MG Park De Hulst ambitionne de devenir la référence en matière d'immobilier logistique durable.

Dans le cadre du partenariat, Montea participera à concurrence de EUR 4,50 millions au coût de développement de l'infrastructure du parc. En échange de cette contribution, Montea disposera d'un droit de préférence sur chaque projet de développement sur le site sur base d'un rendement prédéterminé, selon les paramètres de chaque sous-projet. MG Real Estate (De Paepe Group) et Montea uniront leurs ressources commerciales pour trouver des utilisateurs intéressés par ce développement. La valeur estimée de la réalisation de ce développement est de EUR 120 millions. Selon les partenaires, la durée totale de réalisation du projet est de 3 à 5 ans.



4.3.3 Activité de désinvestissement pendant l'année 2013

Les désinvestissements suivants ont été réalisés durant l'année 2013 :

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 et est plus haut que la juste valeur déterminée par l'expert immobilier.



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 et est plus haut que la juste valeur déterminée par l'expert immobilier.



La signature des actes concernant ces sites a eu lieu au premier semestre de 2013.

⁶¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/12/2013 ou à www.montea.com.

4.3.4 Activité locative pendant l'année 2013 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

L'année 2013 se caractérise par une forte activité locative. De nouveaux contrats de bail ont été signés pour plus de 36.000 m².

- **07 mai 2013 – 100% d'occupation en France suite au nouveau bail de longue durée avec Le Piston Français à Savigny-le-Temple⁶²**



Montea et LPF (Le Piston Français) ont conclu un contrat de location de long terme (pour une durée fixe de 12 ans et 8 mois). L'accord concerne les derniers espaces de stockage disponibles sur le site de Savigny-le-Temple (8.850 m²). Ce contrat de location est conclu sous les conditions du marché. Le site de Savigny-le-Temple, classé « 1510 », bénéficie d'une

excellente situation au sud de Paris, à proximité de l'autoroute A5 Paris/Lyon. CBRE est intervenu comme conseiller dans les négociations.

- **07 mai 2013 – Nouveau bail avec Geodis à Zaventem, Brucargo⁶³**

Dans le cadre de l'acquisition du nouveau centre de distribution de DHL Global Forwarding à Brucargo en décembre 2012, Montea a aussi conclu avec DHL un accord portant sur l'achat du bâtiment 765 de Brucargo. Le bâtiment comprend 4.900 m² d'espace de stockage et 1.400 m² de bureaux.



Montea a signé un contrat de location pour le bâtiment avec Geodis pour une durée de 9 ans. Ce contrat de location est conclu sous les conditions du marché. Les négociations avec Geodis, qui avait déjà ses bureaux à Brucargo depuis des années, ont été accompagnées par CBRE Anvers.

- **01 juin 2013 – Nouveau bail avec TNT Innight SA à Malines**

Montea et TNT Innight SA ont signé un bail pour un terme fixe de 6 ans sur le site de Malines. Il s'agit d'un complexe logistique de plus de 10.000 m². Ce bail a été conclu à des conditions conformes à celles du marché. TNT Innight SA était déjà installée dans la région de Malines mais cherchait un bâtiment logistique plus spacieux pour faire face à la croissance de ses volumes des dernières années.

TNT Innight, une entité du groupe TNT SA, opère dans plus de 200 pays, offrant aux entreprises et aux consommateurs du monde entier un large éventail de services de courrier et de transport express. DTZ est intervenu comme conseiller dans les négociations.

⁶² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/05/2013 ou à www.montea.com. Les surfaces reprises dans le communiqué de presse du 07/05/2013 n'étaient pas correctes. Les surfaces mentionnées dans ce rapport annuel sont correctes.

⁶³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/05/2013 ou à www.montea.com. Les surfaces reprises dans le communiqué de presse du 07/05/2013 n'étaient pas correctes. Les surfaces mentionnées dans ce rapport annuel sont correctes.

➤ **18 décembre 2013 – Montea signe deux nouveaux contrats de location: avec Globis SA (Erembodegem) et DHL Supply Chain Belgium SA (Malines) ⁶⁴**

Montea et Globis ont conclu un nouveau contrat de location à compter du 1er janvier 2014, pour un terme de 7 ans. L'accord porte sur la location du reste des espaces de bureaux du site d'Erembodegem (740 m²). Ce contrat de location est conclu sous les conditions du marché. Globis est un développeur de logiciels pour le paramétrage de processus d'exploitation (scannage de codes-barres, intégration EDI, e-business, ...), déjà installé dans la région d'Alost.



Montea et DHL Supply Chain Belgium SA ont signé un nouveau bail pour un terme de 3 ans sur le site de Malines. Ce contrat de location est conclu sous les conditions du marché. Le contrat couvre 10.208 m² de stockage et 207 m² de bureaux. Il remplace le contrat avec Pomax, qui quitte les lieux prématurément.

➤ **Taux d'occupation de >94,9% ⁶⁵ – La durée moyenne des contrats de location d'élève à 5,7 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2013, le taux d'occupation se situe à 94,9%.

L'inoccupation totale se monte à 28.981 m². Elle concerne essentiellement le site de Nivelles (14.034 m²) et le site de Herentals (14.600 m²).

Fin 2013, la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 5,7 ans. Avec l'annonce de EUR 42,2 millions d'investissements (voir le communiqué de presse de 7/02/2014), dans le cadre desquels la durée moyenne est de 14 ans, Montea va atteindre en 2014 son objectif de 6 ans de durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture.

4.3.5 Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement

4.3.5.1 Dividende optionnel ⁶⁶

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statutaire a offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 50% des coupons de dividende de 2012 ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 139.622 nouvelles actions ont été émises le 19 juin 2013 pour un total de EUR 4.042.056,90 (EUR 2.803.720,03 en capital et EUR 1.238.336,87 en primes d'émission). Suite à cette augmentation de capital, le capital social de Montea est représenté par 6.587.896 actions.

⁶⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/12/2013 ou à www.montea.com.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 19/06/2013 ou à www.montea.com.

4.3.5.2 Émission d'obligations à hauteur de EUR 30 millions⁶⁷

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de EUR 30 millions par moyen d'un placement privé. Les obligations ont une valeur nominale de EUR 100.000. Cet emprunt obligataire a une durée de sept ans qui arrive à échéance le 28/6/2020 et donne un rendement brut annuel fixe de 4,107%. Les obligations ont été admises sur Euronext Bruxelles depuis le 4 juillet 2013.

4.3.5.3 Le 19 décembre 2013, Montea a finalisé une augmentation de capital de EUR 6.477.239 via l'émission de 221.066 nouvelles actions en échange d'un apport en nature⁶⁸

Dans son communiqué de presse du 18 décembre 2013, Montea annonçait une augmentation de capital en vue de l'acquisition des parts de Ghent Logistics SA, propriétaire d'une plate-forme logistique récemment construite (2011) dans le Port de Gand (voir point 4.3.1).

L'augmentation de capital a été souscrite avec succès pour la somme de EUR 6.477.239,24, par l'émission de 221.066 nouvelles actions, au prix d'émission de EUR 29,30 par nouvelle action, ce qui correspond à la moyenne de 30 jours précédant la date de la convention d'apport, corrigée du dividende brut estimé de EUR 2,00 par action pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2013. L'augmentation de capital a eu lieu dans les limites du capital autorisé.

Le capital – avec incorporation de la prime d'émission – a donc été augmenté de EUR 6.477.239,24. Il atteint désormais EUR 138.767.393,88, représenté par 6.808.962 actions. Les nouvelles actions Montea sont de la même nature et revêtent les mêmes droits que les actions existantes de la société. Elles participeront au résultat de l'exercice qui commence le 1er janvier 2014.

L'admission des actions nouvelles émises sera appliquée dès que possible après le détachement des actions existantes de coupon numéro 11. Montea s'efforcera de faire admettre les obligations à la négociation dès fin mai 2014.

4.3.6 Le résultat net courant⁶⁹ s'élève à EUR 13,50 millions (EUR 2,05 par action), en hausse de 20,0% sur une base récurrente par rapport à la même période de l'an dernier

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 13,50 millions (EUR 2,05 par action) pour l'année 2013, contre EUR 11,25 millions pour la même période de l'année dernière (EUR 2,00 par action), soit une augmentation de 20%.

La croissance de EUR 2,25 millions est le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier, soit EUR 3,14 millions (+18,7%) :
 - le résultat locatif net a augmenté de EUR 3,73 millions (+18,7%), à cause des recettes annuelles complètes des investissements de l'exercice précédent et des revenus des EUR 40,6 millions d'investissements de l'exercice 2013 ;

⁶⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 24/06/2013 ou à www.montea.com.

⁶⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/12/2013 ou à www.montea.com.

⁶⁹ 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 résultats).

- la moindre augmentation du résultat immobilier par rapport au résultat locatif net (+17,1%) s'explique surtout par une inoccupation moyenne plus importante en 2013 ;
- compte tenu des frais généraux de la société, la marge d'exploitation se situe à 84,1%, dans la ligne de 2012.
- l'augmentation du résultat financier net négatif de EUR 0,74 millions (+13,5%) :
 - la dette financière moyenne⁷⁰ a augmenté de 15,4% (EUR 21,1 millions) tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 13,5%. En conséquence, la charge financière moyenne a baissé à 3,92% ;
 - à la fin de l'exercice, la charge financière se situe à 3,96%⁷¹.

4.3.7 Proposition de distribution d'un dividende brut de EUR 1,97 par action

Le résultat distribuable s'élève à EUR 13,72 millions (EUR 2,08 par action). Sur la base de ce résultat, le conseil d'administration de Montea va proposer un dividende brut de EUR 1,97 par action⁷² (EUR 1,4775 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution de 94,7% par rapport au résultat distribuable et de 96,1% par rapport au résultat net courant.

4.3.8 Information relative aux litiges juridiques en cours

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

Montea a déjà mentionné l'action judiciaire intentée à son encontre par un tiers en 2008. Ce tiers estimait avoir droit à l'apport, par fusion ou autrement, de certains bâtiments. 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, la Cour d'appel de Bruxelles a en partie donné raison à l'adversaire. Suite à cet arrêt, Montea a constitué dans ses comptes annuels au 31/12/2011 une provision à hauteur de EUR 1.200K (pour plus de détails, nous renvoyons à la page 15 du rapport annuel consolidé de 31/12/2011). Durant l'exercice 2012, un paiement de EUR 1.198K a été effectué. Montea a déposé un pourvoi en cassation contre cette décision. Dans son arrêt du 24 octobre 2013, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi. Cela met fin à l'action judiciaire. L'arrêt de la Cour de Cassation est de toute manière sans effet sur les chiffres consolidés de Montea pour 2013.

⁷⁰ La charge moyenne de la dette financière est déterminée par la moyenne de toutes les dettes financières de Montea, y compris les lignes de crédit, les instruments de couverture, l'emprunt obligataire et les dettes de leasing. La dette financière moyenne ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture. Le coût financier moyen est le coût total des liquidités financières (compte non tenu des variations des instruments de couverture) par rapport à la dette financière moyenne.

⁷¹ Cela concerne le coût financier à la fin de l'exercice 2013, compte tenu de la charge de la dette financière à la fin de l'exercice et compte tenu des taux d'intérêt du moment.

⁷² Calculé sur la base de 6587.896 actions. Au 31 décembre 2013, on dénombrait au total 6.808.962 actions. Le 19 décembre 2013, Montea a procédé à une augmentation de capital de EUR 6,5 millions par l'émission de 221.066 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 2013 (qui sera décidée par l'assemblée générale du 20 mai 2014).

4.3.9 Autres événements durant l'année 2013

4.3.9.1 Conseil d'administration

➤ 21 mai 2013 – Fin de mandats d'administrateurs

À partir du 21 mai 2013, les mandats des administrateurs suivants ont pris fin et n'ont pas été prolongés:

- Eddy Hartung
- Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel
- First Stage Management SPRL, représentée par Hugo Van Hoof

La démission de Stratefin Management SPRL, représentée par monsieur Christian Terlinden, en tant que administrateur de Montea Management SA, a été acceptée à l'assemblée générale du 21 mai 2013.

➤ 21 mai 2013 – Nomination de 2 nouveaux administrateurs

À l'assemblée générale du 21 mai 2013, 2 nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2016) :

- EMOR SPRL, représentée par Francis Rome
- Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais.

➤ 3 octobre 2013 – Inumat sa, représentée par Sophie Maes, nommée administrateur indépendant

Le 3 octobre 2013, les actionnaires de Montea Management SA ont nommé Inumat SA, représentée par Sophie Maes, en tant que nouvel administrateur indépendant pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2016).

4.4 Synthèse des résultats financiers

4.4.1 Schéma abrégé du relevé consolidé des résultats avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2013 (en milliers d'euros) ⁷³

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
RESULTAT COURANT RESULTAT LOCATIF NET RESULTAT IMMOBILIER % par rapport au résultat locatif net TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES Frais généraux de la société Autres revenus et charges d'exploitation RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE % par rapport au résultat locatif net RESULTAT FINANCIER RESULTAT AVANT IMPOT (*) Impôt	23.659 24.010 101,5% -708 23.302 -3.573 163 19.892 84,1% -6.206 13.687 -193	19.927 20.508 102,9% -1.046 19.462 -2.938 231 16.756 84,1% -5.469 11.287 -39
RESULTAT NET COURANT <i>par action</i>	13.494 2,05	11.248 2,00
RESULTAT NON COURANT Résultat sur vente d'immeubles de placement Résultat sur vente d'autres actifs non financiers Variations de la juste valeur des immeubles de placement Autre résultat sur portefeuille RESULTAT SUR PORTEFEUILLE Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	1.107 0 -4.130 0 -3.022 5.497 5.497	362 0 -6.692 0 -6.330 -8.023 -8.023
RESULTAT NET <i>par action</i>	15.969 2,42	-3.106 -0,55

⁷³ Cette présentation abrégée du compte de résultat consolidé tient compte des 6.587.896 qui donnent droit à une part du résultat de l'exercice 2013. Le nombre total des actions se monte à 6.808.962 à la fin de l'exercice 2013. La différence s'explique entièrement par les 221.066 actions émises le 18 décembre 2013 en échange de l'apport en nature. Ces actions ne donnent pas droit à une part du résultat et du dividende de 2013.

- **Le résultat locatif net s'élève à EUR 23,66 millions (+18,7%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +18,7%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 23,66 millions, soit 18,7% de mieux que pour la même période de 2012 (EUR 19,93 millions). Cette augmentation de EUR 3,73 million s'explique par :

- la hausse de EUR 4,19 millions des revenus locatifs. L'augmentation nette de ces revenus locatifs s'explique par :
 - en Belgique (EUR +2,92 millions), essentiellement :
 - l'incidence sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2012 (EUR 1,97 million), essentiellement les revenus locatifs de DHL Global Forwarding sur le site acheté à Brucargo ;
 - les revenus locatifs des investissements de 2013 pour la somme de EUR 1,07 million (Geodis & St Jude Medical à Brucargo, SAS Automotive et DSV Solutions au Port de Gand) ;
 - EUR 0,52 million d'indemnités de rupture ;
 - EUR 0,16 million d'indexation ;
 - un total de EUR 0,40 million de nouveaux revenus locatifs, principalement sur le site de Malines (DHL Freight & TNT Innight) ;
 - une perte de EUR 0,38 million de revenus locatifs par la vente des sites de Laeken et Vilvorde ;
 - un total de EUR 0,85 million de perte de revenu, principalement en raison de l'inoccupation de Herentals, Forest et Malines ;
 - en France (EUR +1,01 million), essentiellement :
 - l'incidence sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2012 à hauteur de EUR 0,86 million (Office Depot à St-Martin de Crau et Unéal Champs Libre à St Laurent Blangy) ;
 - EUR 0,09 million d'indexation ;
 - aux Pays-Bas (EUR +0,26 million) via les revenus locatifs de A-ware Food Group à Almere
- l'incidence négative de EUR 0,46 million de frais de location, essentiellement liés à l'augmentation des redevances de superficie et de concession (EUR 0,31 million) sur quatre sites.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** augmente de EUR 16,76 millions l'an dernier à EUR 19,89 au 31/12/2013. Cette hausse de EUR 3,13 millions (ou 18,7%) du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 3,73 millions (voir plus haut) ;
- la moindre augmentation du résultat immobilier en plus de l'augmentation du résultat locatif net (incidence de EUR -0,23 million), principalement en raison d'une incidence négative limitée due à la non-refacturation de certains frais (taux d'occupation moyen plus bas), compensée par de meilleurs revenus des property management fees et par la récupération de précomptes immobiliers sur les sites inoccupés ;
- l'augmentation des coûts immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits opérationnels, à hauteur de EUR 0,37 million, largement due à la différence entre les revenus non récurrents de cette année et de l'année dernière (incidence de EUR 60K), à des frais de conseil en hausse, aux coûts de démarrage aux Pays-Bas et au renforcement de l'équipe opérationnelle en Belgique.

La **marge d'exploitation (ou marge opérationnelle)**⁷⁴ atteint 84,1% pour toute l'année 2013, dans le fil de la même période de l'année dernière.

⁷⁴ Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

La marge d'exploitation de l'exercice précédent et de cette année comprend certains revenus non récurrents. Sans tenir compte des revenus exceptionnels de 2012 (EUR 171K) et de 2013 (EUR 231K), la marge d'exploitation se situerait à 83,4% cette année et à 82,9% pour l'année dernière. La marge d'exploitation progresse donc de 0,5% en 2013.

Les investissements réalisés dans la structure de Montea en 2012 et 2013 (renforcement de l'équipe belge), les achats de 2013 avec une meilleure marge d'exploitation, de même que les achats récemment annoncés (voir le communiqué de presse du 07/02/2014), doivent permettre à Montea d'atteindre en 2014 son objectif de marge d'exploitation de >85%.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -6,21 millions, en très faible progression de 13,5% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par une dette financière moyenne plus importante.**

Le **résultat financier** au 31/12/2013 s'élève à EUR -6,21 millions, soit 13,5% de mieux que pour la même période de l'an dernier (EUR -5,47 millions). La charge moyenne de la dette augmente de EUR 21,11 millions (+15,4%). Face à cela, on note une légère baisse (1,7%) du coût financier moyen à 3,92%⁷⁵ pour l'exercice 2013.

La légère baisse du coût financier (1,7%) résulte de la diminution du pourcentage de couverture de la dette bancaire. La baisse du pourcentage de couverture de la dette bancaire résulte de la restructuration effectuée au premier semestre : Montea a pu profiter de la baisse des taux variables sur l'autre partie (non soumise à la couverture d'intérêt). Néanmoins, Montea a émis un emprunt obligataire à la fin du 2^e trimestre, avec un coupon de 4,107%.

↳ Le 31/12/2013, la dette bancaire totale de Montea (lignes de crédit bilatérales) atteint EUR 138 millions auprès de 5 banques belges. Montea a opté pour une politique de bon père de famille : la dette bancaire est couverte à 82,2% par des contrats de couverture du taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap).

- **Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint EUR -3,02 millions**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** atteint EUR -3,02 millions au 31/12/2013. Ce résultat négatif est dû à :

- a. une plus-value positive de EUR 1,11 million réalisée sur la vente des sites de Laeken et Vilvorde ;
- b. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier belge, à hauteur de EUR -2,78 millions, due aux (i) investissements sur les sites existants à hauteur de EUR -2,07 millions, (ii) à l'ajustement de la juste valeur par l'expert immobilier (EUR -0,71 million, largement dû 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) ;
- c. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier français, à hauteur de EUR -1,70 million, suite (i) aux investissements de EUR -1,05 million et (ii) à l'ajustement de la juste valeur par l'expert immobilier à hauteur de EUR -0,65 million (adaptation du rendement marchand des sites de Feuquières-en-Vimeu et de Cambrai, et adaptation de la juste valeur du site de Saint-Laurent Blangy, qui, âgé de 5 ans, n'est plus soumis à la TVA mais bien aux droits d'enregistrement) ;
- d. une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier néerlandais à hauteur de EUR 0,35 millions.

⁷⁵ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France, aux Pays-Bas 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 financière en 2013, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture financière.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values figurent séparément dans les fonds 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 positif sur les instruments de couverture atteint EUR 5,50 millions suite à la hausse des taux d'intérêt à long terme durant l'année.**

Le **résultat sur les instruments de couverture d'intérêt** se monte à EUR 5,50 millions au 31/12/2013. Ce résultat positif est imputable à la légère remontée des taux d'intérêt à long terme durant l'année 2013.

↳ Pour information : le taux d'un instrument IRS à 5 ans était de 0,75% le 31/12/2012 pour passer à 1,25% fin 2013.

- **Le résultat net se situe à EUR 15,97 millions, une hausse de EUR 19,08 millions sur l'année dernière ; il est largement déterminé par la variation positive de la valorisation des instruments de couverture**

Le **résultat net** au 31/12/2013 s'élève à EUR 15,97 millions (EUR 2,42 par action), à comparer aux EUR -3,11 millions de la même période de 2012. La variation de ce résultat net (EUR +19,08 million) est fortement influencée par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 13,52 millions) et dans une moindre mesure par l'évolution positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR +3,31 millions). Ces dernières variations ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans aucune incidence sur le résultat net courant.

- **Résultat net courant de EUR 2,05 par action – Résultat distribuable de EUR 2,08**

Le **résultat net courant** au 31/12/2013 se monte à EUR 13,50 millions, en hausse de 20,0% par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat distribuable s'élève à EUR 13,71 millions.

Sur cette base, Montea va proposer un dividende de EUR 1,97 par action à l'assemblée générale, en augmentation de 2,1% par rapport au dividende de l'année dernière.

4.4.2 Schéma abrégé du bilan consolidé au 31 décembre 2013

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2013 Conso	31/12/2012 Conso
ACTIFS NON COURANTS	320.347.115	290.229.600
ACTIFS COURANTS	19.450.170	17.268.629
TOTAL DE L'ACTIF	339.797.286	307.498.229
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	138.966.518	123.763.016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	138.868.511	123.663.108
Intérêts minoritaires	98.007	99.908
PASSIFS	200.830.768	183.735.212
Passifs non courants	158.798.489	141.897.714
Passifs courants	42.032.279	41.837.498
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	339.797.286	307.498.229

- Au 31 décembre 2013, le **total de l'actif** (EUR 339,80 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (91,8 % du total) et des panneaux solaires (2,2 % du total). Le reste de l'actif (6,0% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs courants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 138,97 millions) et une dette totale de EUR 200,83 millions.

Le total des engagements de EUR 200,83 millions se compose de :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de EUR 138 millions (68,7%) ;
- émission d'un emprunt obligataire de EUR 29,56 millions (14,7%) avec échéance en 2020 ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 5,04 millions (2,5%) ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 13,83 millions (7,2%) ;
- un montant total de EUR 13,85 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation. Les comptes de régularisation (EUR 7,53 millions) constituent le poste principal, notamment avec les loyers de 2014 facturés par anticipation.

- ↪ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 5 organismes financiers belges, pour un total de EUR 160 millions, dont EUR 138 millions utilisés (86,3%).

Durant l'année 2013, Montea a lancé un emprunt obligataire de EUR 30 millions, en partie destiné à refinancer les lignes de crédit existantes venant à échéance.

En 2014 et 2015, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 26,67 millions et EUR 50,00 millions respectivement.

- L'**endettement** ⁷⁶ de Montea se situe à 52,82%. La variation de l'endettement par rapport au 31/12/2012 (51,33%) s'explique par le financement bancaire de 3 sites belges et 1 site néerlandais, en partie compensé par l'apport en nature des actions de Ghent Logistics SA dans le cadre du projet SAS Automotive au Port de Gand et par le dividende optionnel.

- ↪ 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 31/12/2013 représente EUR 20,39⁷⁷ par action. Elle est fortement influencée 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 22,43 par action.

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 Société veut d'abord garantir la disponibilité de ses différents financements sur la plus longue période possible. De plus, la Société vise des financements à taux variable couverts en majeure partie par des instruments de couverture du type « IRS » (« Interest Rate Swaps »).

⁷⁶ Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

⁷⁷ Le calcul de la valeur de l'actif net par action tient compte du nombre total de 6.808.962 actions à la fin de l'exercice (y compris les actions émises en échange de l'apport en nature – voir point 1.2.6.3)

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 31/12/2013, la structure financière de Montea se caractérise principalement comme suit :

-
- une dette financière totale de EUR 173,05 millions, composée de EUR 138 millions en lignes de crédit bilatérales, de EUR 5,04 millions en dettes de leasing, de EUR 29,56 millions à l'émission d'un emprunt obligataire et de EUR 0,45 million en garanties locatives reçues ;
- un endettement de 52,82%⁷⁸ ;
- une durée moyenne pondérée de 3,2 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 3,96% pour 2013 (marge et frais de couverture compris)⁷⁹ ;
- un ratio de couverture des intérêts de 3,21% (par rapport à 3,06% en 2012 et 2,67% 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 173,05 millions (EUR 144,52 millions à long terme et EUR 28,53 millions à court terme) et comprend

- un montant total de lignes de crédit prélevées de EUR 138 millions. Montea dispose au 31/12/2013 d'un montant total de lignes de crédit bilatérales confirmées de EUR 160 millions auprès de 5 institutions financières belges, dont 86,3 % prélevés. Au 31/12/2013, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit s'élevait encore à 2,5 années. En 2013, un montant total de EUR 20 millions a été refinancé.

En 2014, ce montant s'élèvera à EUR 26,67 millions et, durant l'année 2015, à EUR 50,76 millions.

- un montant total de dettes de leasing de EUR 5,04 millions. Ce montant total correspond au paiement du leasing pour les 3 prochains sites :

– Milmort – Liège :	EUR 2,34 millions
– Orléans – Saint-Cyr-en-Val :	EUR 2,52 millions
– Roissy :	EUR 0,18 million
- un total de EUR 29,56 millions sur le solde de l'émission de l'obligation. Dans le cadre de la diversification des financements, Montea a procédé en 2013 à l'émission d'une obligation d'une valeur nominale de EUR 30 millions. Cette obligation a une durée de sept ans avec une date d'échéance 28/06/2020. Le coupon brut s'élève à 4,107%.

⁷⁸ L'endettement est calculé conformément à l'article 53 de l'AR Sicafi et ne peut dépasser 65%.

⁷⁹ 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.

- les garanties payées pour un montant total de EUR 0,45 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 31/12/2013, 82,2 % 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.

Au 31/12/2013, la société détient pour EUR 138,43 de contrats de couverture du type « IRS », dont EUR 113,43 sont utilisés. La différence concerne un contrat Forward IRS qui entrera en vigueur le 01/07/2014 pour la somme de EUR 25 millions.

Le commentaire 17 comprend un relevé des instruments de couverture.

4.5.4 Plan financier (Art. 54 de l'AR du 27/12/2010)

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 31/12/2013

Sur la base des chiffres au 31/12/2013, l'endettement consolidé de la sicaf immobilière se situe à 52,82%. 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 a augmenté 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'opération a eu pour effet de ramener la dette à 50,80% pour le premier trimestre 2013.

La distribution du dividende, l'achat des parts de la société Evenstuk SA (pour le bien loué à DSV Solutions) et l'achat des parts d'Acer Parc SA (pour le projet sur mesure loué à St. Jude Medical), le premier investissement aux Pays-Bas (entièrement financé par la dette) et l'acquisition des actions de Ghent Logistics SA (financée par l'émission de nouvelles actions Montea) ont à nouveau porté l'endettement de la société à 52,82% au 31/12/2013.

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 52,82%. Sur la base de l'endettement actuel, le potentiel d'investissement atteindrait près de EUR 118 millions⁸⁰, entièrement financé par la dette (en hausse de près de 37%) 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 61 millions.

Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte des éventuelles variations de la valeur du portefeuille immobilier. Ces variations éventuelles 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 64 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 19,9% de la valeur du portefeuille existant.

Depuis sa création, Montea a connu une variation négative totale de EUR 35,8 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 52,82% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du portefeuille.

⁸⁰ 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 et passifs d'impôt différé et des futurs bénéfices nets d'exploitation.

4.5.4.5 Evolution prévue de l'endettement en 2014

Le tableau ci-dessous reflète l'évolution de l'endettement jusqu'au 31/12/2014.

	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2014
Immeubles de placements	319.325.482	364.815.982	419.378.482
Autres actifs	16.379.307	16.379.307	16.379.307
Cash	4.092.496	36.419.997	2.088.994
TOTAL DES ACTIFS	339.797.286	417.615.286	437.846.784
Capitaux propres	138.966.518	181.294.018	187.265.016
Passifs	200.830.768	236.321.268	250.581.768
Passifs non courants	158.798.489	194.288.989	208.549.489
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers non courants	13.830.162	13.830.162	13.830.162
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs courants	144.968.327	180.458.827	194.719.327
Passifs courants	42.032.279	42.032.279	42.032.279
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	-
Comptes de régularisation	7.528.461	7.528.461	7.528.461
Autres passifs non courants	34.503.818	34.503.818	34.503.818
TOTAL DU PASSIFS	339.797.286	417.615.286	437.846.784
Taux d'endettement	52,82%	51,47%	52,35%

Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 52,82% au 31/12/2013 :
- pour le taux d'endettement de 51,47% au 30/06/2014 :
 - la réalisation du programme d'investissements en cours sur les sites existants, entièrement financés par la dette ;
 - la réalisation du pipeline d'investissements (EUR 46m de projets externes) ;
 - une augmentation de capital de EUR 50m pour continuer à soutenir la croissance ;
 - les prévisions de bénéfice pour le premier semestre de 2014, compte tenu des éventuelles inoccupations et des revenus supplémentaires du programme d'investissements ;
 - distribution d'un dividende de EUR 1,97 par action
- pour l'endettement de 52,35% au 31/12/2014 :
 - la réalisation du programme d'investissements en cours sur les sites existants, entièrement financé par la dette ;
 - la réalisation du pipeline d'investissements (EUR 55m de projets externes) ;
 - les prévisions de bénéfice pour le deuxième semestre de 2014, compte tenu des éventuelles inoccupations et des revenus supplémentaires du programme d'investissements.

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 moyen voisin de 8%. Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie, Montea y procéderait sans retard ; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.

4.6 Conclusion pour l'exercice 2013

Sur le plan financier, l'exercice 2013 de Montea se caractérise surtout par des résultats d'exploitation généralement bons :

- le résultat net courant dépasse de 20,0% la même période de l'année dernière ;
- Le résultat net courant par action se monte à EUR 2,05 par action contre EUR 2,00 par action pour la même période de l'année dernière ;
- Une marge d'exploitation de 84,1% ;

4.7 Affectation du résultat

Sur la base des résultats au 31 décembre 2013, le Conseil d'administration de Montea Management SA propose à l'Assemblée générale des actionnaires du 20 mai 2014 de verser un dividende brut de EUR 1,97 brut par action. Ce qui correspond à un dividende net de EUR 1,4775 par action.

4.8 Événements importants après la date du bilan

- **7 février 2014 – Croissance du portefeuille néerlandais de EUR 25,6 millions suite au démarrage d'un projet de construction sur mesure de 25.600 m² à Oss et à l'acquisition d'un centre de distribution de 19.500 m² à Waddinxveen⁸¹**

Accord de partenariat avec Van der Maazen Bouwbedrijf pour le développement d'un projet de construction sur mesure durable de 25.600 m² au parc d'activités d'Oss (NL)

Montea et Vos Logistics ont signé un contrat pour la construction et la location d'un nouveau centre de distribution européen dans le parc d'activités « De Geer » à Oss. Après une procédure d'appel d'offres exhaustif, Van der Maazen (constructeur clé en main) et Montea (investisseur final) ont été sélectionnés comme les gagnants pour le développement de la construction sur mesure. Le site couvre une superficie d'environ 35.000 m². Le bâtiment se composera de 24.300 m² d'espace de stockage, 800 m² de bureaux et une mezzanine de 800 m². La plate-forme sera opérationnelle pour le 1er octobre 2014. Cette transaction a été conseillée par Cushman & Wakefield.

⁸¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 7/02/2014 ou au site www.montea.com.

Le développement fera une place particulière à l'approche durable : éclairage à LED, installations pour panneaux solaires, etc. À ce titre, le bâtiment sera certifié BREEAM (Building Research Establishment



Environmental Assessment Method). Le complexe est loué pour un terme fixe de 7 ans et trois mois à Vos Logistics.

Montea «Space for Growth» - site d'Oss (NL)

Achat d'un centre de distribution logistique de 19.500 m² à Waddinxveen (NL)

Montea a acquis un centre de distribution logistique situé sur un terrain de 25.800 m², à Waddinxveen, sur l'autoroute A12. Le centre de distribution réunit 14.100 m² de magasins, une mezzanine de 2.560 m² et quelque 2.800 m² de bureaux.

On y trouve aussi 17 quais de chargement. Le site présente par ailleurs un potentiel d'extension de 6.000 m².



La transaction a été réalisée par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 15 ans à Delta Wines. Le centre de distribution desservira aussi l'Europe Centrale.

Montea «Space for Growth» - site de Waddinxveen (NL)

Les deux transactions représentent une valeur d'investissement totale de 25,6 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 8,0%, elles vont générer un revenu locatif supplémentaire de 2,04 millions par an.

- **Croissance du portefeuille belge de EUR 16,6 millions via le démarrage d'un projet de construction sur mesure de 9.000 m² au MG Park De Hulst et d'un deuxième projet de 3.500 m² à Forest⁸²**

Démarrage d'un projet de construction sur mesure pour Dachser au MG Park De Hulst

En décembre 2013, Montea a conclu avec MG Real Estate (De Paepe Group) un accord de partenariat pour le développement du parc logistique durable « MG Park De Hulst » à Willebroek. Le projet pour Dachser est le premier développement conjoint annoncé par les partenaires. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme fixe de 15 ans.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst - Dachser (BE)

⁸² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 7/02/2014 ou au site www.montea.com.

Le développement de la première parcelle concerne un terrain d'environ 37.800 m². Un crossdock sur mesure y sera construit avec environ 6.800 m² de stockage et 2.300 m² de bureaux. Dans une deuxième phase, le bâtiment recevra une extension de 1.700 m².

Le bâtiment crossdock sera opérationnel au troisième trimestre 2014. Le bâtiment. Montea va acquérir la propriété à la réception, sous réserve de certaines conditions suspensives usuelles.

Démarrage d'un projet de construction sur mesure pour Metro à Forest

En 2008, Montea a acheté le site « Unilever » de Forest. Il s'agit d'un des rares sites industriels et logistiques stratégiques installés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (commune de Forest). Il est situé sur le périphérique extérieur de Bruxelles. D'une surface d'environ 87.000 m², l'ensemble se composait au moment de l'achat de 8 bâtiments différents, avec Unilever comme locataire principal. Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a décidé en 2013 de démanteler le bâtiment le plus ancien (+/- 14.000 m²) pour le remplacer par un nouveau projet durable.

Dans une première phase, Montea construira pour Metro un centre de distribution sur mesure, d'une surface



totale voisine de 3.500 m². Les travaux ont déjà commencé. En principe, le nouveau centre de distribution sera opérationnel pour le 1er septembre 2014. Le bail couvre un terme fixe de 27 ans. La transaction a été réalisée par l'intermédiaire de Colliers International.

Montea «Space for Growth» - site de Forest - Metro (BE)

Les deux transactions belges représentent une valeur d'investissement totale de EUR 16,6 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,7%, elles vont générer un revenu locatif supplémentaire de EUR 1,28 million par an.

4.9 Perspectives pour l'exercice 2014

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, France et Pays-Bas), ou encore la conclusion de contrats plus longs avec des clients solides de secteurs différents. La suppression des subsides pour les nouveaux panneaux solaires à partir du 1/02/2014 n'aura pas d'impact (rétroactif) sur les résultats de Montea.

En 2014, 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**

En 2014, Montea va mettre à profit son expertise et son expérience pour poursuivre sa croissance externe. La priorité ira à :

- Dossiers de « sale & rent back », dans lesquels Montea reprend des sites existants à des entreprises qui souhaitent se débarrasser de leur immobilier. Montea a fait une première expérience de ce type avec la reprise du site logistique d'Unilever à Forest (2008) et d'Office Depot à Saint-Martin-de-Crau (2013).
- Projets « built-to-suit » : dans un système « à livre ouvert », Montea cherche avec le client final la meilleure solution logistique. Montea a déjà acquis l'expérience nécessaire de ces dossiers avec la construction d'un nouveau centre de distribution pour Coca Cola (2010-2011) ainsi qu'un développement sur mesure avec le Group De Paepe pour DHL Global Forwarding et St Jude Medical de Brucargo (2012-2013). Au premier trimestre 2014, Montea a annoncé un premier développement sur mesure aux Pays-Bas, loué d'avance à Vos Logistics pour un terme fixe de 7 ans.
- Collaboration avec d'autres acteurs de l'immobilier : s'appuyant sur sa connaissance et son expertise du marché logistique, Montea tentera de s'impliquer plus tôt dans le processus de développement pour profiter d'une partie de la marge. À la fin de l'année 2013, un accord de collaboration a été signé dans ce sens avec le Group De Paepe pour le développement du parc logistique De Hulst à Willebroek.
- Prospection relative aux acquisitions, aux achats en portefeuille ou aux bâtiments qui ne font pas partie des priorités des 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 Nivelles, Forest, Puurs et Cambrai pour une surface totale de 90.500 m² ⁸³.
- 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**

Montea regarde un certain nombre de désinvestissements possibles de certains petits sites en Belgique et en France.

4.9.2 Perspectives propres à Montea

- **Taux d'occupation**

Au 31/12/2013, le taux d'occupation se situe à 94,9%.

En 2014, une surface totale de 62.000 m² fera l'objet de prolongations ou de nouveaux contrats (10,6% de la superficie totale).

⁸³ Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte de ce potentiel d'extension.

75% de ces inoccupations potentielles (45.000 m²) se trouvent en Belgique. Plus de la moitié de cette surface belge concerne le site de Grimbergen (propriété partagée avec WDP).

WDP et Montea ont signé un contrat de location avec Caterpillar Distribution Services Europe pour une période de 9 ans, prenant cours le 1er janvier 2015. Cela va permettre de louer proactivement le site, avant même que le locataire actuel, DHL, ne quitte les lieux (normalement fin mars 2014) au terme de 40 ans de présence fidèle. DHL reste cependant un partenaire de long terme sur d'autres sites de WDP et de Montea⁸⁴.

25% de l'inoccupation éventuelle (17.000 m²) se trouvent sur cinq sites français. Montea est convaincue de pouvoir renouveler ces contrats de bail ou de pouvoir trouver de nouveaux locataires, vu la situation favorable et le bon état des sites.

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

- Ambition de relever de 30% la valeur du portefeuille immobilier

Avec les investissements déjà annoncés (voir le communiqué de presse de 07/02/2014) et la volonté de continuer à croître sur la base de son pipeline d'investissements, Montea ambitionne de relever de 30% (> EUR 400 millions) la valeur de son portefeuille immobilier.

- Capacité d'investissement de EUR 60 millions pour 60% d'endettement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 60 millions. Avec les investissements déjà annoncés (voir le communiqué de presse de 07/02/2014) et la volonté de continuer à croître sur la base de son pipeline d'investissements, Montea est en train d'étudier les différentes possibilités de financement par la dette et les fonds propres (notamment apport en nature et/ou organisation d'une augmentation de capital).

- Résultat net courant

Montea a réalisé en 2013 un résultat net courant de EUR 13,50 millions (EUR 2,05 par action). Sur la base de ce résultat, compte tenu de (i) l'impact des investissements réalisés sur toute l'année 2013, (ii) des investissements annoncés (surtout des projets sur mesure qui ne généreront que des revenus locatifs limités en 2014) et (iii) d'une estimation de la remise en location des inoccupations, Montea ambitionne d'augmenter d'au moins 10% son résultat net courant pour le porter à EUR 14,8 millions.

⁸⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 19/02/2014 ou à www.montea.com.

4.10 Déclaration Gouvernance d'entreprise

4.10.1 Législation applicable en code de référence

Cette déclaration en matière de bonne gouvernance reprend les principales règles que Montea a adoptées en application de la législation et des recommandations de « corporate governance », avec leurs modalités d'application durant l'exercice 2013.

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 ICB**) 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 et § 3 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 SA, a la forme d'une société anonyme (le **Gérant**). En tant qu'associé commandité, elle est responsable solidairement et de façon illimitée pour tous les engagements de Montea.

La Société et son Gérant respectent les recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 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. Cette limite peut être levée afin de réaliser une certaine rotation au sein du conseil d'administration. Cette exception s'applique au directeur général, nommé le 30/09/2010 pour six ans.

Voir point 4.10.3.6, (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. Il a été convenu entretemps avec un avocat, de fournir si nécessaire des conseils concernant des affaires administratives.

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 risques⁸⁵ 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.

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 sicaf 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 au Benelux et en France.

⁸⁵ Pour la description de ces risques, nous renvoyons au chapitre I : Facteurs de risques.

- 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 et des sociétés aux Pays-Bas, la Société se fait aider par deux tiers, Primexis et Vistra, qui donnent 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 juridiques 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.
- 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 un administrateur du Gérant ;
 - approbation des factures entrantes par au moins deux personnes (responsable et manager de chaque département) ;
 - approbation des paiements sortants par au moins deux personnes (CFO et un dirigeant effectif). Tous les paiements sont également soumis à l'accord du CEO.
- procédures de contrôle des activités financières :
 - la Société est assistée, si nécessaire, 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. A cet effet, un retroplanning est établi chaque année. L'équipe comptable interne en Belgique et les bureaux externes en France et aux Pays-Bas 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 sicaf 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 ICB et à l'AR Sicafi.

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 et la FSMA.

Le Gérant représente la Société extrajudiciaire. Conformément à l'article 9, § 2, de l'Arrêté royal, la Société est représentée, pour chaque acte de disposition de ses biens immobiliers au sens de l'article 2, 20° de l'Arrêté royal, par le gérant statutaire agissant par l'intermédiaire du représentant permanent du Gérant, Monsieur Jo De Wolf et au moins un administrateur du gérant.

Les personnes qui participent à la direction, ainsi le gérant statutaire, 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'exception d'une action détenant par Jo De Wolf, 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 39, §3 de la Loi ICB.

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 au Benelux 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 Sicaf 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 Sicaf 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 Acker⁸⁶ ;
- EMOR SPRL, avec son représentant permanent Francis Rome;
- Ciska Servais SPRL, avec son représentant permanent Ciska Servais;
- Insumat SA, avec son représentant permanent Sophie Maes.

⁸⁶ Il ne sera plus considéré comme administrateur indépendant au sens technique de l'article 526ter, du Code des Sociétés belges dès sa réélection par l'Assemblée générale de Montea Management SA au 20 mai 2014. Il reste compétent en tant que directeur non-exécutif.

(iii) Composition

Le Conseil d'administration comprend dix membres⁸⁷ :

Nom	Qualité/Fonction	Début premier mandat	Fin mandat
Gerard Van Acker SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Administrateur indépendant, président du conseil d'administration	01/10/2006	20/05/2014
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué, Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	17/05/2016
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	19/05/2015
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur exécutif, Chief Operating Officer (COO)	01/10/2006	19/05/2015
André Bosmans Mgt SPRL, représentée par André Bosmans	Administrateur non-exécutif	01/10/2006	19/05/2015
Federale Verzekering, représentée par Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif	15/05/2012	19/05/2015
Belfius Insurance Belgium SA (avant Dexia Insurance Belgium SA), SPRL, représentée par Dirk Vanderschrick	Administrateur non-exécutif	15/05/2012	19/05/2015
EMOR SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	21/05/2013	17/05/2016
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur indépendant	21/05/2013	17/05/2016
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	03/10/2013	17/05/2016

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.

À partir du 21 mai 2013, les mandats des administrateurs suivants ont pris fin :

- Eddy Hartung
- Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel
- First Stage Management SPRL, représentée par Hugo Van Hoof

La démission de Stratefin Management SPRL, représentée par M. Christian Terlinden, en tant que administrateur de Montea Management SA, a été acceptée par l'assemblée générale du 21 mai 2013.

À l'assemblée générale du 21 mai 2013, les mandats des administrateurs suivants ont commencé :

- EMOR SPRL, représentée par Francis Rome
- Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais.

⁸⁷ Le fonctionnement fluide et efficace du Conseil d'administration n'est pas gêné par sa composition relativement importante.

Le 3 octobre 2013, Insumat SA, représentée par Sophie Maes, a été nommé en tant que nouvel administrateur indépendant.

Le Conseil d'administration compte actuellement deux femmes 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. À chaque occasion, la candidature des membres féminins sera prise en considération pour le remplacement des mandats existants comme pour les nouveaux mandats. Les deux mandats arrivant à échéance en 2013 ont été remplacés par des femmes.

Le mandat de SPRL Gerard Van Acker arrive à échéance lors de l'assemblée générale du 20/05/2014. Le Conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale de Montea Management SA de prolonger son mandat d'un an. Ce sera le quatrième mandat de SPRL Gerard Van Acker (ou de son représentant permanent). En conséquence, à partir du 20/05/2014, il ne pourra plus se représenter comme administrateur indépendant au sens technique de l'article 526ter du Code des Sociétés. Il conservera son mandat d'administrateur non exécutif.

(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 – Prolongé le 17/05/2011 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, Trust Capital sa et Elsyca sa
- b. Les mandats en cours :
Il est administrateur des sociétés ABO Holding SA, Capricorn Venture Partners, Qbic sa, ICAB sa et président du conseil d'administration de Capital E, de Capital E II et de B13 Fund. Il exerce également un mandat d'administrateur, ou membre du comité d'audit et/ou du comité de rémunération et de désignation auprès de diverses associations sans but lucratif, comme l'Imec. 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 ICB.

Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf
Administrateur délégué et CEO
Début de mandat : 30/09/2010 - Fin de mandat : mai 2016⁸⁸

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.

⁸⁸ Dans les précédents rapports annuels, la date de la fin du mandat de Jo De Wolf BVBA était erronée.

b. Les mandats en cours :

À partir du 30 septembre 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 ICB). 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 ICB.

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 84, Luso Invest). Il est également, à titre personnel, administrateur de la société anonyme, Grondbank The Loop, de Cardev SA et de Schoonmeers-Bugten Sa et gérant de la CVBA P.D.S.M, 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. Il est membre du comité de direction de Belgian Land SA.

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 : Retail Estates.

b. Les mandats en cours :

Federale Management depuis 2012, Federale Invest depuis 2013, K building (Filiale de Federale Verzekering qui investit dans les chambres d'étudiants) depuis 2012, Senior Housing Invest (Filiale de Federale Verzekering qui investit dans les maisons de retraite) depuis 2012; Milsenhof SA depuis 2011, De Muze SA depuis 2013. Depuis mai 2012, il représente Federale Verzekering comme administrateur de Montea en tant que Chief Investment Officer.

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), Belfius Ireland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold.

b. Les mandats en cours :

Belfius Banque, Belfius Insurance, ABB/BVB, Febelfin.

Depuis mai 2012, il représente Belfius Insurance Belgium SA au Conseil d'administration de Montea.

EMOR SPRL, représentée par Francis Rome**Administrateur indépendant****Début mandat: 21/05/2013 – Fin de mandat: mai 2016**

Francis Rome, né en 1948, est licencié en sciences économiques et a obtenu un M.A. et un doctorat en Relations Internationales.

a. Les mandats échus au cours des cinq dernières années: néant

b. Les mandats actuels:

Euro Brokers SA (transport et distribution), Inno.com SCRL (I.T. consultancy), Logit Systems AS (I.T. Norway mandat jusqu'en Février 2013) et Logit Systems SPRL (I.T. solutions).

Francis Rome est professeur à l'Universiteit Antwerpen, directeur du Vlaams Instituut voor de Logistiek et président de la Vlaamse Havencommissie.

**Ciska Servais SPRL, sa représentante permanente Madame Ciska Servais
Administratrice indépendante**

Début du mandat : 21/05/2013 - Fin du mandat : mai 2016

Ciska Servais, née en 1965, possède un diplôme de licence en droit, un Master in International Legal Cooperation et une licence spéciale en environnement.

- a. Voici les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années :
Nautinvest Vlaanderen (PMV SA)
- b. Les mandats en cours :
CFE SA (entreprise de construction) et Astrea BV CVBA (bureau d'avocats).

**Insumat SA, sa représentante permanente Madame Sophie Maes
Administratrice indépendante**

Début du mandat : 03/10/2013 - Fin du mandat : mai 2016

Sophie Maes, née en 1957, est licenciée en sciences commerciales et financières.

- a. Voici les mandats en nom propre (+ en tant que représentant permanent de Bevalex SA) arrivés à échéance ces cinq dernières années :
Administrateur de Saturno SA et Romano SA en tant que représentant permanent de Bevalex SA et Bevalex SA, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen ASBL, Messiaen SA, Espace Belliard SA, Alides SA, Fonsny SA, R. Maes SA, Alides Projects SA, Krekelendries SA, Immo Spa SA, Investate SA en tant que représentant permanent de Bevalex SA, Aedifica en tant que représentant permanent de Bevalex SA.
- b. Les mandats de la société Insumat arrivés à échéance ces cinq dernières années : nihil.
- c. Les mandats en nom propre en cours :
Administrateur de Ghent Industrial Investment SA, Aalterpaint SA, ACS Technics SA, Investissement Leopold SA, Profin SPRL, Algemene Bouw Maes SA, MAPP SCI, Imco SCI, VOKA Vlaams Economisch Verbond ASBL, Insumat SA, Buidling Hotel Maes SA, BVS- UPSI (président Flandre), BNP Paribas Fortis Banque (Comité de gestion), Vlaams Overleg voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting ASBL.
- d. Les mandats en cours de la société Insumat :
Administrateur d'Aedifica, Alides Projects SA, Orelino SA, Building Hotel Maes SA, Investera SA, Investpool SA, ACS Technics SA, Alides SA, Espace Belliard SA, Fonsny SA, Gindac SA, Immo Spa SA, Krekelendries SA, R. Maes SA, Paestum SA.

La Société confirme que les administrateurs non exécutifs précités (voir tableau p. 424.10.3.2) 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 2013, le Conseil d'administration s'est réuni six fois. Emor SPRL et Ciska Servais SPRL ont été représentés au Conseil d'administration suivant leur nomination à l'assemblée générale de mai 2013. Insumat SA a été représentée dans le conseil d'administration après sa nomination au 3 octobre 2013. La présence des administrateurs aux réunions aux du Conseil est récapitulée dans le tableau ci-dessous.

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Date de fin du mandat	Liste de présence en 2013
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Président	Administrateur indépendant	Mai 2014	6/6
First stage management SA, représentée par Hugo Van Hoof	Vice-président	Administrateur indépendant	Mai 2013	3/3
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué et CEO	Administrateur exécutif	Mai 2016	6/6
André Bosmans Management SPRL, représentée par A. Bosmans	Administrateur	Banimmo	Mai 2012	6/6
Stratelin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur	Banimmo	Mai 2012	2/2
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Administrateur	Famille De Pauw	Mai 2012	6/6
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur et COO	Famille De Pauw	Mai 2012	5/6
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2013	3/3
Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2013	3/3
Jean-Marc Mayeur	Administrateur	Federale Assurance	Mai 2015	6/6
Dirk Vanderschrick	Administrateur	Belfius Insurance Belgium	Mai 2015	4/6
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2016	3/3
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Vice-président	Administrateur indépendant	Mai 2016	3/3
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2016	3/3

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 juin 2013 et au 19 décembre 2013

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.

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.

Cette année des formations informelles sur « good governance » et « e-commerce » ont été organisées.

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 :

- Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais, président du comité d'audit et administrateur indépendant;
- Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker et administrateur indépendant;
- Monsieur Dirk Vanderschrick, administrateur non-exécutif.

Le mandat de First Stage Management SA, représentée par Hugo Van Hoof, ancien président et de monsieur Eddy Hartung a pris fin en mai 2013.

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 du comité en sa totalité.

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.

Monsieur Dirk Vanderschrick a entre autre l'expérience pertinente ci-dessous:

- responsable pour le retail and commercial banking chez Belfius Banque.

Madame Ciska Servais a entre autre l'expérience pertinente ci-dessous:

- membre du comité d'audit chez CFE SA.

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 2013, le comité d'audit s'est réuni cinq fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2013
First stage management SA, représentée par Hugo Van Hoof	Administrateur et Président	3/3
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Administrateur indépendant	5/5
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Administrateur ind. et Président	2/2
Dirk Vanderschrick	Administrateur	4/5
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	3/3

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, juridiques 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 526^{quater} du Code des sociétés. Le comité de rémunération intervient aussi comme comité de désignation à cause de la taille limitée de la sicaif.

(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 ;
- André Bosmans Management SPRL, représenté par André Bosmans, Administrateur non exécutif ;
- Ciska Servais SPRL, représenté Ciska Servais, Administrateur indépendant.

Les mandats de Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden et de monsieur Eddy Hartung ont pris fin en mai 2013.

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 et de Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais.

Monsieur Gerard Van Acker a entre autre l'expérience pertinente ci-dessous :

- 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 Capricorn Venture Partners.

Mevrouw Ciska Servais a entre autre l'expérience pertinente ci-dessous:

- membre du comité de rémunération et de désignation de CFE SA.

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 quatre fois en 2013. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2013
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Président	4/4
Stratrefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur indépendant	1/1
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	1/1
André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans	Administrateur	3/3
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur indépendant	3/3

Les thèmes suivants ont été discutés :

- évaluation du management pour 2013 et discussion des objectifs pour 2014 ;
- discussion et évaluation de la politique globale du personnel ;
- discussion et préparation du plan d'options (voir 4.10.7.D);
- discussion et préparation du rapport de rémunération 2013.

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 divisé le comité d'investissement existant par région géographique, avec le but d'obtenir des conseils professionnels pour les projets d'investissement. En 2013, un comité d'investissement spécifique a été mis en place en France.

(ii) Composition

Le comité d'investissement pour la Belgique et les Pays-Bas comprend les personnes suivantes:

- DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement, administrateur et responsable du business development en France ;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf, administrateur délégué et Chief Executive Officer (CEO) ;
- PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck, administrateur et Chief Operating Officer (COO) ;
- Peter Verlinde (CFO) ;
- PDM cv, représentée par Peter Verlinde (COO) ;
- GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle, Chief Development Officer (CDO);
- EMOR SPRL, représentée par Francis Rome;
- Inumat SA, représentée par Sophie Maes.

Le mandat de First Stage Management SA, représentée par Hugo Van Hoof, a pris fin en mai 2013 en tant que administrateur indépendant de Montea Management SA. Il ne fait donc plus partie du comité d'investissement Benelux. Suite au départ d'Amaury de Crombrugghe SPRL, représentée par Amaury de Crombrugghe chez Banimmo, il ne fait plus partie du comité d'investissement Belge – Pays-Bas. Emor SPRL, représentée par Francis Rome et Inumat SA, représentée par Sophie Maes, sont suite à leur nomination en tant que administrateur de Montea Management SA, membres du Comité d'Investissement Benelux.

Le comité d'investissement en France, créé cette année, se compose des personnes suivantes:

- DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement, administrateur et responsable du business development en France ;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf, administrateur délégué et Chief Executive Officer (CEO) ;
- Peter Verlinde (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général de France) ;
- Laurent Horbette

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. 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.

C. Rapport d'activité du comité d'investissement

En 2013, le comité d'investissement Benelux s'est réuni huit fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2013
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	8/8
First Stage Management SA, représentée par Hugo Van Hoof	Membre	3/3
Amaury de Crombrughe SPRL, représentée par door Amaury de Crombrughe	Membre	2/2
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	8/8
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	8/8
Peter Verlinde	Membre	8/8
PDM cv, représentée par Peter Demuyck	Membre	8/8
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	8/8
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	4/4
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	2/2

En 2013, le comité d'investissement France s'est réuni sept fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2013
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	7/7
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	7/7
Peter Verlinde	Membre	7/7
Jean de Beaufort	Membre	7/7
Laurent Horbette	Membre	3/3

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 2013, le management exécutif se compose de⁸⁹:

- (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 Demuyck, 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 ICB.

⁸⁹ 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.

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. L'ordre du jour de ces réunions 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 sicaf 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 Sicaf 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 corrigé⁹⁰ 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 2013

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2013, la rémunération du Gérant statutaire se montait à EUR 650.000 hors TVA (partie fixe et variable). Cette somme couvre toute la rémunération du chef du conseil d'administration du Gérant, la rémunération de l'administrateur délégué, ainsi que les frais de fonctionnement de Montea Management SA.

L'augmentation de la rémunération du Gérant (de EUR 470,640.54 en 2012 à EUR 650 000) a été faite sur la base d'une évaluation annuelle et une analyse comparative, demandées par le Comité de Rémunération et de Nomination. Ce comité a décidé de remettre le montant des jetons de présence pour tous les comités et d'adapter la rémunération du CEO aux conditions du marché.

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 (administrateurs exécutifs). 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.

⁹⁰ 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 21.989 et était calculée sur la base du résultat corrigé.

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 21.989 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'indemnités variables.

B. Rémunération pour l'exercice 2013

Le jeton de présence a été fixé pour l'exercice 2013 pour les administrateurs non exécutifs à EUR 1.500 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 du comité d'audit, du comité de rémunération et de nomination, 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 2013 à : EUR 2.000 par séance pour le président du comité audit et EUR 1.000 par séance pour le président du comité de rémunération et de nomination et pour les membres du comité audit et du comité de rémunération et de nomination.

Sur base d'une évaluation annuelle et d'un benchmarking, le comité de rémunération et de nomination a décidé d'adapter le montant des jetons de présence pour tous les comités à des conditions conformes au marché, et de limiter le nombre de séances par rapport aux années précédentes.

Pour les administrateurs, cela signifie donc qu'ils ont reçu l'indemnisation suivante pour l'exercice 2013 :

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Conseil d'adm. Rémunération fixe annuelle	Conseil d'adm. Rémunération de présence	Comité d'audit Rémunération de présence	Comité de rémunération Rémunération de présence	Total
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Président	Administrateur indépendant	50.000,00 €	7.500,00 €	3.900,00 €	2.000,00 €	63.400,00 €
First Stage Management SA, représentée par Hugo Van Hoof	Vice-président	Administrateur indépendant	0,00 €	3.000,00 €	1.500,00 €	0,00 €	4.500,00 €
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué et CEO	Administrateur délégué	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans	Administrateur	Banimmo	0,00 €	7.500,00 €	0,00 €	1.000,00 €	8.500,00 €
Stratelin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden	Administrateur	Banimmo	0,00 €	2.000,00 €	0,00 €	600,00 €	2.600,00 €
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Administrateur	Famille De Pauw	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur et COO	Famille De Pauw	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Eddy Hartung	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	0,00 €	3.000,00 €	900,00 €	600,00 €	4.500,00 €
Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	0,00 €	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	3.000,00 €
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais			0,00 €	4.500,00 €	1.500,00 €	1.000,00 €	7.000,00 €
Jean-Marc Mayeur			0,00 €	7.500,00 €	0,00 €	0,00 €	7.500,00 €
Dirk Vanderschick			0,00 €	4.000,00 €	1.500,00 €	0,00 €	5.500,00 €
EMOR SPRL, représentée par Francis Rome			0,00 €	4.500,00 €	0,00 €	0,00 €	4.500,00 €
Insumat SPRL, représentée par Sophie Maes			0,00 €	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	3.000,00 €
			50.000,00 €	49.500,00 €	9.300,00 €	5.200,00 €	114.000,00 €

C. Politique de rémunération pour les deux exercices à venir

Le Conseil d'administration évalue à tout moment à l'aune du marché la rémunération des administrateurs et des membres des comités. La proposition annuelle faite par le comité de rémunération et de nomination est soumise au Conseil d'administration.

Pour les exercices 2014 et 2015, aucune modification n'est prévue dans les rémunérations actuelles des membres du Conseil d'administration et de ses comités.

4.10.6 Le comité d'investissement Benelux et France

A. Politique de rémunération

Le politique de la rémunération pour l'exercice 2013

A l'exception du management exécutif, les membres reçoivent une indemnisation de EUR 2.000 par assemblée à laquelle elles assistent.

B. Rémunération de l'exercice 2013

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2013, les membres ont perçu les rémunérations suivantes :

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	IC
First Stage Management SA, représentée par Hugo Van Hoof	Vice-président	Administrateur indépendant	4.000,00 €
de Crombrughe SPRL, représentée par Amaury de Crombrughe			2.000,00 €
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Administrateur	Famille De Paux	27.881,00 €
Emor SPRL, représentée par Francis Rome			6.000,00 €
Insumat SPRL, représentée par Sophie Maes			6.000,00 €
			45.881,00 €

C. Politique de rémunération et la rémunération pour les deux suivants exercices

Le conseil d'administration du gérant doit toujours évaluer et analyser la rémunération des membres du comité d'investissement et seront examinées sur une base annuelle par le comité de nomination et de rémunération et être soumises au Conseil d'administration.

Pour les exercices 2014 et 2015, aucune modification n'est apportée à la rémunération actuelle des membres du conseil d'administration et de ses comités.

4.10.7 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. La rémunération variable du CEO est 25% de sa rémunération totale. La rémunération variable des membres du management exécutif est entre 10% et 25% de leur rémunération totale.

Ni l'indemnisation fixe, ni l'indemnisation variable des membres du management exécutif ne peuvent 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 2013

La rémunération variable du CEO pour l'exercice 2013, a été fixée au début de l'exercice 2013 par le comité de rémunération sur base des objectifs suivants, qui interviennent proportionnellement 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.
- 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 et extension de l'actionnariat ;
- mise en place du comité d'investissement Benelux et France ;
- redéfinition de l'image de marque de Montea ;

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 2013 a été fixée par le comité de rémunération en début d'exercice 2013, suivant les critères ci-dessous :

- investissement de EUR 30 millions via la croissance interne et externe au Benelux et en France ;
- élaboration de plans de développement durable pour le portefeuille existant ;
- développement des accords de collaboration avec les tiers ;
- réalisation du plan de désinvestissement ;
- redéveloppement des sites de Forest et Puurs ;
- maintien d'un taux d'occupation minimum de 95% au Benelux et en France ;
- poursuite du développement des « investor relations » au niveau institutionnel au Benelux et en France afin de soutenir la croissance ;
- extension de l'actionnariat ;
- développement des relations avec les banques françaises ;
- mise en place du comité d'investissement Benelux et France ;
- redéfinition de l'image de marque de Montea.

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.

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2013, le management exécutif a perçu ⁹¹ les rémunérations fixes et variables suivantes :

Name	Rémunération fixe	Rémunération variable	Régime de retraite	Autres éléments de la rémunération et des divers avantages (*)	Total
SPRL Jo De Wolf	361.420,00 €	116.930,00 €	0,00 €	0,00 €	478.350,00 €
Autres membres du management exécutif (*)	798.703,40 €	174.857,60 €	7.693,44 €	16.595,00 €	997.849,44 €
	1.160.123,40 €	291.787,60 €	Nihil	16.595,00 €	1.476.199,44 €

(*) 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 (PDM sc, PSN Management SPRL et GCA Consult SPRL) et d'autre part, le salaire complet de Peter Verlinde et Jean de Beaufort.

Les contrats du management exécutif ne confèrent pas de droit de récupération en matière de rémunération variable attribuée sur la base de données financières incorrectes.

C. Politique de rémunération pour les deux exercices à venir

Chaque année, le CEO analyse et évalue la rémunération du management exécutif à la lumière des conditions du marché. Le résumé de son analyse et de son évaluation est examiné avec le président du Conseil d'administration avant la réunion du comité de rémunération.

Le comité de rémunération se penche sur l'analyse et sur l'évaluation ; il formule une proposition pour la rémunération de toute l'équipe de Montea, management exécutif compris. La proposition est ensuite soumise à l'accord du Conseil d'administration suivant.

Le comité de rémunération du 27 janvier 2014 a fixé au management exécutif les objectifs suivants pour 2014 :

Pour le CEO :

1. Commercial/Gestion des actifs :
 - amélioration de l'accessibilité et du niveau de service de Montea pour les clients existants.
 - maintenir le taux d'occupation > 95%
2. Développement de marchés :
 - croissance du portefeuille de EUR 80 millions en Belgique, aux Pays-Bas et en France ;
 - accompagner la structuration des investissements néerlandais
3. Finance
 - renforcer la structure financière en fonction de la croissance en 2014.

⁹¹ Le management exécutif se compose de six personnes (voir. 5.10.4).

Pour les autres membres du management exécutif :

1. Commercial/Gestion des actifs :
 - élaborer un programme d'investissement
 - mettre au point un « Règlement interne » pour les locataires/utilisateurs (notamment Lean and Green, durabilité, droits et obligations du propriétaire et du locataire) ;
 - mettre au point un modèle général pour la gestion des parcs et des communs ;
 - maintenir le taux d'occupation >95%
2. Développement de marchés :
 - croissance du portefeuille de EUR 60 millions en Belgique et aux Pays-Bas ;
 - croissance du portefeuille de EUR 20 millions en France ;
 - poursuite du programme de désinvestissement ;
 - redéveloppement des sites de Forest et Grimbergen ;
 - développement du programme Bluelabel.
3. Finance
 - renforcer la structure financière en fonction de la croissance en 2014 ;
 - poursuite de la diversification de la dette.

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.

D. Options sur actions et le nombre d'options propres octroyées

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.

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

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

E. 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.

4.10.8 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 André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans, 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.

4.10.9 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.

4.10.10 Autres personnes concernées

4.10.10.1 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. À l'assemblée générale du 21 mai 2013, le commissaire a vu son mandat prorogé pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2016). La décision a été entérinée par l'assemblée générale extraordinaire du 13 août 2013.

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 ICB, 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 ICB 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 ICB 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 2013, 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 42.804,88 (hors TVA). Outre les honoraires mentionnés, aucune autre indemnisation n'a été versée au commissaire.

4.10.10.2 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 aux Pays-Bas⁹², et « Deloitte France⁹³, 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, France, 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, au Pays-Bas 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 2013, le total des honoraires payés dans le cadre de ces missions s'élevait à EUR 119.100 (hors TVA).

4.10.10.3 Banque dépositaire et les personnes chargées du service financier

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

Il n'a y pas une personne chargée du service financier aux Pays-Bas.

⁹² Pour le site d'Almere, de Crombrugghe & Partners SA, représentée par P. Van Humbeeck, s'est fait assister de Troostwijk BV. La sicafi et de Crombrugghe & Partners SA sont en train de finaliser le contrat avec un expert immobilier Hollandais.

⁹³ Deloitte France est le même expert immobilier que Drivers Jonas France, repris dans le courant de 2013 par Deloitte France.

L'exécution de ce service financier a représenté un coût total de EUR 6.478 en 2013 (EUR 6.339 de rétribution fixe et EUR 139 de rétribution variable). La somme comprend une partie annuelle fixe et une partie variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

4.10.11 Activités en matière de recherche et développement

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

4.10.12 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 2013, 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 sicafi, 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 a effectué les opérations suivantes au sens de l'article 18 de l'AR sicafi :

- Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statutaire a pour la première fois offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 50% des coupons de dividende de 2012 ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 139.622 nouvelles actions ont été émises le 19 juin 2013 pour un total de EUR 4.042.056,90 (EUR 2.803.720,03 en capital et EUR 1.238.336,87 en primes d'émission). Suite à cette augmentation de capital, le capital social de Montea est représenté par 6.587.896 actions.
- Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de EUR 30 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée de sept ans arrive à échéance le 28/6/2020⁹⁴.

⁹⁴ Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 24/06/2013 ou www.montea.com.

Il n'y a pas de dispositions majeures et / ou des accords avec les principaux actionnaires, clients, fournisseurs ou autres, en vertu de laquelle les personnes ont été sélectionnées en tant que membre de l'administration, de direction ou de surveillance ou membre de la haute direction.

4.10.13 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 légaux⁹⁵ de 5 %, 10 %, 15 %, etc., chaque fois par tranche de 5 points de pourcentage, sont atteints ou lorsqu'on passe sous ces seuils.

4.10.14 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)⁹⁶

4.10.14.1 Structure du capital (au 31 décembre 2013)

Le capital de EUR 138.767.393,88 est représenté par 6.808.962 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).

4.10.14.2 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 élargie et même un droit de veto concernant par ex. des décisions importantes et des modifications de statuts⁹⁷.

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.

⁹⁵ 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.

⁹⁶ 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.

⁹⁷ On peut également renvoyer à ce sujet à l'art. 28 des statuts de Montea SCA concernant la prise de décisions.

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 ICB.

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.

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.

4.10.14.3 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 19 décembre 2013 par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé, le solde du capital autorisé se monte actuellement à EUR 76.377.004,86. Le solde du capital autorisé tient compte de la prime d'émission.

4.10.14.4 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 décision⁹⁸ de lancer un programme d'actions propres jusqu'à un maximum de EUR 0,75 million, avec l'assentiment de l'Assemblée générale extraordinaire 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.

4.10.14.5 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, sauf les stipulations reprises dans les conditions d'émission d'obligations (Terms and Conditions).

⁹⁸ 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 31/12/2013 (EUR 31,65), l'action Montea est cotée 41,1% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2013, l'action Montea a progressé de 11,4% durant cette année difficile (17,2% si l'on prend en compte le cours moyen de 2013 et 2012).

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de EUR 1,97 par action (EUR 1,4775 net par action).

Chiffres clés pour l'action Montea :

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2013	31/12/2012
Cours de bourse (€)		
A la clôture	31,65	28,40
Le plus élevé	34,00	28,70
Le plus bas	27,51	23,91
Moyenne	30,80	26,27
Actif net / action (€)		
Incl. IAS 39 (*)	20,39	19,18
Excl. IAS 39 (*)	22,43	22,17
Prime / (décote) (%)	41,1%	28,1%
Rendement de dividende (%)	6,2%	6,8%
Dividende (€)		
Brut	1,97	1,93
Net	1,48	1,45
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	1.453	1.027
Volume de la période	370.419	261.919
Nombre d'actions	6.808.962	6.448.274
Capitalisation boursière ('000 euros)		
Capitalisation boursière à la clôture	215.504	183.131
Ratios (%)		
Vélocité	5,7%	4,1%

Rendement de dividende (%) :

Dividende brut divisé par la cotation en bourse moyenne.

Vélocité :

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

Dans le communiqué de presse du 13/02/2014, le « % Velocity » de 4,6% était erroné. Le pourcentage correct est de 4,1%.

5.2 Actionnariat de Montea au 31 décembre 2013

Nombre d'actions émises	6.808.962	
Famille De Pauw	1.459.895	21,4%
Belfius Insurance	898.139	13,2%
Banimmo SA	833.934	12,2%
Federale Verzekering	690.058	10,1%
Famille De Smet	251.459	3,7%
Actions propres	23.346	0,3%
Public (free float)	2.652.131	39,0%

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 frère et sœurs De Pauw susmentionnés.

Ils possèdent 21,4 % 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 3,7 % 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

- 13/02/2014 Résultats annuels au 31/12/2013
- 15/05/2014 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2014
- 20/05/2014 Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- 21/08/2014 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2014
- 06/11/2014 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2014

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.

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 Lean and Green Award : Montea fait une place centrale à la durabilité

Le 10 décembre 2013, Montea a reçu des mains de la Ministre Joke Schauvliege le Lean and Green Award pour ses efforts de durabilisation du patrimoine immobilier.

Membre du VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek), Montea soutient le programme de durabilité Lean and Green. Lean and Green incite et aide les entreprises à réduire radicalement leurs émissions de CO2. Montea s'attachant activement à durabiliser son portefeuille immobilier, le moment était idéalement choisi pour entrer dans le projet.



Grâce à cette reconnaissance indépendante, Montea peut mieux expliquer ses objectifs de durabilité à ses partenaires (entreprises de travaux, architectes, fournisseurs...) comme à ses locataires. Chez Montea, nous sommes persuadés qu'en tant que propriétaire de bâtiments logistiques, nous pouvons agir comme catalyseur pour promouvoir le programme Lean and Green auprès de nos locataires et développer de cette manière un concept de durabilité cohérent. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium et Norbert Dentressangle sont des locataires de Montea qui ont aussi reçu le Lean and Green Award.

Efforts de durabilisation déjà réalisés dans le portefeuille immobilier de Montea :

- 140.000 m² de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires (> 50% du portefeuille belge) ;
- 80% des bâtiments existants ont déjà subi une analyse énergétique détaillée. Sur cette base, des investissements durables ont été menés à bien (renforcement de l'isolation, réduction des pertes de ventilation, amélioration du rendement de l'éclairage, installations HVAC plus performantes...) ;
- 76.000 m² ont été équipés de panneaux solaires ;
- 80.000 m² de bâtiments achetés présentent un coefficient K inférieur au maximum légal de K=40 en vigueur à partir de 2014 ;
- 76.000 m² de bâtiments ont été détruits ou vendus pour céder la place à des constructions durables.

6.3 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:

6.4 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.

Des systèmes de surveillance 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.

6.5 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.

6.6 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 a été 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.

6.7 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 2013

7.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2013⁹⁹

 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		Note	31/12/2013 Conso	31/12/2012 Conso	31/12/2011 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS		320.347	290.230	253.631
A.	Goodwill		0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	19	114	141	52
C.	Immeubles de placement	20	312.545	282.100	245.131
D.	Autres immobilisations corporelles	21	7.651	7.883	8.087
E.	Actifs financiers non courants	22	0	0	0
F.	Créances de location-financement		0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	23	37	105	361
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		19.450	17.269	15.851
A.	Actifs détenus en vue de la vente	24	0	2.225	2.541
B.	Actifs financiers courants		0	0	0
C.	Créances de location-financement		0	0	0
D.	Créances commerciales	25	6.978	5.720	6.269
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	26	638	844	989
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	4.092	7.007	4.948
G.	Comptes de régularisation	28	7.741	1.472	1.104
	TOTAL DE L'ACTIF		339.797	307.498	269.482
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		138.967	123.763	117.001
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		138.869	123.663	116.896
A.	Capital	29	137.537	128.340	107.329
B.	Primes d'émission	29	1.771	533	543
C.	Réserves	30	-16.410	-2.108	9.322
D.	Résultat net de l'exercice	31	15.970	-3.102	-297
II.	Intérêts minoritaires	32	98	100	104
	PASSIF		200.831	183.735	152.481
I.	Passifs non courants		158.798	141.898	116.055
A.	Provisions	33	0	208	0
B.	Dettes financières non courantes	34	144.517	121.913	104.320
C.	Autres passifs financiers non courants	35	13.830	19.327	11.304
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0	0
E.	Autres passifs non courants	36	452	450	431
F.	Passifs d'impôts différés		0	0	0
II.	Passifs courants		42.032	41.837	36.425
A.	Provisions	37	0	0	1.200
B.	Dettes financières courantes	34	28.529	31.851	26.782
C.	Autres passifs financiers courants		0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	38	3.365	3.184	2.735
E.	Autres passifs courants	38	2.610	439	194
F.	Comptes de régularisation	39	7.528	6.364	5.514
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		339.797	307.498	269.482

⁹⁹ Il n'y a pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des informations financières intermédiaires ont été publiés.

7.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2013¹⁰⁰

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)		Note	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
I.	Revenus Locatifs	1	24.038	19.849	19.372
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés		0	0	0
III.	Charges relatives à la location	2	-379	78	-97
	RESULTAT LOCATIF NET		23.659	19.927	19.275
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	3.910	3.546	3.256
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	-4.803	-4.463	-4.069
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4	1.244	1.498	607
	RESULTAT IMMOBILIER		24.010	20.508	19.069
IX.	Frais techniques	5	-14	-29	-53
X.	Frais commerciaux	6	-111	-91	-135
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-255	-174	0
XII.	Frais de gestion immobilière	8	-244	-637	-702
XIII.	Autres charges immobilières	9	-83	-115	-102
	CHARGES IMMOBILIERES		-708	-1.046	-992
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		23.302	19.462	18.078
XIV.	Frais généraux de la société	10	-3.573	-2.938	-2.620
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	11	163	231	-952
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		19.892	16.756	14.506
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	1.107	362	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	-4.130	-6.692	-4.420
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION		16.870	10.425	10.086
XX.	Revenus financiers	14	49	178	84
XXI.	Charges nettes d'intérêts	15	-6.219	-5.537	-5.478
XXII.	Autres charges financières	16	-36	-110	-30
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	5.497	-8.023	-4.918
	RESULTAT FINANCIER		-708	-13.492	-10.341
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT		16.161	-3.067	-255
XXV.	Impôts des sociétés	18	-193	-39	-38
XXVI.	Exit tax		0	0	0
	IMPOT		-193	-39	-38
	RESULTAT NET		15.969	-3.106	-293
	Attribuable à :				
	Actionnaires de la société mère		-15.970	-3.102	-297
	Intérêts minoritaires		2	-4	4
	RESULTAT NET COURANT		18.991	3.224	4.127
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)		13.494	11.248	9.044
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS)		6.587.896	5.634.126	5.634.126
	Nombre d'actions pondéré de la période		6.536.507	5.701.972	5.634.126
	Nombre d'actions à la fin de la période		6.808.962	6.448.274	5.634.126
	RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		2,42	-0,55	-0,05
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (incl. IAS 39) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		2,05	2,00	1,61
	RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions pondéré (EUR)		2,44	-0,54	-0,05
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39) (EUR)		2,05	2,00	1,61

¹⁰⁰ L'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre tient compte des 6.587.896 actions qui participent au résultat de l'exercice 2013. Le nombre total d'actions s'élève à 6.808.962 à la fin de l'exercice 2013. La différence est entièrement due à l'émission de 221.066 actions au 18 décembre 2013 suite à l'apport en nature. Ces actions ne participent pas au résultat, ni au dividende de l'exercice 2013.

Le résultat net courant est égal au résultat net hors résultat sur le portefeuille (XVI à XIX de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice).

Le résultat net courant (hors IAS 39) est égal au résultat net hors valorisation des instruments de couverture (voir XXIII de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice) et hors résultat sur le portefeuille (XVI à XIX de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice).

Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2013, Montea rapporte le résultat net courant hors IAS 39 par action et le résultat net courant par action, basés sur :

- le nombre d'actions donnant droit à une part du résultat ;
- le nombre pondéré d'actions ;

Le résultat dilué par action (à la fois pour le résultat net courant (hors IAS 39), et pour le résultat net) est égal au résultat net courant et au résultat net courant par action hors IAS 39, suivant le nombre pondéré d'actions.

7.3 Etat du résultat global avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2013

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Résultat net	15.969	-3.106	-293
Articles qui seront repris au résultat	-1.286	-1.196	467
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.095	-1.068	-1.099
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-191	-128	1.566
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Articles qui ne seront pas repris au résultat	0	0	0
Résultat global	14.682	-4.302	173
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	14.684	-4.297	170
Intérêts minoritaires	-2	-4	4

7.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2013

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	7.007	4.948	14.119
Résultat net	15.969	-3.106	-293
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	6.205	5.469	5.424
Revenus locatives	-49	-178	-84
Impôts payés sur financements	6.255	5.647	5.508
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	193	-39	-38
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-2.448	13.270	10.849
Amortissements et réductions de valeur	220	77	274
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	154	155	177
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	143	26	136
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-77	-104	-39
Autres éléments non monétaires	-2.668	13.193	10.576
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	4.130	6.692	4.420
Impact IAS 39 (+/-)	-5.497	8.023	4.918
Autres éléments	0		
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-1.107	-362	0
Provisions	0	-1.200	1.200
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	19.919	15.594	15.942
Variation du besoin en fonds de roulement	-3.846	2.201	42
Mouvements d'éléments de l'actif	-7.363	658	40
Créances commerciales	23	256	215
Autres actifs non courants à long terme	-1.324	626	-151
Autres actifs courants	206	144	420
Charges à reporter et produits acquis	-6.269	-368	-445
Mouvements d'éléments du passif	3.517	1.543	2
Dettes commerciales	-112	244	-790
Taxes, charges sociales et dettes salariales	293	205	261
Autres passifs courants	2.171	246	-591
Charges à imputer et produits à reporter	1.165	849	1.122
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	23.080	22.744	30.103
Activités d'investissement	-31.420	-43.152	-24.312
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-18	-119	0
Immeubles de placement et projets de développement	-43.623	-47.633	-20.751
Autres immobilisations corporelles	-26	-9	-21
Panneaux photovoltaïques	-4	-2	-6.336
Vente d'immeubles de placement	5.350	-2	-6.336
Vente superficie	6.901	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-31.420	-43.152	-24.312
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-8.340	-20.408	5.791
Variation des passifs financiers et dettes financières	19.284	22.681	12.960
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières	19.282	22.661	12.897
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers	2	19	63
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0	0
Variation des autres passifs	-208	208	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs	-208	208	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes	0	0	0
Variation des capitaux propres	-438	9.995	-8.379
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	9.197	21.011	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	1.239	-10	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation	0	0	0
Dividendes distribués	-10.874	-10.367	-8.379
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	0	-639	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
Eléments du passifs financiers	-6.206	-5.469	-5.424
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	12.432	27.415	-843
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	4.092	7.007	4.948

7.5 Tableau des variations des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2013

 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 31/12/2011	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
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	9.197	1.238	0	0	0	0	10.435
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-1.095	0	1.095	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-191	0	0	0	-191
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-2	-2
Corrections	0	0	-135	0	0	0	-135
Sous-total	137.537	1.771	7.175	-3.102	-9.609	98	133.870
Dividendes	0	0	-10.874	0	0	0	-10.874
Résultat reporté	0	0	-3.102	3.102	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	15.971	0	0	15.971
AU 31/12/2013	137.537	1.771	-6.801	15.971	-9.609	98	138.967

(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 2013

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

Filiales¹⁰¹

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 2013 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.

¹⁰¹ Pour toutes les entreprises comprises dans la consolidation, nous nous référons à la section 8.1.7 du présent rapport. À l'exception de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea Comm.VA, toutes les entreprises répertoriées à la section 8.1.7, sont inclus dans la consolidation.

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, Deloitte en France et Troostwijk aux Pays-Bas, réalisent 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.

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 sicaif 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 de 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 sicaif immobilière et d'une entreprise qui n'est pas une sicaif immobilière¹⁰².

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 sicaif 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 auprès d'institutions financières à un taux d'intérêt variable. Pour couvrir le risque d'une hausse de ces taux d'intérêt variables, la sicaif 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.

¹⁰² 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.

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 bases - Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables au 1er janvier 2013

La première application de certaines normes et modifications peut obliger une entreprise à adapter les chiffres de son exercice précédent. Pour Montea, cependant, ces changements n'ont eu aucun effet. Il s'agit des normes IAS 19 Avantages du personnel (révisée en 2011) et des changements à IAS 1 Présentation des états financiers.

D'autres changements ont été appliqués pour la première fois en 2013. On trouvera ci-dessous la nature et l'impact des nouvelles normes concernées, des modifications et/ou des interprétations :

- IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir – Compensation des actifs financiers et des passifs financiers – pas d'impact
- IFRS 13 Évaluation de la juste valeur – il est tenu compte du risque de non-exécution dans la détermination de la valeur marchande des dérivés. Des déclarations complémentaires sont ajoutées.
- IAS 1 Présentation des états financiers – Présentation des résultats non réalisés – pas d'impact
- IAS 12 Impôts sur le résultat – Impôts latents : Réalisation des actifs sous-jacents - pas d'impact
- IAS 19 Avantages du personnel (révisé) - pas d'impact
- IFRIC 20 Frais de découverte engagés à la phase de production d'une mine à ciel ouvert - pas d'impact
- Améliorations annuelles de IFRS (publié en mai 2012) - pas d'impact

7.6.2.16.2 Modifications des bases - Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commencés après le 1er janvier 2013

À la date de publication des comptes annuels du Groupe, les normes et interprétations ci-dessous étaient publiées sans être encore en vigueur. Nous ne reprenons ici que les normes et les interprétations dont le Groupe estime raisonnablement que leur future application exercera un effet sur les annexes des comptes, la position financière ou les résultats du Groupe. Le Groupe a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations dès que cela s'imposera.

- IFRS 9 Instruments financiers 103
- IFRS 10 États financiers consolidés, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IFRS 11 Accords générant un contrôle commun, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IFRS 10-12 Guide de transition - en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 - Entités d'investissement 1, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IAS 27 États financiers individuels, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IAS 32 Instruments financiers - présentation Compensation des actifs financiers et des passifs financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IAS 36 Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur réalisable des actifs non financiers 1, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique, en vigueur à partir du 1er janvier 2014

L'entreprise étudie actuellement l'impact de ces modifications. Les premières analyses, cependant, ne font pas apparaître d'impact substantiel.

7.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2012

7.7.1 Commentaires du bilan consolidé et du compte de résultat

Commentaire 1 : Revenus locatifs

Montea loue ses immeubles de placement dans le cadre de contrats de bail. Les revenus sont des revenus locatifs bruts, générés dans le cadre de ces contrats de bail, et figurent dans cette rubrique.

On trouvera ci-dessus un aperçu des revenus locatifs par site.

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Belgique		13.037	10.122	10.902
Aalst	Tragel 48-58	1.952	1.919	1.901
Aartselaar	Helstraat 47	0	4	257
Berchem	Vosstraat 200	0	197	203
Bornem	Industrieweg 4-24	418	413	378
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	87	244	237
Moorsel	Waverstraat 3	0	0	265
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	38	103	109
Hoboken	Smallandlaan 7	235	230	223
Meer	Europastraat 28	354	330	353
Herentals	Toekomstlaan 33	440	739	715
Nivelles	Rue de la Technique 11	0	0	717
Puurs	Schoonmansveld 18	763	747	727
Erembodegem	Industrielaan 27	976	881	803
Mechelen	Zandvoortstraat 16	573	653	623
Vorst	Humaniteitslaan 292	920	1.030	1.401
Milmort	Avenue du Parc Industriel	975	895	796
Heppignies	Rue Brigade Piron	742	725	181
Zaventem	Brucargo 830	1.969	0	0
Zaventem	Brucargo 831	325	0	0
Gent	Evenstuk	530	0	0
Zaventem	Brucargo 763	187	0	0
Gent	Korte Mate	22	0	0
Indemnité de rupture		519	0	0
France		10.737	9.727	8.470
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	541	593	437
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	354	344	335
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	228	221
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	695	675
Cambrai	P.d. Activité Actipole	553	535	513
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	869	1.018	981
Décines	Rue a Rimbaud 1	369	357	345
Alfortville	Le Techniparc	233	224	221
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.214	1.180	1.148
Orléans	Rue des Genêts 660	3.208	3.132	3.041
Marennes	La Donnière	825	884	553
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	627	326	0
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	814	211	0
Indemnité de rupture		190	0	0
Les Pays-Bas		264	0	0
Almere	Witte Vrouwen	264	0	0
TOTAL		24.038	19.849	19.372

Les revenus locatifs ont augmenté durant l'année 2013 de 21,11% pour atteindre EUR 24.038K. Cette augmentation est le résultat net de la hausse des revenus locatifs en Belgique (EUR 2.915K ou +28,8%) et en France (EUR 1.010K ou +10,38%), ainsi des revenus locatifs supplémentaires aux Pays-Bas (EUR 264K).

L'augmentation des revenus locatifs en Belgique est principalement le résultat net de

- les revenus locatifs supplémentaires de TNT Innight (Malines), DHL Global Forwarding, Geodis et Saint Jude Medical (Brucargo) et DSV Solutions (Port de Gand);
- la perte de revenus locatifs des sites de vente (Vilvoorde et Laken);
- la perte de revenus locatifs en raison de la vacance (Herentals);
- la charge de EUR 519K départ indemnités de DHL Global Forwarding (Brucargo 763) et Parts Express (Mechelen).

L'augmentation des revenus locatifs en France est le résultat net de :

- les revenus annuels complets des investissements pendant l'année 2012 (Unéal Champ Libre à Saint-Laurent-Blangy et Office Depot à Saint-Martin de Crau) ;
- le nouveau contrat de location avec Le Piston Français à Savigny-le-Temple ;
- la perte des revenus locatifs des contrats avec Overseas (Roissy), Challenger et Toys R US (Savigny-le-Temple) et Norbert Dentressangle (Marenes) ;
- la prise en compte d'une indemnité de rupture de EUR 190K concernant Overseas.

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 24 sites), voici comment se présentent les revenus locatifs :

- 2011: EUR 18.300K;
- 2012: EUR 18.764K (+2,54%);
- 2013: EUR 18.466K (-1,59%).

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Belgique		9.360	9.574	9.830
Aalst	Tragel 48-58	1.952	1.919	1.901
Bornem	Industrieweg 4-24	418	413	378
Grimbergen	Epegemsestweg 31-33	1.012	1.012	1.012
Hoboken	Smallandlaan 7	235	230	223
Meer	Europastraat 28	354	330	353
Herentals	Toekomstlaan 33	440	739	715
Nivelles	Rue de la Technique 11	0	0	717
Puurs	Schoonmansveld 18	763	747	727
Erembodegem	Industrielaan 27	976	881	803
Mechelen	Zandvoortstraat 16	573	653	623
Vorst	Humaniteitslaan 292	920	1.030	1.401
Milmort	Avenue du Parc Industriel	975	895	796
Heppignies	Rue Brigade Piron	742	725	181
France		9.106	9.190	8.470
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	541	593	437
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	354	344	335
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	228	221
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	695	675
Cambrai	P.d. Activité Actipole	553	535	513
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	869	1.018	981
Décines	Rue a Rimbaud 1	369	357	345
Alfortville	Le Techniparc	233	224	221
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.214	1.180	1.148
Orléans	Rue des Genêts 660	3.208	3.132	3.041
Marenes	La Donnière	825	884	553
TOTAL		18.466	18.764	18.300

Sur 7 de ces 24 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.

Quatre des trente-cinq sites représentent plus de 5% du portefeuille immobilier consolidé et représentent ensemble 31,0% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier :

	Juste valeur	Client(s)
<ul style="list-style-type: none"> Saint-Cyr-en-Val, Orléans <i>ce site représente 11,4 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2013 représentent EUR 3,2 million soit 13,5 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2013).</i> 	EUR 35,5 millions	FM Logistics
<ul style="list-style-type: none"> Alost (Tragel) <i>ce site représente 7,3 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2013 représentent EUR 1,9 million ou 8,0 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2013).</i> 	EUR 22,7 millions	Jan De Nul, Barry Callebaut
<ul style="list-style-type: none"> Brucargo - Zaventem <i>ce site représente 6,4 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2013 représentent EUR 1,9 million ou 8,0 % des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2013).</i> 	EUR 19,9 millions	DHL Global Forwarding
<ul style="list-style-type: none"> Forest <i>ce site représente 5,9% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2013 représentent EUR 0,9 million soit 3,8% des revenus locatifs nets totaux pour l'année 2013).</i> 	EUR 18,6 millions	Unilever

Commentaire 2 : Charges relatives à la location

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Loyers à payer pour des biens loués	-314	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-143	-26	-136
Reprises des réductions de valeur sur créances commerciales	77	104	39
TOTAL	-379	78	-97

Depuis 2013, sous « Loyer à payer sur les actifs loués », on trouve le montant des concessions payées. Celles-ci figuraient jusqu'en 2012 à la rubrique « Autres frais immobiliers ».

L'augmentation des réductions de valeur sur les créances commerciales s'explique essentiellement par le dossier juridique ouvert à l'encontre de A3 Group, un ancien locataire du site d'Erembodegem. Ce locataire a cessé de payer ses factures et annoncé sa mise en liquidation.

Le 18 avril 2013, une requête a été déposée concernant le contrat de bail. Dans le premier jugement qui a suivi, le 8 mai 2013, (i) le contrat de bail est résilié aux dépens de A3 Group, (ii) l'adversaire est condamné à vider les lieux au plus tard pour le 8 juin 2013, (iii) l'adversaire est condamné à payer à titre provisoire pour les loyers en retard la somme de EUR 60.000 et les intérêts judiciaires, et (iv) la garantie locative de EUR 40.282,74 doit être libérée.

Le 16 octobre 2013, le juge de paix condamnait A3 Group à payer à Montea la somme de EUR 101.834,57 augmentée des intérêts et des frais de justice. Montea a cependant dû constater l'impossibilité d'exécuter le jugement, A3 Group étant devenu insolvable. Dans l'intervalle, la garantie locative a été encaissée à hauteur de EUR 36.350,74. Le préjudice résiduel est estimé à EUR 65.483,83.

Le 12 décembre 2013, le conseil de Montea a pour la dernière fois mis l'adversaire en demeure de régler la dette en suspens.

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)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.910	3.546	3.256
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	1.787	1.621	1.228
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.122	1.924	2.028
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.803	-4.463	-4.069
Charges locatives assumées par le propriétaire	-1.914	-1.832	-1.586
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.889	-2.631	-2.483
TOTAL	-893	-918	-813

La baisse de l'impact net à -893K EUR résulte dans une large mesure de :

- la vente du site de Vilvorde, où une grande partie des charges n'a pu être refacturée ;
- la location des surfaces inoccupées de Malines à TNT Innight et de Savigny-Le-Temple à LPF.

Le coût des inoccupations réside surtout dans le précompte immobilier et dans les assurances refacturées ou non. En 2013, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à EUR 2.889K millions (12,02% des revenus locatifs).

En cas d'inoccupation à 100%, il faudrait ajouter à ces EUR 755K (précompte immobilier) un coût supplémentaire de EUR 126K 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)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Property management fee	229	172	114
Revenus des panneaux solaires	798	769	421
Autre	216	557	72
TOTAL	1.244	1.498	607

Les revenus des panneaux solaires proviennent d'une part de l'électricité produite, refacturée aux locataires et au gestionnaire de réseau (9,07%), d'autre part des certificats verts (90,93%).

Les panneaux solaires des sites de Bornem (EUR 215K), Grimbergen (EUR 177K), Herentals (EUR 140K) et Puurs Schoonmansveld (EUR 266K) ont généré ensemble EUR 798K de revenus.

Sous « Autres », on a 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 états des lieux de sortie de Nivelles, Malines et Forest.

En 2013, le poste « Autres » comprend principalement le précompte immobilier récupéré sur les sites inoccupés.

Commentaire 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Frais techniques récurrents	-15	-32	-53
Maintenance et réparation	-25	-21	-42
Primes d'assurances	10	-10	-11
Frais techniques non récurrents	1	3	0
Grosses réparations	0	0	0
Sinistres	1	3	0
TOTAL	-14	-29	-53

La baisse de ces frais s'inscrit dans le cadre du nombre de réparations réduites suite au désinvestissement du site de Moorsel en 2011, de Aartselaar en 2012 et de Vilvoorde en 2013.

Commentaire 6 : Frais commerciaux

FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Commissions d'agences	-33	-65	-65
Publicité	-2	0	-1
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-76	-26	-69
TOTAL	-111	-91	-135

En 2012, suite à la vente du site d'Aertselaar, le solde des frais de courtage étalés sur les différents baux a été comptabilisé en résultat.

L'augmentation des honoraires d'avocat résulte du dossier juridique ouvert à l'encontre de A3 Group, ainsi que d'un pourvoi en cassation (voir aussi le point 1.3.6 pour plus de détails).

Commentaire 7 : Charges et taxes sur immeubles non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Charges	-80	-67	0
Précompte immobilier	-137	-86	0
Assurances	-38	-21	0
TOTAL	-255	-174	0

Les frais et taxes des bâtiments non loués concernent seulement les sites entièrement inoccupés de Puurs Rijksweg, Nivelles et Herentals. L'augmentation de ces frais s'explique principalement par la vacance du site de Herentals au 01/08/2013. En 2011, ils ont été inscrits à la rubrique « Charges locatives et impôts supportés par les locataires des bâtiments loués ».

Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Charges internes de gestion d'immeubles	-221	-618	-665
Honoraires versés au gérants (externes)	-23	-20	-36
TOTAL	-244	-637	-702

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.

La baisse des frais de gestion interne résulte principalement de nouveaux projets et réalisations (des frais de personnel ont été activés), ainsi que de la suite du désinvestissement sur des sites consommateurs de main-d'œuvre (vente des sites de Laeken et Vilvorde en 2013).

Commentaire 9 : Autres frais immobiliers

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Droits de concession	0	-82	-81
Autres charges immobilières	-83	-34	-21
TOTAL	-83	-115	-102

Depuis 2013, les droits de concession sont comptabilisés à la rubrique « Frais en relation avec la location ».

L'augmentation des autres frais immobiliers résulte de frais plus importants concernant l'environnement des sites.

Commentaire 10 : Frais généraux de la société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Charges de société	-310	-250	-149
Frais de représentation	-104	-82	-74
Honoraires	-599	-537	-540
<i>Expert immobilier</i>	-168	-116	-149
<i>Commissaire</i>	-42	-40	-41
<i>Conseillers juridiques</i>	-151	-60	-80
<i>Experts comptables et financiers</i>	-164	-138	-151
<i>Autres</i>	-74	-183	-119
Les frais de cotation	-172	-114	-158
Marketing et communication	-216	-141	-127
Frais de personnel + rémunération du gérant	-2.017	-1.659	-1.395
Amortissements	-154	-155	-177
TOTAL	-3.573	-2.938	-2.620

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.

Au total, les frais généraux se montent à EUR 4.328K. Voici en quoi ils consistent :

- EUR 554K (12,80%) activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Ces frais concernent la gestion interne des projets.
- EUR 201K (4,64% ; voir commentaire 7) transférés aux frais immobiliers. Il s'agit de frais directement imputables aux sites, relatifs à la gestion du patrimoine.

82,56% de ces charges (EUR 3.573K) restent considérées comme des frais généraux de la société. L'augmentation des frais généraux résulte du renforcement de l'équipe opérationnelle et des frais de conseil engagés dans le cadre de la croissance de Montea.

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 42.804,88 (hors TVA) (voir réviseurs).

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 2013.

Commentaire 11 : Autres revenus et charges d'exploitation

AUTRES FRAIS ET REVENUS D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Autres revenus d'exploitation	305	356	315
Autres frais d'exploitation	-142	-125	-1.268
TOTAL	163	231	-952

Les autres produits d'exploitation représentent principalement :

- la fin de la dette non récurrente relative à l'achat du premier site français ;
- le produit non récurrent de la vente de diverses immobilisations suite au redéveloppement du site de Forest.

Les autres charges d'exploitation de 2013 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)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Plus-value nette immeubles vendus	1.107	362	0
TOTAL	1.107	362	0

La plus-value de EUR 362K réalisée 2012 était le résultat de la vente des sites d'Aertselaer et Berchem ainsi que de la provision constituée pour des travaux encore à réaliser sur le site de Grobbendonk vendu antérieurement.

La plus-value de EUR 1.107K réalisée en 2013 est le résultat de la vente des sites de Laeken et Vilvorde ainsi que de la plus-value réalisée sur la vente du droit de superficie à l'aéroport¹⁰³. Par cette convention, l'aéroport est redevenu propriétaire du terrain, et Montea paie à ce titre une rétribution variable en fonction des revenus locatifs qu'elle perçoit.

¹⁰³ Le 20/12/2012, Montea a acheté les actions de Warehouse Nine SA. La transaction concernait un développement sur mesure pour DHL Global Forwarding à Brucargo (Zaventem) ; Warehouse Nine SA a acquis pour l'occasion un droit de superficie d'une durée de 50 ans, à des conditions conformes au marché. Fin 2013, Montea (Warehouse Nine SA avait entre-temps fusionné avec Montea) a revendu ses droits de superficie à l'aéroport, avec une plus-value de EUR 301K. À partir de 2014, Montea n'est plus propriétaire du terrain mais paie une redevance variable à l'aéroport.

Commentaire 13 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.879	1.260	2.296
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-6.009	-7.952	-6.716
TOTAL	-4.130	-6.692	-4.420

Le résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à EUR 4.130K au 31 décembre 2013. Ce résultat négatif est dû à :

- a) une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier belge, à hauteur de EUR -2,79 millions, résultant principalement de :
- les investissements sur les sites existants à hauteur de EUR -2,07 millions¹⁰⁴ ;
 - l'ajustement de la juste valeur par l'expert immobilier (EUR -0,71 million, largement dû 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 -1,70 million, résultant de :
- les investissements pour une somme de EUR -1,05 million¹⁰² ;
 - l'ajustement de la juste valeur par l'expert immobilier à hauteur de EUR -0,65 million, à cause de :
 - l'adaptation du rendement commercial des sites de Feuquières-en-Vimeu et Cambrai ;
 - l'adaptation de la juste valeur du site de Saint-Laurent-Blangy (âgé de plus de 5 ans, le site n'est plus sujet à la TVA mais bien aux droits d'enregistrement) ;
 - l'adaptation de la juste valeur du site de Cambrai, à hauteur de EUR -0,4 million, résultant de
- c) une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier au Pays-bas à hauteur de EUR 354K

Pour plus d'information concernant les fondements de la valeur du portefeuille immobilier, nous référons à point 4.2.4 Le rapport immobilier.

Commentaire 14 : Revenus financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	47	177	82
Autres	2	0	2
TOTAL	49	178	84

Les revenus financiers sont liés aux intérêts perçus sur les fonds disponibles.

Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes

CHARGES NETTES D'INTERETS (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-3.169	-2.845	-2.578
Recomposition du montant nominal des dettes financières	23	50	74
Charges d'instruments financiers dérivés autorisés	-3.068	-2.739	-2.962
Revenus d'instruments financiers dérivés autorisés	0	0	0
Autres charges d'intérêts	-5	-3	-11
TOTAL	-6.219	-5.537	-5.478

¹⁰⁴ Il s'agit ici d'investissements sur les sites existants pour lesquels on n'a pas comptabilisé de plus-value immédiate.

La charge financière moyenne se monte à 3,92%¹⁰⁵ par rapport à 3,84% de l'année passée. Il s'agit du pourcentage des financements bancaires, y compris les marges bancaires, compte tenu du coût des instruments de couverture financiers et du coût financier des dettes de leasing, ainsi que le coupon de 4,107%.

Les charges d'intérêt nettes ont augmenté de EUR 682K, soit 12,32%. La dette moyenne augmente de EUR 21,11K (voir aussi l'augmentation du taux d'endettement de 51,33% à 52,82%). Face à cela, les charges financières moyennes reculent à 3,92%. Compte tenu de la situation des dettes financiers au 31/12/2013 (des lignes de crédit à long terme avec les instruments de couverture et les dettes associés), le coût financier moyen est de 3,96%.

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.

Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-36	-110	-29
Autre	0	0	-1
TOTAL	-36	-110	-30

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

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élèvent à EUR 5.497K comprenant:

- la variation positive de la juste valeur des actifs et passifs financiers pour une valeur de EUR 4.948K
- la variation positive à cause de nouvelles règles en vertu de IFRS 17, dont Montea note un DBA (débit rajustement de la valeur) de EUR 549 K EUR.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)		Echéance	Montant nominal	Montant pris 31/12/2013	Taux d'intérêt	Juste valeur 2013	Juste valeur 2012	Variation de la juste valeur
Forward IRS							-495	-495
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2017	10.000	10.000	2,82%	-749	-1.044	-295
Multi-Callable Swap	15/09/2007	15/09/2017	13.425	13.425	3,82%	-1.622	-2.158	-536
Forward IRS	01/07/2013	01/07/2018	25.000		2,62%	-1.559		1.559
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-1.042	-1.441	-399
Forward IRS					2,66%		-1.197	-1.197
Forward IRS	01/10/2011	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-930	-1.353	-423
Forward IRS	01/10/2011	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-939	-1.348	-409
Stepped IRS	01/07/2012	01/07/2022	60.000	60.000	4,50%	-7.538	-10.291	-2.753
TOTAAL			138.425	113.425		-14.379	-19.327	-4.948

La position d'endettement net de Montea détient des instruments de couverture pour la somme de EUR 14.379K.

Fin 2013, Montea disposait d'instruments de couverture pour la somme nominale de EUR 138.425K. Initialement, le montant nominal s'élevait également à EUR 138.425K. Durant l'année 2013, Montea a converti EUR 25.000K en un forward stepped IRS de EUR 25.000K dont la somme sera utilisée au 1/07/2014.

¹⁰⁵ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique ainsi que l'emprunt obligataire en cours. 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 financière en 2013. Si Montea n'avait pas de contrats de couverture, le coût financier s'élèverait à 2,28%.

En outre, Montea a enregistré une variation positive supplémentaire de EUR 549K, selon IFRS 13, dans la valorisation des instruments de couverture (il s'agit de "Debit Value Adjustment").

Considérant ce qui précède, la juste valeur des instruments de couverture de EUR 13.830K (dette) peut être retrouvé dans les dettes financières à long terme sur le passif du bilan.

Le "coût de la couverture" moyen est passé de 3,82% à 2,36% (en tenant compte d'un périmètre constant).

Commentaire 18 : Impôts des sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Précompte mobilier	-2	-26	-12
Charges (produits) d'impôts actuel(le)s	-190	-13	-26
TOTAL	-193	-39	-38

L'augmentation en 2013 est due à une provision dans le cadre d'une nouvelle législation française sur le taux des dividendes.

Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2011	52
Acquisitions	118
Amortissements	-30
AU 31/12/2012	141
Acquisitions	19
Amortissements	-45
AU 31/12/2013	114

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 31/12/2011	245.131
Investissements	43.690
- nouvelles acquisitions	17.190
- acquisitions par transactions en actions	26.500
Désinvestissements	-1.954
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-4.767
AU 31/12/2012	282.100
Investissements	40.590
- nouvelles acquisitions	34.070
- acquisitions par transactions en actions	6.520
Désinvestissements	-8.746
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-1.399
AU 31/12/2013	312.545

L'augmentation des investissements est principalement due à l'acquisition des sites à Brucargo Zaventem (763 + 831), Port de Gand (Evenstuk + Korte Mate) et Almere aux Pays-Bas, compensée par la vente du droit de superficie du site de Brucargo 830 à Brussels Airport¹⁰⁶ et la vente du site de Laeken.

Les désinvestissements comprennent la juste valeur des sites à Laeken (vendu au 05/07/2014) et de droit de superficie du le site à Brucargo fin de 2013. Le site de Vilvorde a été vendu au 18/7/2013 mais était au 31/12/2013 déjà classé comme actif à vendre.

La baisse de la juste valeur est le fruit de la réévaluation de tous les sites, sauf Laeken et Vilvorde qui ont été vendus.

Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES ACTIFS CORPORELS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
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
Valeur d'acquisition 01/01/2013	8.301
Acquisitions	26
Panneaux solaires	-187
Valeur d'acquisition 31/12/2013	8.140
Amortissements 01/01/2013	-418
Amortissements	-71
Amortissements 31/12/2013	-489
AU 31/12/2013	7.651

La baisse des autres immobilisations corporelles comprend principalement la moins-value sur les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Herentals et Puurs Schoonmansveld. Cette moins-value est incorporée dans les capitaux propres.

PANNEAUX SOLAIRES (EUR x 1.000)	Investissements	Juste valeur 31/12/2013	Réévaluation
Panneaux solaires sur le site de Bornem	1.614	1.900	286
Panneaux solaires sur le site de Grimbergen	1.379	1.648	269
Panneaux solaires sur le site de Herentals	1.034	1.141	107
Panneaux solaires sur le site de Puurs, Schoonmansveld	2.116	2.700	584
Panneaux solaires sur le site de Heppignies	201	201	0
TOTAL	6.343	7.590	1.247

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.

Suivant le tableau, le total des investissements réalisés durant l'année 2011 se monte à EUR 6.343K. Suivant le modèle de réévaluation, une plus-value de EUR 1.672K a été incorporée à une rubrique distincte dans les fonds propres. Au 31/12/2013, cette plus-value de réévaluation était déjà réduite à EUR 1.247K.

¹⁰⁶ Pour plus informations, voir note 101.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values (EUR 1.247K pour 2013) figurent séparément dans les capitaux propres. Voir aussi le commentaire 30.1.

Commentaire 22 : Immobilisations financières

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
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
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 31/12/2013	0

Les immobilisations financières concernent exclusivement l'appréciation positive des instruments de couverture.

Vous retrouvez l'appréciation négative des instruments de couverture pour 2013 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 31/12/2011	361
Cautions en espèces	0
Préfinancement site Cambrai	-257
AU 31/12/2012	105
Cautions en espèces	0
Préfinancement site Cambrai	-68
AU 31/12/2013	37

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).

Commentaire 24: Actifs destinés à la vente

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	(x EUR 1.000)
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
Valeur comptable des immeubles de placement détenus en vue de la vente	-2.225
AU 31/12/2013	0

La valeur d'actifs destinés à la vente était en 2012 composée de la juste valeur du site à Vilvoorde. Ce site a été vendu au 18/07/2013.

Commentaire 25 : Créances commerciales courantes

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Créances commerciales brutes	7.533	6.209	6.835
Provisions pour créances douteuses	-554	-489	-567
AU 31/12/2013	6.978	5.720	6.269

Au 31 décembre 2013, les créances commerciales brutes s'élevaient à EUR 7.533K dont

- EUR 284K de factures encore à établir,
- EUR 564K en créances douteuses,
- EUR 6.446K en créances commerciales;
- EUR 238K autres créances.

DEPRECIATION DE LA VALEUR POUR CREANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2011	551
Reprise provisions pour l'exercice en cours	-91
AU 31/12/2012	460
Provisions pour l'exercice en cours	181
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	-77
AU 31/12/2013	564

REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES COMPTABILISEES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2011	567
Reprise réductions valeur comptabilisées	-78
AU 31/12/2012	489
Provisions pour l'exercice en cours	123
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	-58
AU 31/12/2013	554

Afin de minimiser l'impact des arriérés de créances sur le résultat, Montea gère sa clientèle d'une manière efficace. Montea soumet ses clients régulièrement à des analyses de crédit. Montea soumettra ainsi également des clients potentiels à une analyse de crédit préalable à la conclusion de nouveaux contrats.

Le tableau ci-dessous présente une analyse de la durée des créances commerciales brutes de EUR 6.446K et des créances douteuses de EUR 564K.

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	5.427
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	464
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	-96
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	497
créances commerciales, échu > 90 jours	154
TOTAL	6.446

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	0
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	1
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	-40
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	1
créances commerciales, échu > 90 jours	602
TOTAL	564

Montea a fait des efforts pour recevoir la plupart des créances ouvertes après la fin d'année.

Commentaire 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
IMPOTS	445	242	298
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	175	113	169
Impôts	271	129	129
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS	193	602	691
TOTAL	638	844	989

Les autres actifs circulants se composent principalement de la créance de court terme relative au préfinancement du site de Cambrai (EUR 69K – voir aussi le commentaire 23) et de la créance sur l’indemnité du même site (EUR 75K).

Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Dépôts en espèces auprès des établissements de crédit	2.551	5.175	1.409
Placements à terme	1.541	1.832	3.499
Chèques à encaisser	1	0	40
TOTAL	4.092	7.007	4.948

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

COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Revenus immobiliers courus non échus	989	299	256
Avances sur charges immobilières	6.013	572	153
Avances sur intérêts et autres charges financières	310	345	312
Autre	429	256	383
TOTAL	7.741	1.472	1.104

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 et par la rémunération d’indisponibilité de EUR 4.500K¹⁰⁷ concernant le contrat de partenariat avec le Groupe De Paepe. Pour plus d’informations à ce sujet, nous renvoyons au point 4.3.2. de ce rapport annuel.

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 31/12/2011	108.373	-1.044	0	543	5.634.126
Augmentation de capital au 20 décembre 2012 (verwerving van aandelen van Warehouse 9 door middel van koop-/verkoopovereenkomst)	21.114	-106	3	-10	814.148
AU 31/12/2012	129.486	-1.150	3	533	6.448.274
Augmentation de capital au 20 juin 2013 (acquisition des actions de Acer Parc SA par moyen d'une transaction d'achat/vente)	2.803	-84	0	1.238	139.622
Augmentation de capital au 19 décembre 2013 (acquisition par apport en nature des actions de Ghent Logistics SA)	6.477	0	0	0	221.066
AU 31/12/2013	138.767	-1.234	3	1.771	6.808.962

¹⁰⁷ Suite au contrat de partenariat avec MG Real Estate (voir point 4.3.2), Montea devra payer EUR 4,5 millions en guise de participation aux frais de développement de l'infrastructure du parc. Cette redevance d'indisponibilité est inscrite au compte de régularisation de l'actif ; la moitié (EUR 2,25 millions) était déjà payée à la fin de l'année. Le solde fait partie des autres obligations de court terme.

Commentaire 30 : Réserves

(EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Réserves	-16.410	-2.108	9.322
Réserve légale	829	30	30
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-35.881	-32.031	-25.211
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 (-)	-11.799	-10.704	-9.636
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	-13.830	-19.327	-11.294
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	-639	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	44.910	60.563	55.433
Résultats reportés des exercices antérieurs	0	0	0

La différence de la rubrique « Réserve pour le solde de la variation de la juste valeur de l'immobilier » par rapport à l'année dernière s'élève à EUR 3.850K. Cette variation de EUR 3.850K représente d'une part la variation de la juste valeur des immeubles de placement, soit EUR -3.658K, d'autre part la plus-value de réévaluation des panneaux solaires, pour une somme de EUR -192K. Le compte résultat comprend un montant de EUR 4.130 K.

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 1 site (Hoboken).

En ce qui concerne la valorisation des sites en France et au Pays-Bas, on a procédé à une estimation du total des frais d'acquisition. Ce total se situe aux environs de 6,2% en France et 6,3% au Pays-Bas. 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

RÉSERVE 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)	-6.692
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
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2013 (12 mois)	-192
AU 31/12/2013	-35.881

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
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2013 (12 mois)	5.497
AU 31/12/2013	-13.830

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
AU 31/12/2011	-297
Résultat 12 mois	-3.102
Intérêts minoritaires	-4
AU 31/12/2012	-3.106
Résultat 12 mois	15.970
Intérêts minoritaires	-2
AU 31/12/2013	15.969

Commentaire 32 : Intérêt minoritaire

INTERET MINORITAIRE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2011	104
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2012	-4
AU 31/12/2012	100
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2013	-2
AU 31/12/2013	98

Commentaire 33 : Provisions

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Pensions	0	0	0
Autre	0	-208	0
TOTAL	0	-208	0

La provision en 2012 concernait les frais estimés pour la réorganisation de l'équipe opérationnelle.

Commentaire 34: Dettes financières

DETTE FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
DETTE FINANCIERES NON COURANTES	144.517	121.913	104.320
Etablissements de crédit	111.333	116.500	97.500
Emprunt obligataire	29.557	0	0
Cautions, garanties bancaires par dépôts	404	547	278
Leasing financier	3.177	4.865	6.542
Autres	45	0	0
DETTE FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	28.529	31.851	26.782
Etablissements de crédit	26.667	30.000	25.000
Leasing financier	1.862	1.851	1.782
TOTAL	173.046	153.763	131.102

Les dettes financières concernent des montants nominaux dans lesquels les intérêts ne sont pas compris.

Les dettes financières se composent principalement des lignes de crédit bilatérales ouvertes auprès de 5 institutions de crédit belges. Au 31/12/2013, Montea disposait d'un total de EUR 160.000K en lignes de crédit contractuelles, dont 86,25% (EUR 138.000K) arrive à échéance.

L'année prochaine, la dette arrivera à échéance à hauteur de 19,32% (ou EUR 26.667K).

ETABLISSEMENTS DE CREDIT	(x EUR 1.000)
Lignes de crédit avec une maturité < 1 année	26.667
Lignes de crédit avec une maturité 1 - 2 années	44.000
Lignes de crédit avec une maturité 2 - 3 années	26.667
Lignes de crédit avec une maturité > 3 années	40.667
TOTAL	138.000

Les dettes financières se composent de l'emprunt obligataire en cours (montant nominal de EUR 30.000K) et des dettes de leasing en cours (Montea a contracté des dettes de leasing pour les sites suivants : Milmort (BE), Roissy-en-France et St-Cyr-en-Val (Orléans) en France). Dans le cadre de la diversification des financements, Montea a émis au 24 juin 2013 une obligation pour un montant total de EUR 30 millions. Nous renvoyons au section 1.3.2. pour plus d'informations.

Dettes leasing	(x EUR 1.000)
Dettes leasing, avec une maturité < 1 année	1.862
Dettes leasing, avec une maturité 1-5 années	3.177
Dettes leasing, avec une maturité >5 années	0
TOTAL	5.038

Commentaire 35 : Autres passifs financiers non courants

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Instruments financiers dérivés autorisés	13.830	19.327	11.304
TOTAL	13.830	19.327	11.304

Dans les autres passifs financiers non courants, on trouve exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2013. 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 31/12/2013), les instruments de couverture affichent une valeur négative de EUR 13.830K. 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)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Garanties	452	450	431
TOTAL	452	450	431

Le total concerne les garanties accordées par les clients français.

Commentaire 37 : Provisions

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Pensions	0	0	0
Autre	0	0	-1.200
TOTAL	0	0	-1.200

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 point 4.3.8.1 de ce rapport annuel.

Commentaire 38: Dettes commerciales et autres dettes courantes

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Fournisseurs	1.536	1.648	1.405
Exit taxe	314	-35	-35
TVA et impôts	1.376	1.373	1.158
Salaires et charges sociales	139	197	208
TOTAL	3.365	3.184	2.735

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Dividendes	12	12	12
Passifs intra-groupe	343	182	181
Autre	2.255	245	0
TOTAL	2.610	439	194

L'augmentation des autres obligations de court terme s'explique principalement par la moitié de la redevance d'indisponibilité de EUR 4.500K dans le cadre du partenariat avec le groupe De Paepe, versée en 2014 seulement. Pour plus de détails concernant cette redevance d'indisponibilité, nous renvoyons au point 4.3.2. de ce rapport annuel.

Commentaire 39 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Revenus immobiliers perçus d'avance	5.563	5.283	4.553
Intérêts et autres charges courus non échus	1.965	1.081	961
TOTAL	7.528	6.364	5.514

L'augmentation des comptes de régularisation du passif s'explique principalement par les revenus locatifs perçus d'avance au premier trimestre 2014, ainsi des intérêts par rapport à l'obligation pour le deuxième trimestre 2013.

Commentaire 40: Hiérarchie de la juste valeur

	 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	31/12/2013 Valeur exercice	31/12/2013 Niveau 1 (1)	31/12/2013 Niveau 2 (2)	31/12/2013 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	320.347	0	37	312.545
C.	Immeubles de placement	312.545	0	0	312.545
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	37	0	37	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	19.450	7.741	7.617	0
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	6.978	0	6.978	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	638	0	638	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0
G.	Comptes de régularisation	7.741	7.741	0	0
	TOTAL DE L'ACTIF	339.797	7.741	7.653	312.545
	PASSIF	200.831	7.528	179.473	13.830
I.	Passifs non courants	158.798	0	144.969	13.830
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	144.517	0	144.517	0
C.	Autres passifs financiers non courants	13.830	0	0	13.830
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	452	0	452	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II.	Passifs courants	42.032	7.528	34.504	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	28.529	0	28.529	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.365	0	3.365	0
E.	Autres passifs courants	2.610	0	2.610	0
F.	Comptes de régularisation	7.528	7.528	0	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	200.831	7.528	179.473	13.830

(1) Evaluation du marché sur des marchés actifs pour le même produit

(2) Évaluation du marché sur des marchés actifs pour des produits similaires

(3) Évaluation sur d'autres techniques d'évaluation; pas sur la base d'évaluation du marché sur des marchés actifs

IFRS 13 concerne l'application pratique de la juste valeur quand elle est imposée ou autorisée par une autre norme. Le principe a été appliqué à la détermination de la valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires et des instruments financiers .

1. Immeubles de placement

L'application pratique de la juste valeur à la valorisation de l'investissement a été réalisée sur la base de l'évaluation externe, en grande partie basée sur deux méthodes:

- la méthode de la capitalisation
- la «méthode Discounted Cash Flow»

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des placements immobiliers était confiée à l'expert extérieur, qui a déterminé la valeur locative et le rendement de tous les sites individuels sur le marché. La valeur locative et le rendement sur le marché font l'objet de certaines corrections en fonction de la situation spécifique (p.ex. la différence entre le loyer actuel et la valeur locative du marché, la valeur actuelle des investissements futurs et l'estimation de l'inoccupation future).

Le tableau ci-dessous récapitule les principales hypothèses relatives à la juste valeur des placements immobiliers. Comme précisé ci-dessus, la juste valeur des placements immobiliers est principalement déterminée à partir de la valeur locative du marché (EUR/m²) et de l'équivalent yield (rendement brut d'un produit similaire à l'endroit concerné). Dans le tableau ci-dessous, on trouve par région géographique l'état de ces deux paramètres, avec un minimum et un maximum. Par ailleurs, la juste valeur des placements immobiliers dépend de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative sur le marché.

Pour plus de détails concernant le rendement sur le marché, nous renvoyons au point 4.2.4. de ce rapport annuel.

La détermination de la juste valeur des immeubles de placement repose également sur :

- les revenus locatifs actuels pour les années résiduelles du bail ;
- la valeur locative du marché pour toutes les années résiduelles ;
- les éventuels investissements de remplacement et de rénovation des années à venir ;
- la prise en charge éventuelle des coûts supportés par le propriétaire ;
- une estimation de la valeur de revente ;

Le tableau suivant donne les principaux paramètres quantitatifs liés à la méthode «Discounted Cash Flow»:

Hypothèses	BE	FR	NL
Valorisation juste valeur placements immobiliers			
Méthode location de capitalisation			
Valeur locative du marché (Min - max.) (EUR / m ²)	31,24 - 69,92	35,00- 105,70	44,70
Valeur locative du marché - moyenne pondérée (EUR / m ²)	45,01	46,19	44,70
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,58% - 8,71%	7,40% - 14,40%	7,31%
Rendement équivalent - moyenne pondérée (%)	7,63%	8,16%	7,31%
Loyer actuel par rapport à la valeur locative du marché (%)	100,80%	106,70%	99,53%
Discounted Cash Flow méthode (*)			
Taux d'actualisation (Min - max.) (%)	5,02% - 9,52%	5,38% - 11,85%	8,27%
Taux d'actualisation (moyenne pondérée) (%)	6,70%	7,08%	8,27%

(*) Pour le calcul il a été tenu compte de 2% d'inflation pour la Belgique et les Pays-Bas et de 1% d'inflation pour la France.

Le tableau ci-dessus montre que le minimum et le maximum des valeurs locatives de marché éloignés. Cela a surtout à voir avec:

- * Type de la logistique (p.ex. entrepôts conditionnés / bâtiment cross dock de stockage standard)
- * Localisation du site
- * Partie bureaux par rapport à l'ensemble du site.

2. Panneaux solaires

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des panneaux solaires reposait sur le calcul de la valeur actuelle nette sur la durée résiduelle des certificats verts. Pour plus de détails, nous renvoyons au point 7.6.2.3. de ce rapport annuel.

3. Instruments dérivés

La détermination de la juste valeur des instruments dérivés a tenu compte d'une part de la juste valeur communiquée à Montea par les institutions financières, sur la base du swap-rate des produits similaires au 31/12/2013 par rapport aux instruments de couverture souscrits. Au 31/12/2013, la juste valeur des instruments dérivés se monte à EUR -14.378K. Ces montants sont catalogués au niveau II. Parallèlement, l'entreprise doit aussi apprécier le « non-performance risk ». Montea applique une juste valeur négative à ses instruments de couverture.

Sur la base des estimations (credit default swaps au 31/12/2013, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un « non-performance risk » égal à EUR 548K, ce qui influence positivement la juste valeur. Le fait d'activer ce «risque de non-performance», la juste valeur totale de EUR -13.830 est incluse du niveau III.

4. Obligations financières

Les obligations financières se composent d'une part de l'emprunt obligataire émis en juillet 2013, et d'autre part des lignes de crédit utilisées à hauteur de EUR 138 millions.

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation de l'obligation se fonde sur le prix indicatif déterminé par le marché actif. L'obligation n'étant pas cotée sur le marché au 31/12/2013, elle est classée en level 2 (évaluation d'un produit similaire sur le marché actif).

Toutes les lignes de crédit de Montea sont souscrites à un taux d'intérêt variable (Euribor 3 mois). De ce fait, la juste valeur des lignes de crédit en cours est à peu près égale à leur valeur comptable et justifie leur classement en level II.

7.7.2 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, au -Bas 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.

- un locataire représente un résultat locatif net de 13,5% sur le site de Saint-Cyr-en-Val, pour l'année 2013.
- cinq locataires représentent un résultat locatif net de respectivement 4,6%, 0,05%, 2,47%, 0,07% et 1,06% sur le site Alost Tragel pour 2013.
- un locataire représente un résultat locatif net de 8% sur le site de Brucargo - Zaventem, pour l'année 2013.
- un locataire représente un résultat locatif net de 3,8% sur le site de Forest pour l'année 2013.

7.7.2.1 Bilan sectoriel 2013

(EUR x 1.000)		31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	195.346	117.746	14.300	-7.045	320.347
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	114	0	0	0	114
C.	Immeubles de placement	180.535	117.710	14.300	0	312.545
D.	Autres immobilisations corporelles	7.651	0	0	0	7.651
E.	Actifs financiers non courants	7.045	0	0	-7.045	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	1	36	0	0	37
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	129.384	5.251	368	-115.554	19.450
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	3.199	3.780	0	0	6.978
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	97.214	303	0	-96.879	638
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.583	405	104	0	4.092
G.	Comptes de régularisation	25.389	763	264	-18.675	7.741
	TOTAL DE L'ACTIF	324.730	122.998	14.668	-122.599	339.797
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	132.025	6.416	7.571	-7.045	138.967
	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	132.025	6.318	7.571	-7.045	138.869
A.	Capital	137.537	0	45	-45	137.537
B.	Primes d'émission	1.771	0	0	0	1.771
C.	Réserves	-18.808	2.398	7.000	-7.000	-16.410
D.	Résultat net de l'exercice	11.524	3.920	526	0	15.970
	Intérêts minoritaires	0	98	0	0	98
	PASSIF	192.706	116.582	7.097	-115.554	200.831
I.	Passifs non courants	156.616	2.182	0	0	158.798
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	142.786	1.731	0	0	144.517
C.	Autres passifs financiers non courants	13.830	0	0	0	13.830
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	452	0	0	452
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
II.	Passifs courants	36.089	114.400	7.097	-115.554	42.032
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	27.157	1.372	0	0	28.529
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.631	1.733	1	0	3.365
E.	Autres passifs courants	2.590	108.478	7.034	-115.492	2.610
F.	Comptes de régularisation	4.712	2.817	62	62	7.528
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	324.730	122.998	14.668	-122.599	339.797

Le montant de EUR 180.535K (immeubles de placement à la rubrique I.C du bilan) dépasse de EUR 609K la juste valeur des immeubles de placement en Belgique (voir point 4.2.4). Cette différence concerne la valeur comptable des bureaux à usage propre.

7.7.2.2 Bilan sectoriel 2012

(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

7.7.2.3 Compte de résultat 2013

(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 taxe	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

7.7.2.4 Compte de résultat 2012

(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 taxe	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

La colonne «Eliminations» fait référence aux écritures de consolidation qui doivent être réalisés dans le cadre de la consolidation et qui n'ont aucune conséquence sur les résultats consolidés.

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.

7.7.3 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.

7.7.4 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 0,1 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 risque lié aux taux d'intérêt a été couvert à 82,2 % de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt aurait un impact minimal sur le résultat de la Société au 31/12/2013. En cas de hausse ou de baisse de 100 points de base, la charge d'intérêts pour la société n'augmenterait ou ne baisserait que de EUR 245K.

7.7.5 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.

7.7.6 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.

7.7.7 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 disponibles¹⁰⁸ et en harmonisant les recettes et les paiements autant que possible.

7.7.8 Transactions entre entreprises liées

Il n'y a des transactions entre entreprises liées.

¹⁰⁸ Montea dispose au 31/12/2013 de EUR 160 millions de lignes de crédit, dont EUR 138 millions sont déjà prélevés. Autrement dit, Montea peut encore disposer de EUR 22 millions.

7.7.9 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.

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 DEBLEX 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 %.

7.7.10 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.

7.7.11 Rapport du commissaire sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2013**Rapport du commissaire à l'assemblée générale des actionnaires de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2013**

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport contient notre opinion sur les comptes consolidés (les « Comptes Consolidés ») ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires comme défini ci-dessous. Les Comptes Consolidés incluent le bilan consolidé au 31 décembre 2013, le compte de résultats consolidé avant affectation, l'état du résultat global consolidé avant affectation, synthèse des variations des capitaux propres consolidés et le tableau consolidé des flux de trésorerie consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ainsi que les notes explicatives.

Rapport sur les Comptes Consolidés - opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Consolidés de Montea SCA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2013. Ces Comptes Consolidés ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - « IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne. Le total de l'état consolidé de la situation financière s'élève à € 339.797 milliers et l'état consolidé du résultat global montre un bénéfice de l'exercice de € 15.969 milliers.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des Comptes Consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne. Le conseil d'administration est également responsable de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des 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 (International Standards on Auditing - « 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 fournis dans les comptes consolidés. Le choix des procédures relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés du Groupe donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, ainsi que l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes consolidés.



Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et 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 donnent une image fidèle de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2013 et de ses performances financières consolidées ainsi que de ses flux de trésorerie consolidés 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

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, incluant la déclaration du gouvernement d'entreprise, conformément aux articles 96 et 119 du Code des sociétés ainsi qu'au respect de ces Comptes Consolidés avec le Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit et conformément à la norme complémentaire applicable émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises comme publié au Moniteur Belge en date du 28 août 2013 (la « Norme Complémentaire »), notre responsabilité est d'effectuer certaines procédures, dans tous les aspects significatifs, sur le respect de certaines obligations légales et réglementaires, comme défini par la Norme Complémentaire. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui ne sont pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés:

- Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés inclut les 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 2014

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl

Commissaire
représentée par



Christel Weymeersch
Associée

14CW0170

7.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2013

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 2013 (en milliers d'euros)

BILAN	IFRS - 31/12/2013 12 mois	IFRS - 31/12/2012 12 mois	IFRS - 31/12/2011 12 mois
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	275.588	248.469	214.097
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	114	141	52
C. Immeubles de placement	228.270	198.295	186.366
D. Autres immobilisations corporelles	7.651	7.883	8.087
E. Actifs financiers non courants	39.521	42.119	19.562
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	31	31	30
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	59.941	49.474	51.796
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	2.225	2.541
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	4.780	3.780	4.086
E. Créances fiscales et autres actifs courants	45.025	36.071	39.980
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.029	5.957	4.120
G. Comptes de régularisation	7.107	1.441	1.070
TOTAL DE L'ACTIF	335.529	297.943	265.893

BILAN	IFRS - 31/12/2013	IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	138.457	123.229	116.463
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	138.457	123.229	116.463
A. Capital	137.537	128.340	107.329
B. Primes d'émission	1.771	533	543
C. Réserves	-16.821	-2.541	8.888
D. Résultat net de l'exercice	15.970	-3.102	-297
INTERETS MINORITAIRES	0	0	0
PASSIF	197.072	174.714	149.430
PASSIFS NON COURANTS	158.148	136.176	115.539
A. Provisions	0	208	0
B. Dettes financières non courantes	144.318	116.641	104.234
C. Autres passifs financiers non courants	13.830	19.327	11.304
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	38.924	38.537	33.891
A. Provisions	0	0	1.200
B. Dettes financières courantes	28.529	31.851	26.782
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.216	1.905	1.907
E. Autres passifs courants	2.290	124	-121
F. Comptes de régularisation	5.889	4.657	4.124
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	335.529	297.943	265.893

7.8.2 Compte de résultat au 31 décembre 2012 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTATS	IFRS - 31/12/2013	IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011
	12 mois	12 mois	12 mois
I. Revenus locatifs (+)	18.102	14.523	14.646
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-278	91	-68
RESULTAT LOCATIF NET	17.824	14.614	14.578
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	2.703	2.465	2.349
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 (-)	-3.232	-3.004	-2.764
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1.252	1.666	684
RESULTAT IMMOBILIER	18.547	15.741	14.847
IX. Frais techniques (-)	-14	-29	-53
X. Frais commerciaux (-)	-76	-76	-133
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255	-174	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-227	-628	-688
XIII. Autres charges immobilières (-)	-39	-115	-102
CHARGES IMMOBILIERES	-611	-1.022	-976
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.936	14.719	13.871
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.412	-2.764	-2.464
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-17	230	-949
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.507	12.185	10.459
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	716	362	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-3.448	-4.760	-3.856
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	11.776	7.787	6.603
XX. Revenus financiers (+)	1.050	1.396	1.493
XXI. Charges nettes d'intérêts (-)	-6.242	-5.575	-5.551
XXII. Autres charges financières (-)	-27	-102	-23
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	9.605	-6.570	-2.781
RESULTAT FINANCIER	4.386	-10.850	-6.863
XXIV. Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises (+)			
RESULTAT AVANT IMPOT	16.162	-3.063	-260
XXV. Impôts des sociétés (-)	-192	-38	-37
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
IMPOT	-192	-38	-37
RESULTAT NET	15.970	-3.102	-297
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	6.588	5.634	5.634
RESULTAT NET PAR ACTION en euros	2,42	-0,55	-0,05

7.8.3 Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2013 (en milliers EUR)

 RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois	12 mois
Résultat net	15.970	-3.102	-297
Impact juste valeur des droits et frais de mutation estimés à l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-590	-822	-2.802
Impact variation de la juste valeur des panneaux solaires	-191	-128	1.566
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie	0	0	0
Résultat global	15.189	-4.051	-1.533
Contribuable à:			
Actionnaires de la société mère	15.187	-4.056	-1.529
Minorités	-2	-4	4

7.8.4 Résultat à affecter au 31 décembre 2013 (en milliers d'euros)

RESULTAT A AFFECTER	IFRS - 31/12/2013 12 mois	IFRS - 31/12/2012 12 mois	IFRS - 31/12/2011 12 mois
A. RESULTAT NET	15.970	-3.102	-297
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)	-2.992	13.975	10.664
1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	3.428	4.760	17.448
1a. exercice	3.428	4.760	3.856
1b. exercices antérieurs	0	0	13.592
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 (-/+)	590	822	2.802
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 (-)	-5.497	8.033	11.294
5a. exercice	-5.497	8.033	4.918
5b. exercices antérieurs	0	0	6.376
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	0
6a. exercice	0	0	0
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	-1.513	-2.951	-24.243
11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	3.311	3.363
C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 27, §1er, al. 1er	7.447	6.344	10.367
D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	5.531	4.529	0

7.8.5 Obligation de distribution au 31 décembre 2013 (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 - 31/12/2013
	12 mois
Différence positive (1) - (2)	7.447
80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)	7.447
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	9.309
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	9.309
Résultat net	15.970
+ Amortissements	154
+ Réductions de valeur	136
- Reprises des réductions de valeur	-77
- reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-9.605
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-716
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	3.448
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 calcul du ratio d'endettement	26.624
Total du passif	22.358
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	-5.497
Passifs non courants - provisions	0
Passifs non courants - passifs d'impôts différés	0
Passifs courants - instruments de couvertures autorisés	0
Passifs courants - provisions	0
Passifs courants - comptes de régularisation	1.231

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de EUR 7.447K.

7.8.6 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 7.899K après distribution du dividende proposé de EUR 1,97.

ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIETES	IFRS - 31/12/2013	IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011
	12 mois	12 mois	12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	137.537	128.340	107.329
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	1.771	533	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 (-)	-8.089	-7.499	-6.677
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 (+/-)	-13.830	-19.327	-11.294
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	-639	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 (+)	829	30	30
Réserve légale (+)	1	1	1
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des sociétés	117.580	101.438	89.931
Actif net avant distribution des dividendes	138.457	123.229	116.463
Proposition de dividendes	12.978	10.874	10.367
Actif net après distribution des dividendes	125.479	112.355	106.096
Marge après distribution des dividendes	7.899	10.917	16.165

Fin 2013, la marge résiduelle après distribution du dividende a baissé à EUR 7.899, 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.

8. Documents permanents

8.1 Renseignements généraux

Montea SCA est une Sicaif immobilière (Sicaifi) 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 sicaif 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. Le siège de l'établissement stable aux Pays-Bas, Montea Nederland SA, est établi depuis le 25 septembre 2013, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol, WTC, Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231.

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.

L'établissement stable aux Pays-Bas est inscrit au registre du commerce et des sociétés de Rotterdam sous le numéro 853631712801. Son numéro de TVA est NL853631712801.

8.1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société en commandite par actions de droit belge Montea¹⁰⁹ 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.

¹⁰⁹ 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.

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 19 décembre 2013 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.

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 année¹¹⁰.

Montea SCA

Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | TVA BE0417.186.211
Montea SCA est une sicaf immobilière public de droit belge, réglementée par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 concernant les sicafs immobilières

Acer Park NV (100%)

Siège social: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
TVA BE0846.024.201

Montea S.C.A.¹¹¹ (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.

Montea Nederland SA (100%)

Siège social: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol
RSIN/FI 853631712801 | TVA NL85361712801.

Montea Almere SA (100%)

Siège social: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol

Montea Rotterdam SA (100%)

Siège social: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol

SCI¹¹² Montea France (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 493 288 948.00018 | TVA FR33493288948

¹¹⁰ Voir chapitre « Rémunération du gérant statutaire et du Conseil d'administration ».

¹¹¹ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

¹¹² Société Civile Immobilière.

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 3R¹¹³.

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

¹¹³ Le locataire actuel Debflex est pour le moment encore propriétaire de 5% des actions de SCI 3R.

8.2 Capital social

Le capital social consolidé de Montea s'élève à EUR 138.767.393,88, y compris les frais d'augmentation de capital (EUR 1.150K) et les variations de la valeur des actions propres (EUR -3K).

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) Scission partielle dont les immobiliers d'Unilever Belgium SPRL ont été transférées à Montea	21.972	729.747
AU 31/12/2008	84.352	3.585.354
Diminution de capital (voir communiqué de presse 7 décembre 2009) Diminution du capital par incorporation des pertes (de EUR 84.352.467,07 à 68.964.362,33 EUR)	-15.388	0
AU 31/12/2009	68.964	3.585.354
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 7 mai 2010) Émission de 2.048.772 actions nouvelles à 19,50 euros par action	39.418	2.048.772
AU 31/12/2010	108.382	5.634.126
	0	0
AU 31/12/2011	108.382	5.634.126
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 11 décembre 2012)	21.104	814.148
AU 31/12/2012	129.486	6.448.274
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 19 juin et 11 décembre 2013) Acquisition d'actions d'Acer Parc SA par contrat de vente/d'achat (voir communiqué de presse 19 juin 2013) Augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé Acquisition d'actions par apport en nature de Ghent Logistics SA (voir communiqué de presse 19 décembre 2013)	2.804 6.477	139.622 221.066
AU 31/12/2013	138.767	6.808.962

Le capital est représenté par 6.808.962 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 76.377.004,86, 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, Montea Management SA avec siège social à 27, Industrielaan, 9320 Erembodegem, 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

Le gérant statutaire, Montea Management SA, déclare que les renseignements fournis par les experts et le commissaire agréé ont été repris fidèlement. Pour autant que le gérant statutaire 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 omis¹¹⁴.

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.

¹¹⁴ Montea confirme ici qu'elle a obtenu l'autorisation de publier des informations de tiers dans ce rapport annuel.

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 incompétent 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^o, 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 rémunération¹¹⁵.
- 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 2013 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 2013 se sont comparés avec les comptes de 2012 et de 2011 à partir de chapitre 7 dans ce rapport annuel. Pour plus d'informations concernant les commentaires des années 2012 et 2011 nous référons aux rapports annuels respectifs de 2012 et de 2011 qui sont publiés sur le site web de Montea (www.montea.com).

¹¹⁵ Voir chapitre « Management exécutif et gestion journalière du gérant statutaire ».

8.4 Statuts de Montea

La version la plus récente date de l'Assemblée générale du 19 décembre 2013.

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 sica, 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.
 - procès-verbal dressé par le notaire Vincent Vroninks, notaire associé à Ixelles, territorialement empêché, le 20 juin 2013, portant sur l'augmentation de capital par apports en nature dans le contexte d'un dividende optionnel, modification des statuts, publiés en annexe au Moniteur belge du 3 juillet 2013 sous le numéro 0101481.
 - procès-verbal dressé par le notaire Vincent Vroninks, notaire associé à Ixelles, territorialement empêché, le 19 décembre 2013, portant sur les augmentations de capital sous le capital autorisé par apports en nature, modification des statuts, publiés en annexe au Moniteur belge du 6 janvier 2014 sous le numéro 0006289.
- 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 19 décembre 2013.

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 « sica 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 « sica », 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 sica immobilières »).

ARTICLE 2. DUREE

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 sicaf 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 sicaf immobilière ;
3. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
4. les parts des sicaf 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 sicaf 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 sicaf 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 sicaf immobilières.

Dans les limites de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation sur les sicaf 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 sicaf 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 sicaf 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 trente-huit millions sept cent soixante-six mille trois cent nonante-trois euros et quatre-vingt-huit centimes (138.767.393,88 EUR). Il est représenté par six millions huit cent et huit mille neuf cent soixante-deux (6.808.962) actions sans mention de valeur nominale, représentant chacune un six millions huit cent et huit mille neuf cent soixante-deuxième (1/6.808.962^{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 6009 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. 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.
3. 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
4. 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 – RÉVOCATION/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 inscrit 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 corrigé¹¹⁶ 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 ;

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 %).

¹¹⁶ 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.

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.